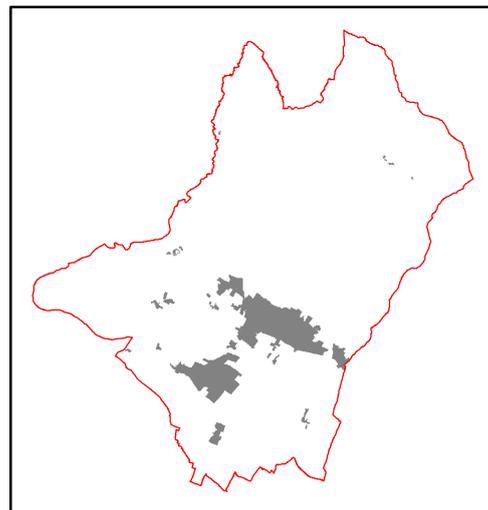


**Variante n. 8 sexies (già nonies) al R.U.**

**Variante per modifiche alla  
disciplina delle aree con  
destinazione prevalentemente  
produttiva in via Ginna Marcelli -  
RAPPORTO AMBIENTALE PER LA  
PROCEDURA DI VAS**



AVVIO del procedimento con D.G.C. n. 162 del 11/09/2020  
ADOZIONE con D.C.C. n. 162 del 28/12/2021  
APPROVAZIONE con D.C.C. n. .... del .....

**ELAB. 1**



## **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

### **SINDACO**

Fabrizio Innocenti

### **ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Riccardo Marzi

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Maria Luisa Sogli

### **UFFICIO DI PIANO E PROGETTO**

Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

### **GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:**

Geom. Gianluca Pigolotti

# RAPPORTO AMBIENTALE PER LA PROCEDURA DI VAS DELLA VARIANTE n. 8.septies AL R.U.

## 1. PREMESSA

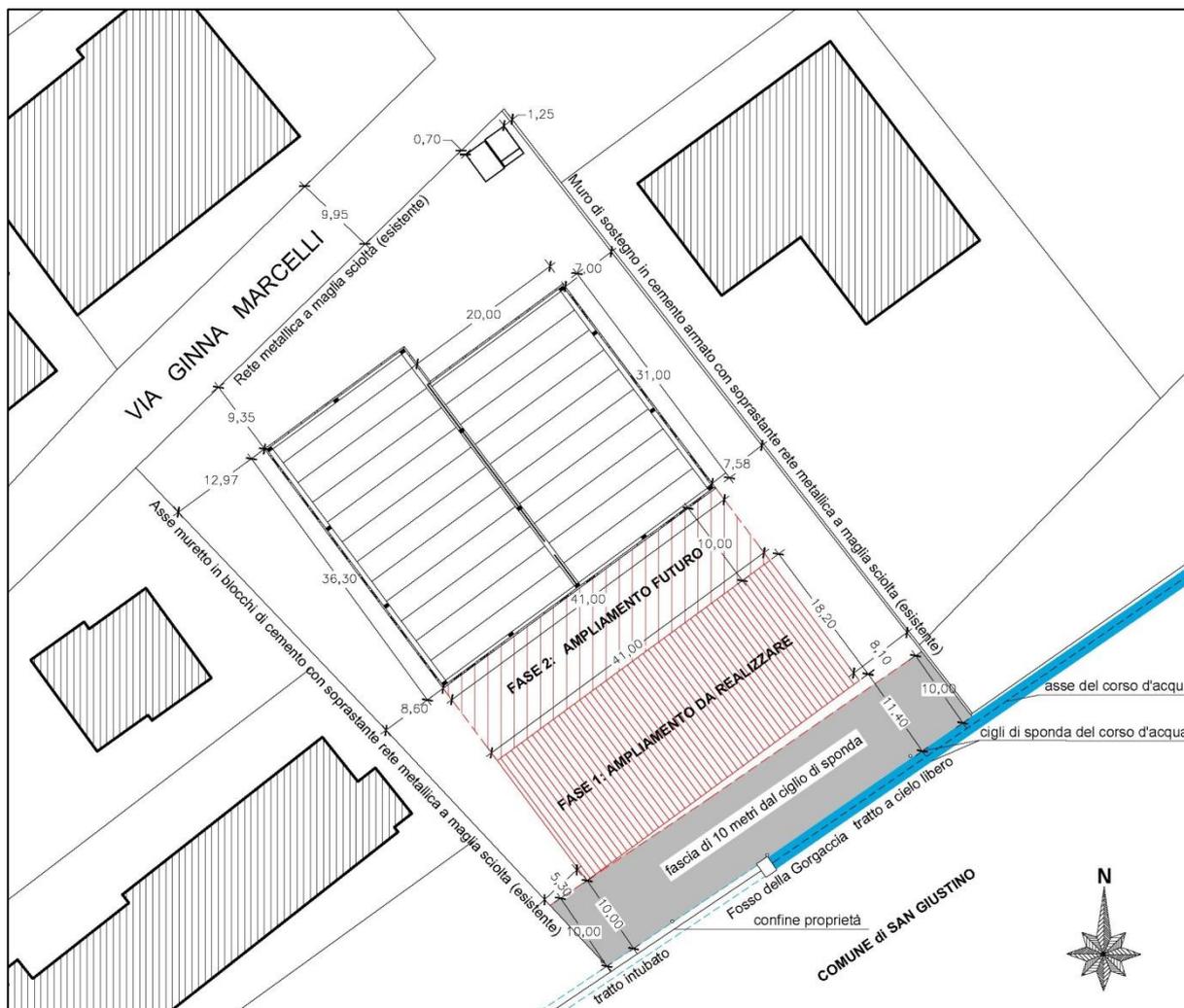
Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro, adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014, è stato sottoposto a procedura di VAS, conclusa con il provvedimento emanato dalla Autorità competente per la VAS, Pf/VAS 01 del 15/04/2016, contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni poi recepite nella versione definitiva degli elaborati del R.U., sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante è stata preceduta, in coerenza con la Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017, da un AVVISO PUBBLICO pubblicato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R e ss.mm.ii., per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione produttiva. La variante in questione intende in particolare recepire un'istanza presentata in data 25/05/2020, prot. n. 10331, dal rappresentante legale della ditta CS Plast Srl.

Oggetto della istanza è la modifica della destinazione urbanistica dell'area in proprietà di tale ditta, distinta catastalmente al foglio 72, particelle 157 e 381, posta nella zona industriale Trieste (zona a confine con il Comune di San Giustino umbro), in via Ginna Marcelli n. 71, da *"tessuti produttivi in ambiti di riqualificazione insediativa"* a *"tessuti produttivi e commerciali di completamento D1"*; tale richiesta è finalizzata alla possibilità di realizzare un ampliamento del capannone esistente nell'area suddetta di almeno 1000 mq. di superficie coperta, possibilità attualmente inibita negli *"ambiti di riqualificazione insediativa"* dalla norma di salvaguardia (comma 10 dell'art. 23 delle NTA del vigente RU) riguardante tale ambito in cui non sono consentiti 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"*.



