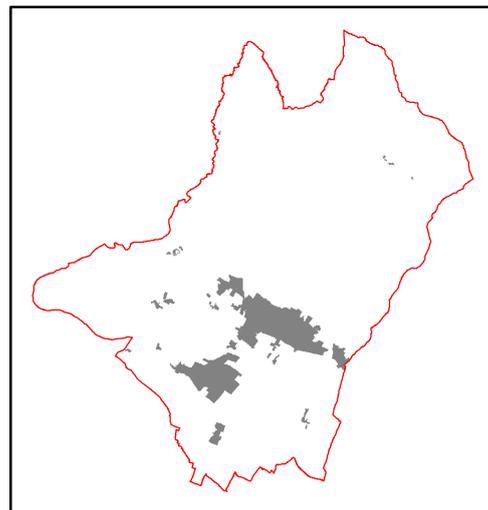


Variante n. 11h.ter al R.U.

Variante per modifiche alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in località Le Forche e in via delle Santucce - DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS



ELAB. 1

AVVIO DEL PROCEDIMENTO con Del. G.C. n. 178 del 30/09/2020
ADOZIONE con Del.C.C. n. 112 del 30/11/2020



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

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

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE n. 8.nonies AL R.U.

1. PREMESSA

Il presente Documento preliminare è redatto ai sensi dell'art. 22, comma 1, della L.R. 10/2010 in quanto riferito ad una variante al vigente Regolamento Urbanistico (RU) da assoggettare a verifica di assoggettabilità a VAS; tale variante rientra infatti nella tipologia di cui all'art. 5, comma 3, lettera c) della L.R. 10/2010.

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.

A seguito di tale avviso sono pervenute, nei tempi previsti nel sopracitato avviso, 22 manifestazioni di interesse che sono state recepite in una serie di varianti al Regolamento Urbanistico.

I termini temporali dell'avviso non sono stati però considerati perentori e, pertanto, nel caso di presentazione, anche successivamente a tali termini, di istanze rispondenti ai criteri del citato avviso l'Amministrazione comunale ha sempre manifestato la volontà a recepire le stesse nell'ambito di ulteriori varianti allo strumento urbanistico operativo.

La presente variante viene promossa la fine di recepire due istanze in particolare che riguardano entrambe ambiti che, pur essendo ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai definiti sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e approvato con D.C.C. n. 125 del 07-10-2015, sono interessate da vincoli paesaggistici.

Pertanto la procedura per la formazione e approvazione del presente strumento urbanistico, nel rispetto dell'art. 5 dell' ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) (artt. 11 e 15 della Legge n. 241/1990) tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018, è quella degli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2014.

2. ANALISI E DELLE ISTANZE E VALUTAZIONI DELLE PREVISIONI PER IL LORO RECEPIMENTO

a) Istanza prot. 10331 del 25/05/2020 – Richiedente: CASTELLANI GIULIO, in qualità di rappresentante legale della ditta CS Plast Srl

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: Si chiede la modifica della destinazione urbanistica dell'area in proprietà, distinta catastalmente al foglio 72, particelle 157 e 381 e 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 circa 1000 mq. di superficie coperta, possibilità attualmente inibita negli *"ambiti di riqualificazione insediativa"* dalla norma di salvaguardia (comma