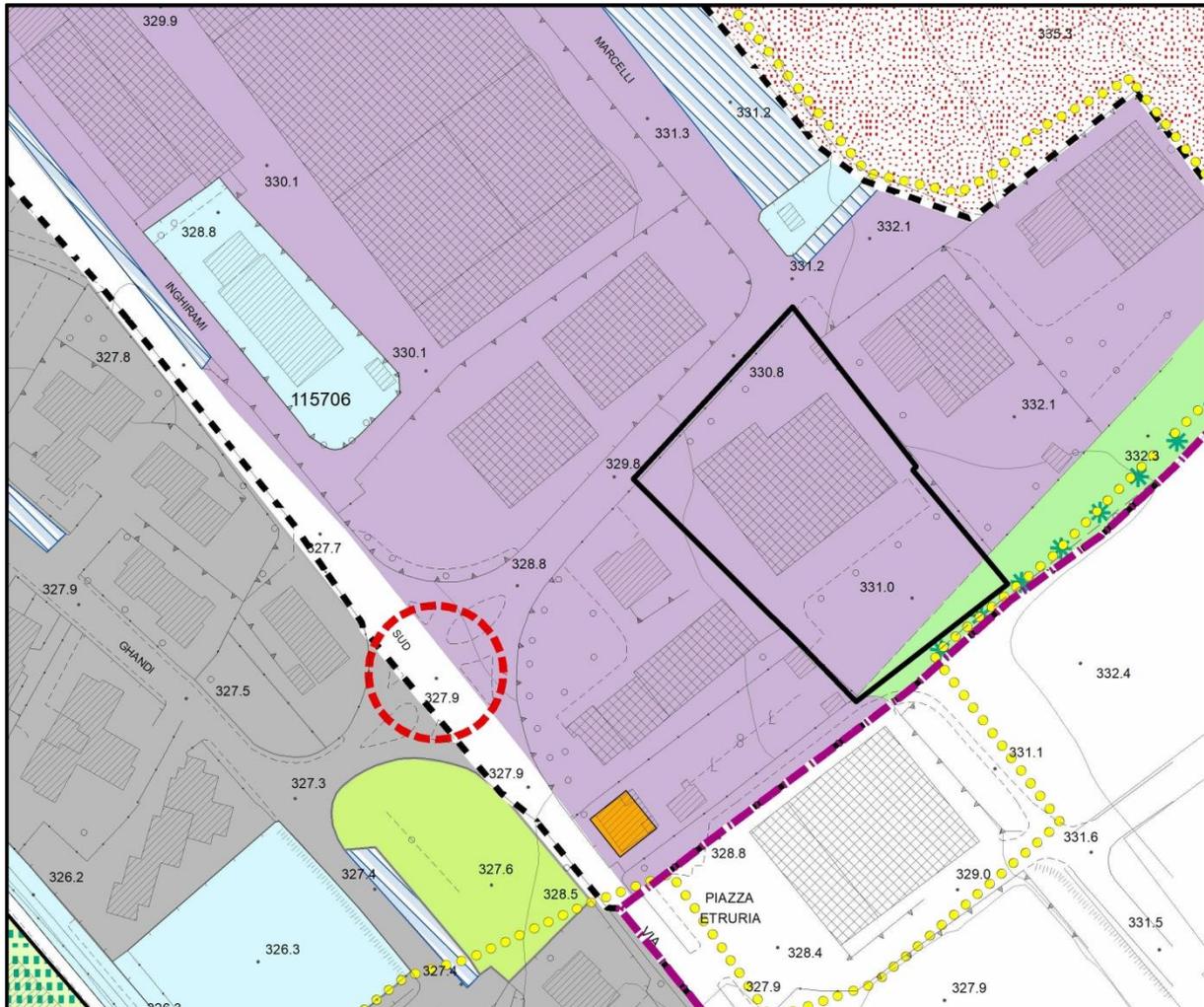
Localizzazione dell'area oggetto dell'istanza (perimetrata in rosso) su foto aerea; in tratto e punto color amaranto il confine comunale con il Comune di San Giustino umbro (PG)



Planimetria degli interventi proposti nella istanza

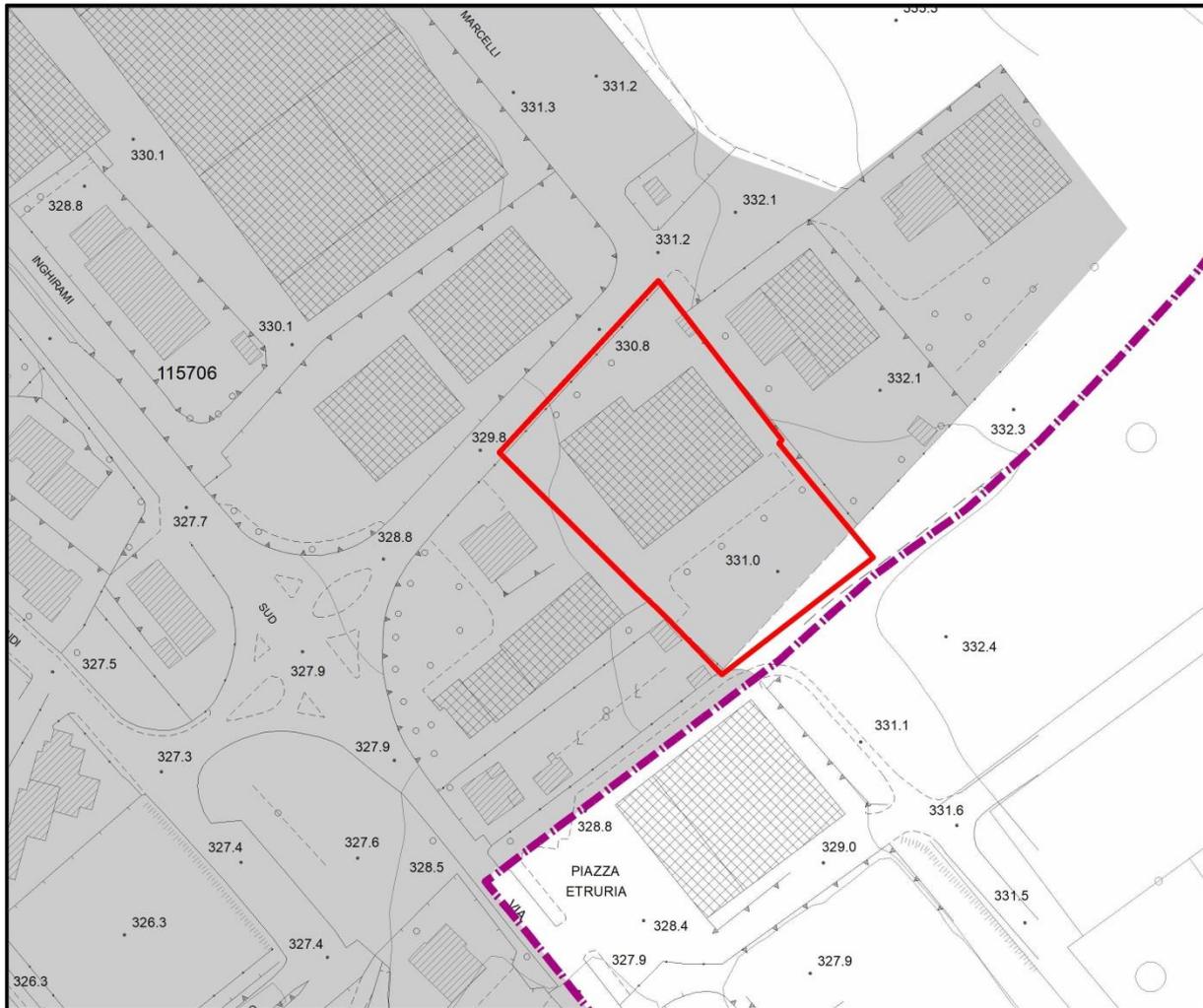
- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** nell'ambito del P.S. tale area è individuata nella tavola 13 del sistema insediativo concentrato in minima parte come "verde di rispetto paesaggistico-ambientale" e in gran parte come "tessuti produttivi consolidati" della zona industriale Trieste in cui è formulata la strategia di cui all'art. 69, comma 1 lettera a) delle NTA del PS. ovvero: "Nei tessuti produttivi consolidati della zona industriale Meello - Fiumicello e della zona industriale Trieste il R.U. potrà prevedere interventi di riqualificazione funzionale delle stesse finalizzati all'insediamento di attività di artigianato di qualità, di laboratori di ricerca scientifica, di attività di formazione, di attività volte alla innovazione tecnologica ed imprenditoriale che risultino compatibili con i caratteri urbanistici, paesaggistici e ambientali delle aree interessate e di quelle contermini. Nei casi in cui vengano presentati progetti di trasformazione e ridestinazione funzionale di aree produttive esistenti la cui rilevanza strategica sia accertata, in quanto finalizzati al consolidamento o sviluppo di processi o di filiere produttive di particolare rilevanza socio-economica e capaci di sviluppare forti ed eccellenti funzioni, sempre orientate allo sviluppo di settori produttivi, l'Amministrazione Comunale, con eventuali varianti al P.S., che dovranno verificare l'eventuale necessità di riequilibrio del dimensionamento delle varie funzioni precedentemente stabilito, potrà consentire opportune soluzioni negoziali con gli attori imprenditoriali interessati, che premiano il loro impegno a garantire il permanere della propria presenza "industriale". Tali interventi, che dovranno essere anche finalizzati alla localizzazione di servizi collettivi, edilizia sociale o a dotazioni infrastrutturali, saranno subordinati alla dislocazione dei processi produttivi preesistenti in altra parte del territorio comunale o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi."

La modifica al vigente RU richiesta nella suddetta istanza è relazionata a motivi logistici e di riorganizzazione del ciclo produttivo di un'attività artigianale che produce stampi in materie plastiche e quindi ad esigenze di riqualificazione sia funzionale che edilizia dei manufatti di cui dispone. Si ritiene pertanto che la stessa risulti coerenti con i contenuti del PS



Estratto della tavola 13 del PS vigente con individuazione dell'area oggetto dell'istanza (perimetro nero); in viola i "tessuti produttivi consolidati" e in verde il "verde di rispetto paesaggistico-ambientale"; il cerchio in tratteggio rosso individua un incrocio stradale da adeguare

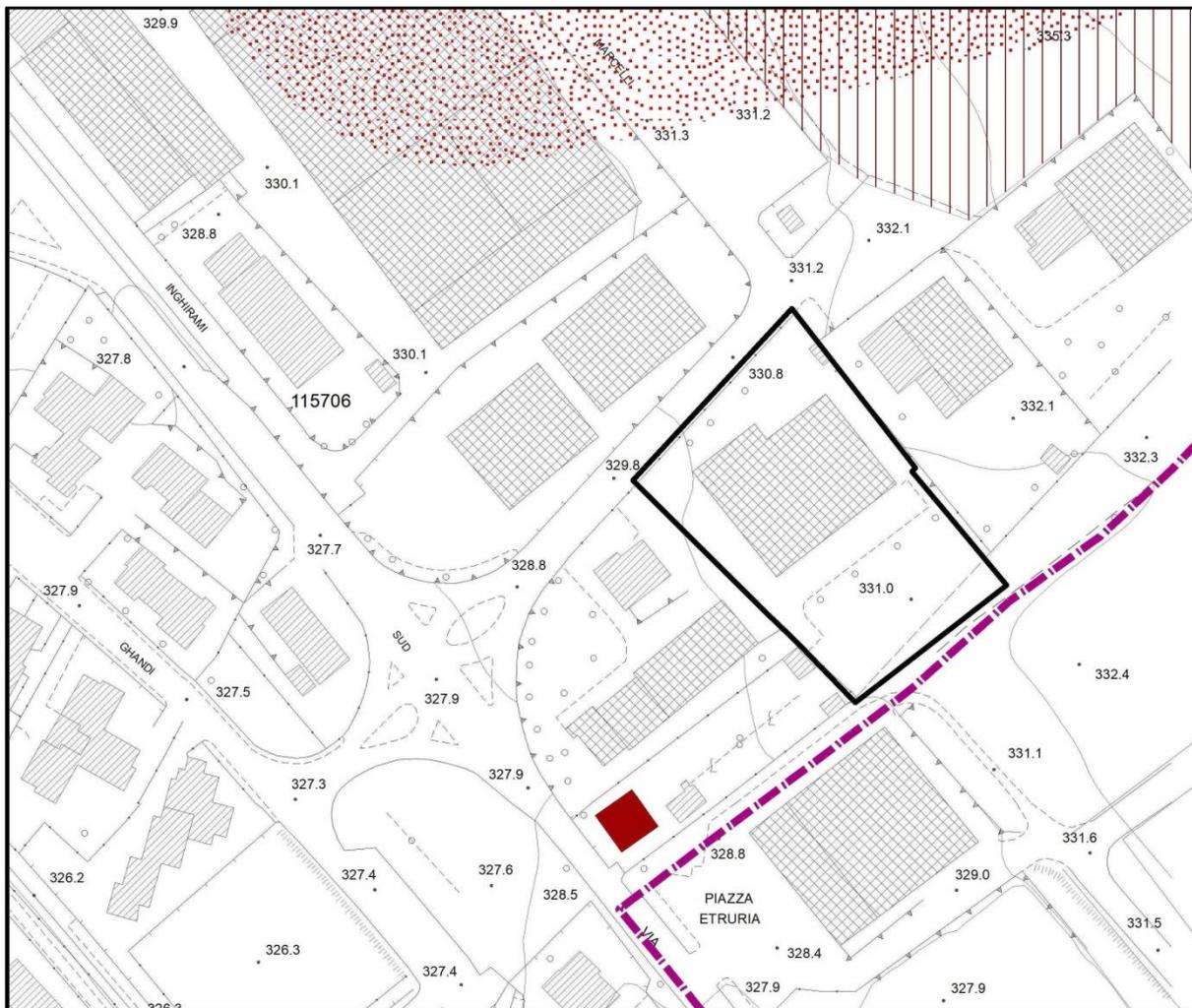
- **RAPPORTO CON IL PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** nel P.S. l'area oggetto dell'istanza risulta interna a tale perimetro ad eccezione di una minima parte che corrisponde all'area individuata come "verde di rispetto paesaggistico-ambientale" ;



*Estratto della tavola del territorio urbanizzato con individuazione dell'area oggetto dell'istanza*

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** area interna al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del Dlgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962 nella collina di Sansepolcro; inoltre l'area è interessata dalla fascia di rispetto assoluta dei 10 metri dall'argine o ciglio di sponda del torrente o Fosso della Gorgaccia;



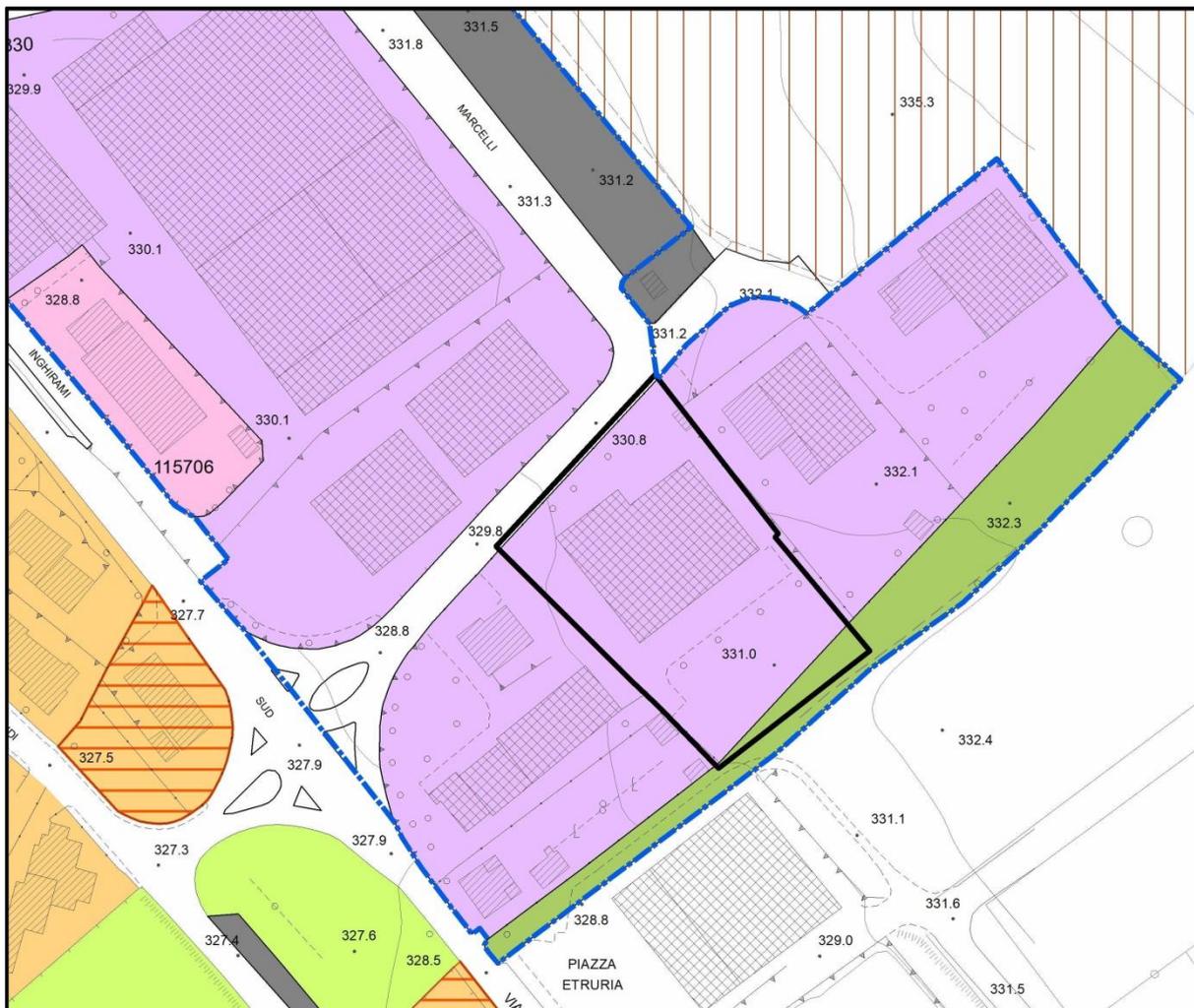


Estratto della tavola delle invarianti strutturali del RU da cui si evince che l'area oggetto di istanza non è interessata da invarianti

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE nel senso che la proposta di modifica consente alla attività produttiva esistente di poter adeguare lo spazio a disposizione con ampliamenti ritenuti indispensabili;

- **PARERE TECNICO: ACCOGLIBILE** tenendo conto che l'intervento prevede interventi di riqualificazione funzionale di un'attività produttiva che svolge la sua attività su lotto già parzialmente edificato; tenuto conto che l'area in questione ricade nel RU in "ambito di riqualificazione insediativa" posto su area a vincolo paesaggistico, 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;
- gli interventi edificatori di completamento vengano assoggettati al pagamento di extra-oneri, ai sensi dell'art. 12 bis delle NTA della variante al RU approvata con D.C.C. n. 139 del 26-09-2017, con i quali l'Amministrazione Comunale possa realizzare interventi di riqualificazione urbana nell'area o connessi all'area in questione.



*Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU vigente: in viola i tessuti produttivi e, in tratto e punto blu, il perimetro dell’ambito di riqualificazione insediativa della zona industriale Trieste.*



Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU come da proposta di modifica per il recepimento della istanza suddetta; nella presente proposta 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 volumetrica all'edificio esistente, che attualmente presenta una SUL di 1.382 mq., per una SUL aggiuntiva massima di 1.100 mq.; all'area di riqualificazione RQ52 verranno poi correlati, nella specifica scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS, anche condizioni connesse ad obiettivi di interesse pubblico attraverso l' applicazione dell'istituto della monetizzazione degli standards ai sensi dell'art. 12bis delle NTA del RU e sulla base dei seguenti criteri:

- verifica degli standards nell'area ricompresa nell'attuale "ambito di riqualificazione insediativa" della zona industriale Trieste; verifica del rapporto percentuale tra la superficie interessata dalla RQ52 rispetto a quella totale dell'"ambito di riqualificazione insediativa" di appartenenza;
- quantificazione del deficit di standard in tutto il suddetto ambito in applicazione all'art. 5 del DM 1444/1968;
- calcolo del deficit di standards di verde e parcheggi pubblici in riferimento all'area oggetto della istanza a) e applicazione dei valori di monetizzazione di cui all'art. 12 bis delle NTA del RU. Tale monetizzazione sarà vincolata ad interventi per la realizzazione di opere pubbliche finalizzate alla riqualificazione funzionale e paesaggistica dell' "ambito di riqualificazione insediativa" della zona industriale Trieste o di altre aree degradate o con deficit in termini di attrezzature e servizi pubblici individuate dal RU.

Contestualmente si propone di articolare l'ambito di riqualificazione insediativa individuato dal vigente presso l'area industriale "Trieste" in due ambiti di cui uno corrispondente all'area RQ52

individuata dalla presente variante e assoggettata alla disciplina specifica di cui alla relativa Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS e l'altro relativo alla restante parte della zona industriale Trieste che continuerà ad essere assoggettato alla disciplina di cui all'art. 23 delle NTA del vigente RU.

## 2. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT

### Componente suolo

Il presente Documento preliminare è stato redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 in quanto riferito ad una variante al vigente Regolamento Urbanistico (RU) per la quale, nel corso di una precedente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS avviata in data 17/09/2020, sono pervenuti i seguenti pareri:

- a) PARERE DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO, che si allega in calce al presente Documento preliminare, in cui si conclude che:

*“Si rilevano, in merito all'intervento di trasformazione urbanistica che prevede l'ampliamento del capannone in oggetto di 1.000 mq di superficie coperta, criticità sotto il profilo della tutela paesaggistica. Nonostante il sito deputato all'ampliamento si collochi ai margini dell'area industriale Trieste la fascia dei 10 metri dal piede esterno dell'argine del fosso della Gorgaccia non appare sufficiente a garantire un'adeguata compensazione e schermatura delle opere. L'intervento non appare garantire un'equilibrata articolazione tra gli spazi aperti e nuovi volumi e non salvaguarda la fascia verde lungo il fosso della Gorgaccia.*

*Per quanto sopra si ritiene che **debbano sussistere i presupposti per la assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.**”*

- b) PARERE DEL GENIO CIVILE, che si allega in calce al presente Documento preliminare, in cui si conclude che:

*“La pericolosità idraulica e la conseguente fattibilità della variante che interessa il comparto situato nella zona industriale Trieste **dovrà essere definita mediante uno specifico studio idrologico-idraulico del limitrofo fosso della Gorgaccia**, non oggetto di modellazione in sede di R.U. vigente, che tenga conto anche del tratto tombato”.*

### INTEGRAZIONI RICHIESTE AL PROPONENTE

Sulla base dei pareri pervenuti che segnalano criticità sia in merito all'impatto sui valori paesaggistici del contesto che al rapporto con la pericolosità idraulica dell'area, non sufficientemente approfondita nell'ambito del vigente RU, il Servizio Urbanistica ha reputato opportuno procedere con l'attivazione di una procedura di VAS richiedendo al proponente le seguenti integrazioni:

- indagini geologiche da effettuare nel rispetto del nuovo Regolamento 5/R/2020 comprensive dello studio idrologico-idraulico del limitrofo fosso della Gorgaccia richiesto dal Genio Civile;
- rivalutazione dell'intervento alla luce del parere della Soprintendenza, anche facendo pervenire al Comune un'adeguata documentazione fotografica ed eventuali rendering dell'intervento in ampliamento proposto e del suo rapporto con il fosso della Gorgaccia;
- dati che riguardano le eventuali emissioni prodotte dall'attività produttiva svolta, desumibili dai documenti che la medesima società ha elaborato per l'acquisizione della AUA (autorizzazione unica ambientale) o dalle singole autorizzazioni ambientali.

### INTEGRAZIONI PERVENUTE DAL PROPONENTE

- a) In merito alle integrazioni di cui al precedente punto a) in data 13/04/2021, prot. n. 7903, il proponente ha trasmesso l'ultima versione delle indagini geologico-idrauliche richieste, che sono state poi inviate al Genio Civile in data 11/05/2021, prot. n. 10494. In merito a tali indagini, in data 25/05/2021, prot. n. 11761, è pervenuto il seguente parere del Genio Civile, che si allega in calce al presente Documento preliminare:

*“... si esprime parere di massima positivo con l'indicazione di evitare di indicare nello studio idraulico proposte di interventi su opere idrauliche che non possono però essere eseguiti da*

*parte di privati, ma esclusivamente dagli Enti preposti, peraltro non necessari per l'attuazione del comparto che non risulta direttamente interessato dalle esondazioni del corso d'acqua"*

- b) In merito alle integrazioni di cui al precedente punto b) il proponente ha fatto pervenire un contributo in data 30/10/2020, prot. 22358, che si allega in calce al presente Documento preliminare, in cui si da atto che nell'area oggetto di variante è presente un edificio che possiede tutti i necessari titoli autorizzativi paesaggistici. La prima concessione rilasciata nell'area in questione fu supportata da un'autorizzazione paesaggistica del 1976 in virtù della quale si può ritenere che *"Al momento della costruzione del capannone il luogo era, ovviamente, libero da edifici di qualsiasi tipo e le visuali verso il paesaggio circostante collinare e verso il fosso della Gorgaccia erano libere. Per cui si ritiene pacifico che la Soprintendenza, nell'esprimere il parere di competenza, concernente la tutela dello stesso vincolo di cui ci si occupa oggi (D.M. 12/11/1962), abbia valutato e ritenuto che la costruzione del capannone (per lo svolgimento di attività economiche all'interno di un'area industriale molto più ampia) non fosse in contrasto con il paesaggio e con la tutela dello stato dei luoghi ante edificazione. L'attuale assetto urbanistico ed edilizio è connotato dalla presenza di una zona industriale sorta negli anni '70 che sta vivendo una certa fase di ripresa produttiva, contrariamente ai trend economici generali; area industriale che è andata a chiudere la visuale verso la collina nel tratto della strada Tiberina 3 bis tra il torrente Afra e il confine comunale/regionale. Mentre il limite a monte della detta zona industriale è dato da un tratto libero (rappresentato dalla strada interna Via Gina Marcelli, parallela alla statale) e da un tratto caratterizzato dalla presenza di alcuni capannoni industriali che occludono di fatto la prospettiva e la visuale verso la collina. Quindi la visuale verso la collina e verso Villa Giovagnoli-Benini è libera sull'intero paesaggio collinare solo una volta superato l'insediamento industriale. L'ampliamento in oggetto è posto all'interno della zona industriale quindi non modifica minimamente l'attuale assetto paesaggistico verso la collina (che è il principale bene oggetto di tutela, come riportato nella motivazione del decreto ministeriale: "...Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituita dalle colline a monte della città di Sansepolcro, disseminate di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, forma un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante città..." ). La visuale verso il fosso della Gorgaccia, per chi percorre la strada pubblica (Via Ginna Marcelli), è ostruita dalla presenza degli edifici esistenti, mentre torna visibile solo una volta superati gli stessi; visuale caratterizzata da una cortina di piante di alto fusto sul ciglio di sponda del fosso a cominciare dal lotto posto a monte rispetto alla proprietà della ditta richiedente. La visuale verso il fosso della Gorgaccia, per chi percorre la strada pubblica (Via Ginna Marcelli), è ostruita dalla presenza degli edifici esistenti, mentre torna visibile solo una volta superati gli stessi; visuale caratterizzata da una cortina di piante di alto fusto sul ciglio di sponda del fosso a cominciare dal lotto posto a monte rispetto alla proprietà della ditta richiedente. Da queste condizioni dello stato attuale dei luoghi si può ragionevolmente e pacificamente affermare l'intervento di ampliamento proposto non modifica in alcun modo l'attuale assetto paesaggistico del contesto in cui si va a collocare per i seguenti motivi:*

*1- la visuale verso la collina dalla strada e dagli spazi pubblici non subisce alcun cambiamento rispetto alla situazione attuale essendo l'ampliamento interno ai lotti esistenti (già saturati dagli edifici produttivi);*

*2- la visuale da spazi di uso collettivo o pubblico (Via Ginna Marcelli) verso il fosso della Gorgaccia non viene modificata dall'ampliamento richiesto perché questo sarà posto dietro al capannone esistente e quindi si verrà a trovare dentro al cono prospettico del capannone esistente;*

*3- la distanza minima di 10 metri dal ciglio del fosso garantisce ampiamente la tutela paesaggistica di questo (oltre a quella idraulica), ciò anche perché il vigente strumento urbanistico, che si presume sia stato visionato e approvato dalla Soprintendenza per quanto di competenza, prevede una fascia di verde privato vincolato a forma trapezoidale che va da un*

*minimo di circa 2 metri (confine a valle del lotto) ad un massimo di circa 10 metri (confine a monte del lotto), ben al di sotto della distanza media costante di 10 metri come in progetto.*

...

*- l'intervento proposto, di trasformazione urbanistica ed edilizia, non altera gli attuali elementi strutturanti il paesaggio, consolida il sistema insediativo, e assicura una certa qualità architettonica mettendo in risalto il rapporto tra nuovo edificio e fosso, con la fascia di 10 metri completamente libera da manufatti che verrà sistemata a verde senza vegetazioni incongrue*

*- l'intervento proposto è molto limitato e non altera l'attuale assetto urbanizzato;  
- non costituisce saldatura dell'attuale sistema insediativo e non compete gerarchicamente e visivamente con l'aggregato esistente; in particolare non vi sono sistemi insediativi storici e non esiste alcun aggregato storico o storicizzato;  
- il nuovo intervento si armonizza per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto industriale esistente, costituisce in pratica l'ampliamento del volume esistente mantenendo gli allineamenti attuali ecc.;*

...

*- viene garantita una certa qualità insediativa con il rapporto costruito-area verde di rispetto dal fosso che, anziché essere lasciata incolta verrà sistemata a giardino senza manufatti e o vegetazioni incongrue*

*- i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale non sono presenti per cui è impossibile alterarli;*

*- i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) sono mantenuti in quanto l'ampliamento proposto verrà realizzato dietro al volume produttivo esistente e pertanto non visibile dalla strada pubblica o da spazi di uso collettivo;*

*- il nuovo intervento è armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale in quanto è previsto sul prolungamento del fabbricato esistente, dietro ad esso;*

*- l'equilibrata articolazione tra spazi aperti e costruito è data dalla previsione di continuità col capannone esistente (ampliamento sul prolungamento delle facciate in posizione retrostante rispetto alla strada pubblica, quindi non visibile); non vi sono spazi di fruizione collettiva per cui non si incide sulla qualità progettuale di questi*

...".

Tale contributo del proponente può essere ritenuto condivisibile nella sostanza, in riferimento agli specifici caratteri dell'area in questione, che si configura come quasi completamente urbanizzata, dove gran parte dei valori tutelati dal vincolo sono stati ormai persi. Si segnala a tal merito che il Comune aveva a suo tempo proposto alla Regione Toscana un'osservazione, a seguito della adozione del PIT-PPR, per l'individuazione della zona industriale Trieste come area "gravemente degradata e compromessa" ai sensi dell'art. 143 del D.lgs 42/2004, su tale osservazione senza però il Comune non ha mai avuto un esplicito riscontro né della Regione Toscana e né dalla Soprintendenza.

Si sono pertanto sviluppate le seguenti valutazioni di coerenza della variante richiesta con il PIT –PPR e, in particolare, con il suo elaborato 3B – Sezione IV.

#### *Valutazione di coerenza con gli obiettivi*

<b>OBIETTIVI DEL PPR Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a</b>
Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità	La presente variante non interferisce con le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e

<b>OBIETTIVI DEL PPR Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a</b>
storica e la campagna	la campagna
Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da coltivazioni a cereali con le residue separazioni interpoderali a filari alberati, edifici rurali sparsi, viabilità podere salvaguardandone le relazioni fondative storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'abitato di Sansepolcro	La presente variante non interferisce con gli assetti figurativi di paesaggio agrario tradizionale
Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento a quelli presenti in zona Bilancetta e la Torraccia	La presente variante non interferisce con la viabilità storica in genere e con quella di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto
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.	Ai fini della coerenza con tale obiettivo nell'area di cui all'istanza a) sarà garantita la tutela del fosso della Gorgaccia e dell'area verde per 10 metri dal piede esterno dell'argine che sarà mantenuta nell'assetto attuale.
Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere presenti lungo i percorsi verso la sottostante città e quelle che si aprono verso la valle ad Est del torrente Afra	La presente variante non altera gli skyline e le visuali panoramiche in quanto prevedrà altezze massime analoghe a quella dell'edificio esistente

*Valutazione di compatibilità con le direttive*

<b>DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di compatibilità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a</b>
orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione	La presente variante non interferisce con assetti insediativi storici e identitari

<b>DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di compatibilità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a</b>
arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti/giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle);</li> <li>- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- nell' ambito di pertinenza paesaggistica delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica</li> </ul>	La presente variante non interferisce con le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna
<p>limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti;</li> <li>- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.</li> </ul>	La presente variante non interferisce con la viabilità storica e di particolare visibilità in genere e con quella di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto
<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</li> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-</li> </ul>	<p>La presente variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non comporta nuovi processi di urbanizzazione;</li> <li>- non determina saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non determina nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</li> <li>- non compromette la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche</li> </ul>

<b>DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di compatibilità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a</b>
<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li> <li>- 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'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</li> <li>- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto.</li> </ul>	<p>e quelle naturalistiche;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conterrà una disciplina che assicuri che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato assicurando la qualità architettonica;</li> <li>- assicurerà il mantenimento di un'area verde per 10 metri dal piede esterno dell'argine del fosso della Gorgaccia che sarà mantenuta nell'assetto attuale</li> </ul>
<p>salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche, presenti lungo i percorsi, che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> </ul>	<p>La presente variante non altererà gli skyline e le visuali panoramiche in quanto prevedrà altezze massime analoghe a quella dell'edificio esistente</p> <p>La variante non prevede nuove infrastrutture tecnologiche, non interferisce con tratti di viabilità panoramica o valori panoramici, prevedrà impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sulla copertura dell'edificio esistente e del suo ampliamento in forma integrata</p>

<b>DIRETTIVE DEL PPR</b> <b>Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di compatibilità delle</b> <b>previsioni delle modifiche di cui alla istanza a</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali verso il centro storico di Sansepolcro.</li> </ul>	

*Valutazione di conformità con le prescrizioni*

<b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b> <b>Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di conformità delle previsioni</b> <b>delle modifiche di cui alla istanza a</b>
<p>Gli interventi che prevedono completamenti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura</li> </ul>	<p>La presente variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non comporta nuovi processi di urbanizzazione;</li> <li>- non determina saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non determina nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</li> <li>- non compromette la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città</li> </ul>

<b>PRESCRIZIONI DEL PPR Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a</b>
<p>indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- 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;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> </ul> <p>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conterrà una disciplina che assicuri che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato assicurando la qualità architettonica;</li> <li>- assicurerà il mantenimento di un'area verde per 10 metri dal piede esterno dell'argine del fosso della Gorgaccia che sarà mantenuta nell'assetto attuale</li> </ul>
<p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico</p>	<p>La presente variante non altera gli skyline e le visuali panoramiche in quanto prevedrà altezze massime analoghe a quella dell'edificio esistente</p> <p>La presente variante non altera gli skyline e le visuali panoramiche in quanto prevedrà altezze massime analoghe a quella dell'edificio esistente</p> <p>La variante non prevede cartellonistica o nuova segnaletica e non prevede la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico</p>

**Si può pertanto ritenere che l'intervento oggetto di variante sia coerente con gli obiettivi, compatibile con le direttive e conforme alle prescrizioni del vigente PIT-PPR.**

c) In merito alle integrazioni di cui al precedente punto c) il proponente, in data 15/07/2021, ha trasmesso la seguente documentazione che si allega in calce al presente Documento preliminare:

- una relazione tecnica che descrive la tipologia di attività produttiva svolta;
- la "Valutazione dell'impatto acustico" dello stabilimento in questione;
- uno schema degli scarichi relativi allo stabilimento.

Il tipo di attività svolta e/o produzione specifica dalla ditta in questione è lo STAMPAGGIO MATERIALE PLASTICHE nel settore degli avvolgibili, tapparelle e zanzariere, con un personale composto da 16 operai e 2 impiegati. L'azienda lavora all'interno del proprio opificio utilizzando macchine per lo stampaggio della plastica e tutte quelle attrezzature manuali per la finitura dei manufatti in plastica, stoccaggio e spedizione dei pezzi.

Gli operai si occupano principalmente delle lavorazioni di stampaggio di materie plastiche, nello specifico questi lavorano presso macchine a controllo numerico che in automatico stampano oggetti in plastica, gli addetti nello specifico si occupano dell'impostazione dei macchinari, controllo qualitativo degli oggetti lavorati, pulizia e frazionamento degli oggetti, "sbavatura" dei residui in plastica eventualmente presenti nei pezzi, riempimento dei serbatoi dei macchinari con plastica in granuli, confezionamento pezzi, immagazzinamento e lavorazione accessorie degli stessi (montaggio filetti e parti in metallo) secondo le commesse da evadere. Le macchine sono macchine a controllo numerico che lavorano in autonomia, sono chiuse e non hanno impianto di aspirazione. L'azienda lavora in 2 turni di 8 ore, dalle ore 06 di mattina alle ore 10 di sera.

Le materie prime utilizzate dall'azienda sono Resine polimeriche plastificanti, lubrificanti, antiossidanti, acceleranti, catalizzatori ed assimilabili. Tali materie prime sono trasformate attraverso Estrusione, pressoiniezione, trafilatura, stampaggio. Le tipologie di inquinanti presenti sono polveri (con concentrazione di 10 mg/Nmc) e CO (con concentrazione di 20 mg/Nmc).

La Relazione di impatto acustico conclude dichiarando che "*... a seguito delle misurazioni fonometriche eseguite si è accertato che le emissioni sonore provenienti dalla ditta "CS PLAST SRL" risultano compatibili con i limiti previsti ...*".

Inoltre il rappresentante legale della ditta CS PLAST SRL ha esplicitamente dichiarato che:

- la ditta **non ha emissioni convogliate in atmosfera;**
- **gli scarichi in fognatura pubblica provengono solo dai servizi igienici.**

Sulla base di quanto sopra riportato si rileva che, in relazione alla componente acqua, le aree in questione sono già allacciate alla rete fognaria esistente e alla rete acquedottistica. In riferimento al rischio idraulico sono stati effettuati gli approfondimenti richiesti dal Genio Civile in merito ai quali lo stesso Genio Civile ha espresso parere di massima positivo.

In relazione alla componente suolo nella relazione geologica trasmessa non si evidenziano situazioni di criticità. Per ciò che riguarda il rapporto tra suolo edificato e spazi aperti verrà rispettato il limite minimo del 25% della superficie del lotto da mantenere permeabile. Verrà comunque lasciata a verde di rispetto la fascia dei 10 metri dal piede dell'argine esterno del Fosso della Gorgaccia, garantendo la tutela della vegetazione ripariale attualmente presente.

In relazione alla componente energia le aree oggetto di variante sono servite dalla rete del metano ed sono allacciate alla linea elettrica a bassa tensione esistente.

In relazione alla componente emissioni in atmosfera è stato dato atto che la ditta non ha emissioni convogliate in atmosfera e le emissioni di rumore risultano compatibili con i limiti previsti dal vigente Piano di classificazione acustica comunale.

In relazione alla componente salute umana e sicurezza l'entità degli interventi consentiti dalla variante non produrrà impatti in merito alla salute umana ed alla sicurezza. La utilizzazione dei proventi derivanti dalla monetizzazione prevista per la variante in recepimento dell'istanza a) avrà ricadute positive anche in termini di qualità di aree urbane critiche con effetti positivi anche sulla Salute umana e sicurezza.

In relazione alla componente Mobilità le aree in questione sono accessibili da viabilità esistenti (via Ginna Marcelli) che presenta sezioni e prestazioni adeguate alle esigenze di accessibilità all'area oggetto di variante.

In relazione al rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti gli interventi previsti nell'area in oggetto di variante vanno a completare aree di frangia di tessuti urbano produttivo esistenti prevalentemente edificati.

In relazione alla componente paesaggio si rimanda a quanto illustrato al precedente punto b).

### **3. VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA**

a) La presente variante rispetta le disposizioni di cui all'art. 28 del PIT (la presenza industriale in Toscana) in quanto, essendo in generale finalizzata a ricalibrare e riequilibrare in modo più realistico lo strumento operativo cercando di dare un impulso alle attività che manifestano l'effettiva esigenza di potenziarsi e/o riqualificarsi, contribuisce alla durevole permanenza territoriale delle attività produttive nel territorio comunale come previsto al c. 3 dell'art. 28 della disciplina di piano del PIT.

b) La presente variante non contrasta con le disposizioni di cui al comma 4 del medesimo art. 28 in quanto non riguarda aree industriali dismesse e tende altresì a consentire la possibilità di riqualificazione e riorganizzazione funzionale di un'attività produttiva esistente per esigenze di capannoni di piccola/media dimensione.

c) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettere a) ed e) sarà prevista una quota obbligatoria di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili per almeno il 50%;

d) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettera e) la scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS relativa alla presente variante per ciò che riguarda la istanza b) sarà corredata da prescrizioni specifiche in grado di assicurare il più congruo inserimento dei previsti interventi di nuova edificazione nel contesto paesaggistico circostante.

### **4. COERENZA, COMPATIBILITÀ, CONFORMITÀ CON IL PTC**

La presente variante non contrasta con gli obiettivi, le direttive le prescrizioni del PTC della Provincia di Arezzo e riguarda ambiti urbani o aree di margine agli stessi in cui tale piano provinciale rimanda alla potestà pianificatoria del Comune.

### **5. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Si ritiene che le attività di informazione e partecipazione in merito alla presente variante possano essere promosse attraverso la pubblicazione del presente documento preliminare sul sito web del Comune dandone pubblico avviso al fine di raccogliere eventuali contributi da chiunque fosse interessato prima della adozione.

### **6. ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE A CUI TRASMETTERE IL DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 23, comma 2, della L.R. 10/2010**

Gli enti ed i soggetti competenti in materia ambientale a cui inviare il presente documento preliminare sono:

- REGIONE TOSCANA;
- PROVINCIA DI AREZZO;
- GENIO CIVILE;
- SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
- ARPAT;
- ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.
- NUOVE ACQUE;
- COINGAS;
- TERNA, ENEL DISTRIBUZIONE;

- TELECOM

**7. TEMPI ASSEGNATI PER IL RICEVIMENTO DI PARERI E CONTRIBUTI DA PARTE DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE**

I pareri e contributi dei soggetti competenti in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, dell'art. 23, comma 2, della L.R. 10/2010 e dell'art. 21 della disciplina del PPR, dovranno pervenire entro 30 giorni dalla data di ricevimento del presente documento preliminare che costituisce avvio del procedimento della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Sansepolcro, 01/09/2021

La progettista  
Arch. Maria Luisa Sogli

**ALLEGATI RIPORTATI DI SEGUITO:**

- 1) Parere della Soprintendenza espresso nella precedente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- 2) Primo parere del Genio Civile;
- 3) Secondo parere del Genio Civile;
- 4) Nota del proponente in risposta al parere del proponente;
- 5) Relazione tecnica che descrive la tipologia di attività produttiva svolta dalla ditta CS PLAST SRL;
- 6) Valutazione di impatto acustico dello stabilimento CS PLAST SRL;
- 7) schema degli scarichi relativi allo stabilimento.

## 8) PARERI PERVENUTI

Con nota del 02/09/2021, prot. n. 19420, il Comune ha avviato la procedura di VAS inviando il Documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 23, comma 2, della L.R. 10/2010.

Nel periodo previsto per il ricevimento dei pareri sono pervenuti contributi solo dai seguenti soggetti:

- a) Centria Reti gas: pervenuto il 07/09/2021, prot. n. 19751, in cui si prescrive che in sede di progetto esecutivo delle opere previsto i professionisti incaricati prendano contatto con Centria per concordare eventuali estensioni o potenziamenti delle reti esistenti per garantire il corretto funzionamento degli impianti e valutare soluzioni tecniche idonee per l'eventuale soluzione delle interferenze che si venissero a creare durante i lavori. Tutti gli interventi eventualmente da realizzare saranno a carico del proprietario dell'area corrispondente alla RQ 52.
- b) SNAM: pervenuto per email il 13/09/2021, in cui si segnala che le opere oggetto di intervento non interferiscono con impianti di proprietà della SNAM.

Ai fini della redazione del presente Rapporto ambientale sono inoltre da considerare i contributi pervenuti dalla Regione Toscana nella fase successiva all'avvio del procedimento che sono i seguenti:

- c) **Contributo della Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio** pervenuto in data 16/10/2020, prot. n. 21018, in cui si evidenzia che *“dovrà essere verificata e attestata la coerenza delle modifiche proposte con il PS vigente; in particolare si rende necessaria l'elaborazione di tabelle di dimensionamento complessive che rappresentino attuale, modificato e sovrapposto rispetto al RU vigente, nonché le quantità prelevate dalle dimensioni massime a tal fine appare opportuno ricordare che la relativa elaborazione avvenga conformemente al regolamento DPGR del 2017 ed ai suoi allegati. Si rappresenta fin da ora che trattandosi di istanze che insistono al limitare del TU del Piano strutturale vigente risultando il PSI della Valtiberina in fase di elaborazione, per quanto non ancora adottato il relativo perimetro territorio urbanizzato, lo stesso è quindi suscettibile di ridefinizione nell'ambito del complessivo procedimento urbanistico.”*

- d) **Contributo della Regione Toscana – Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio** pervenuto in data 16/10/2020, prot. n. 21018, in cui si ricorda, in rapporto al PIT-PPR, che:

*“- 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 inediti 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'edificato 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."

e) **Contributo della Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE Tutela della Natura e del Mare** pervenuto in data 20/10/2020, prot. n. 21236, in cui si segnala che:

*"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 agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici."*

## 9) RECEPIMENTO DEI CONTRIBUTI NELLA VERSIONE DELLA VARIANTE DA PORTARE IN ADOZIONE

- a) Per ciò che riguarda il contributo di Centria si è prevista una prescrizione all'interno della Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS dell'area RQ52 che recepisce quanto evidenziato da tale gestore della linea del metano.
- b) Niente da rilevare;
- c) In riferimento alla coerenza della presente variante con le previsioni del PS e con il suo dimensionamento si rileva quanto segue. Come sopra evidenziato, nella tavola 13 del PS vigente (relativa alla Disciplina del sistema insediativo concentrato) l'area oggetto di variante ricade nei *"tessuti produttivi consolidati"* e parte nel *"verde di rispetto paesaggistico-ambientale"*. Per i *"tessuti produttivi consolidati"* l'art. 69, comma 1 lettera a) delle NTA del PS prevede che

*"i tessuti produttivi consolidati corrispondono ad aree già edificate per lo svolgimento di attività produttive; questi tessuti sono prevalentemente localizzati in tre zone industriali distinte (zona industriale Melello - Fiumicello, zona industriale Trieste e zona industriale Alto Tevere); tra queste tre principali aree produttive le aree di Fiumicello, Melello e Trieste possono considerarsi, per localizzazione e caratteri dei contesti urbanistici circostanti ed infrastrutturali, zone sature, mentre, la zona Industriale Altotevere rappresenta ad oggi l'unico comparto produttivo con i requisiti atti ad assumere il ruolo di area industriale più importante della Valtiberina toscana, anche se la sua dotazione infrastrutturale ed il suo assetto urbanistico complessivo, così come la accessibilità ed il rapporto con le infrastrutture della mobilità, non possono considerarsi ancora soddisfacenti. Il P.S. per i **tessuti produttivi consolidati** formula obiettivi volti alla riqualificazione complessiva delle aree, ad una razionalizzazione e migliore organizzazione del sistema della mobilità per l'accesso e la distribuzione ai singoli lotti, alla dotazione di adeguati spazi per la sosta, all'equilibrio delle funzioni che limiti o condizioni la presenza della funzione commerciale al loro interno e garantisca invece l'inserimento di adeguate strutture di servizio alle imprese, tra cui anche servizi per la prevenzione dai danni dovuti agli incendi. Al tempo stesso il P.S. persegue l'obiettivo del miglioramento dei livelli di qualità e di decoro urbano attraverso la previsione di adeguati marciapiedi ed arredo vegetazionale lungo le strade esistenti, garantendo una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti dei rischi di inquinamento oltre che il potenziamento dei sotto-servizi e delle reti telematiche, anche attraverso l'adesione ai progetti di potenziamento della banda larga promossi dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Arezzo. Il R.U. per i **tessuti produttivi consolidati** confermerà gli indici e parametri urbanistici già previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., garantendo il mantenimento della prevalenza delle attività artigianali ed industriali, prevedendo la localizzazione di funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita solamente nelle parti dei tessuti produttivi consolidati corrispondenti alle zone D5 del vigente P.R.G. o attraverso cambi di destinazioni d'uso degli attuali capannoni per le sole zone D di completamento, per una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria, calcolata come indicato nell'art. 9 delle presenti N.T.A., per le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita. ... Nei tessuti produttivi consolidati della zona industriale Melello - Fiumicello e della zona industriale Trieste il R.U. potrà prevedere interventi di riqualificazione funzionale delle stesse finalizzata all'insediamento di attività di artigianato di qualità, di laboratori di ricerca scientifica, di attività di formazione, di attività volte alla innovazione tecnologica ed imprenditoriale che risultino compatibili con i caratteri urbanistici, paesaggistici e ambientali delle aree interessate e di quelle contermini. Nei casi in cui vengano presentati progetti di trasformazione e ri-destinazione funzionale di aree produttive esistenti la cui rilevanza strategica sia accertata, in quanto finalizzati al consolidamento o sviluppo di processi o di filiere produttive di particolare rilevanza socio-economica e capaci di sviluppare forti ed eccellenti funzioni, sempre orientate allo sviluppo di settori produttivi, l'Amministrazione Comunale, con eventuali varianti al P.S., che dovranno verificare l'eventuale necessità di riequilibrio del dimensionamento delle varie funzioni precedentemente stabilito, potrà consentire opportune soluzioni negoziali con gli attori imprenditoriali interessati, che premiano il loro impegno a garantire il permanere della propria presenza "industriale". Tali interventi, che*

dovranno essere anche finalizzati alla localizzazione di servizi collettivi, edilizia sociale o a dotazioni infrastrutturali, saranno subordinati alla dislocazione dei processi produttivi preesistenti in altra parte del territorio comunale o ad interventi compensativi in relazione funzionale con i medesimi. ...”

Pertanto, in relazione a tali norme, la presente variante risulta pienamente coerente co il PS in quanto:

1) garantisce la permanenza di un'attività produttiva artigianale all'interno del territorio comunale;

2) per ciò che riguarda il dimensionamento, non riguarda un'area libera ma un lotto già parzialmente edificato all'interno del quale si prevede un ampliamento di 1.100 mq. dell'attuale superficie coperta (pari a 1.382 mq.) relativa all'edificio esistente, per un totale massimo di mq. 2.482 mq.. Il vigente PS per i “tessuti produttivi consolidati”, ovvero per le ex zone D1 di completamento del PRG previgente, conferma gli indici e i parametri urbanistici già previsti dal P.R.G. vigente che sono i seguenti: If (indice di fabbricabilità fondiaria) = 3 mc/mq; Rc (rapporto di copertura) = 60%; Hmax (altezza massima) = 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86; Ds (distanza dalle strade)= 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada; De (distanza tra edifici)= 10 ml. In relazione all'area RQ52 oggetto della presente variante, considerato che la relativa superficie è pari a mq. 4.442, **la volumetria ammessa dal PS è quindi di mc. 13.326 che, applicando l' altezza virtuale di 3,5 metri (che si applica ai “tessuti produttivi di completamento” del RU), comporta una superficie coperta di mq. 3.807, superiore alla SUL totale prevista dalla presente variante di mq. 2.482 mq. Il rapporto di copertura previsto dalla presente variante è  $2482/4442= 55\%$  che risulta inferiore a quello previsto dal PS pari al 60%.**

Per ciò che riguarda la coerenza con il vigente RU si segnala che l'area oggetto di variante ricade oltre che nei “tessuti produttivi” anche nell’ambito di riqualificazione insediativa” della zona industriale Trieste soggetta alla disciplina dell'art. 23 delle NTA del RU.

Per tali aree il RU formula l'obiettivo della graduale Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con il contesto territoriale e paesaggistico ammettendo tra le destinazioni ammissibili anche le attività produttive artigianali. Gli interventi all'interno degli ambiti di riqualificazione insediativa si attuano con piano/i di recupero e, quindi, fino all'approvazione di tali piani attuativi, gli interventi sono limitati alla ristrutturazione edilizia. Pertanto, al fine di poter attuare gli interventi previsti nella presente variante, si sono considerati gli stessi come coerenti, per destinazione urbanistica e finalità, con la disciplina del RU inquadrandoli come stralcio attuativo o “sub – ambito” all'interno del più esteso ambito di riqualificazione insediativa della zona industria Trieste.

**Pertanto la presente variante si reputa coerente con gli obiettivi del vigente RU.**

d) In riferimento al contributo del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione si sottolinea che, nella Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS dell'area RQ52, in recepimento di quanto segnalato nel suddetto contributo e delle prescrizioni di cui all'Elaborato 3b – Sezione IV del PIT-PPR, sono state formulate apposite prescrizioni per la migliore armonizzazione paesaggistica degli interventi in ampliamento. Si sottolinea inoltre che, sempre in recepimento del presente contributo regionale, l'area RQ52 oggetto della presente variante non è stata esclusa dall'ambito di riqualificazione insediativa ma è stato inquadrato come stralcio attuativo o “sub – ambito” all'interno del più esteso ambito di riqualificazione insediativa della zona industria Trieste;

e) Per ciò che riguarda il contenimento dell'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 e il mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde, quali elementi di raccordo con la matrice agro-eco-sistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici di cui al contributo del SETTORE Tutela della Natura e del Mare della Regione si precisa che nella Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS della RQ52, in recepimento di quanto segnalato nel suddetto contributo, è stato prescritto che *“gli interventi di ampliamento non dovranno interessare in alcun modo la fascia destinata a verde privato vincolato a tutela del fosso della Gorgaccia e della fascia dei 10 metri dal piede d'argine dello stesso fosso; tale fascia dovrà essere mantenuta nella morfologia e con le sistemazioni attuali a prato naturale con alberature che, nel caso di fallanze, dovranno essere reintegrate in modo da garantire la presenza di una formazione di vegetazione ripariale continua lungo tutto il tratto del fosso prospiciente l'area RQ52 in grado di schermare gli interventi edilizi consentiti dalla viabilità pubblica”*.

## 10) CONCLUSIONI

Tenuto conto di tutto quanto sopra riportato si da atto pertanto che gli adeguamenti alla variante richiesti nei pareri e contributi pervenuti sia a seguito dell'avvio della precedente fase di verifica di assoggettabilità a VAS che dell'avvio della presente procedura di VAS, sono stati tutti recepiti nell'ambito della presente variante.

La presente variante può pertanto considerarsi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

In particolare, la disciplina definita dalla Scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS dell'area RQ52, nella versione che sarà oggetto di adozione, si reputa coerente con gli obiettivi, compatibile con le direttive e conforme con le prescrizioni del PIT-PPR.

A tal merito si sottolinea che, in riferimento agli specifici caratteri dell'area in questione, che si configura come quasi completamente urbanizzata, gran parte dei valori tutelati dal vincolo paesaggistico della Collina di Sansepolcro, istituito ai sensi della L. 1497/39, con DM 12/11/1962, sono stati ormai significativamente ridotti. Tante è vero che il Comune aveva a suo tempo proposto alla Regione Toscana un'osservazione, a seguito della adozione del PIT-PPR, per l'individuazione della zona industriale Trieste come area *“gravemente degradata e compromessa”* ai sensi dell'art. 143 del D.lgs 42/2004.

Sansepolcro, 18/11/2021

La progettista  
Arch. Maria Luisa Sogli

### ALLEGATI RIPORTATI DI SEGUITO:

- 1) Contributo di Centria Reti gas;
- 2) Contributo di SNAM;
- 3) Contributo della Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio;
- 4) Contributo della Regione Toscana – Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- 5) Contributo della Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - Settore Tutela della Natura e del Mare.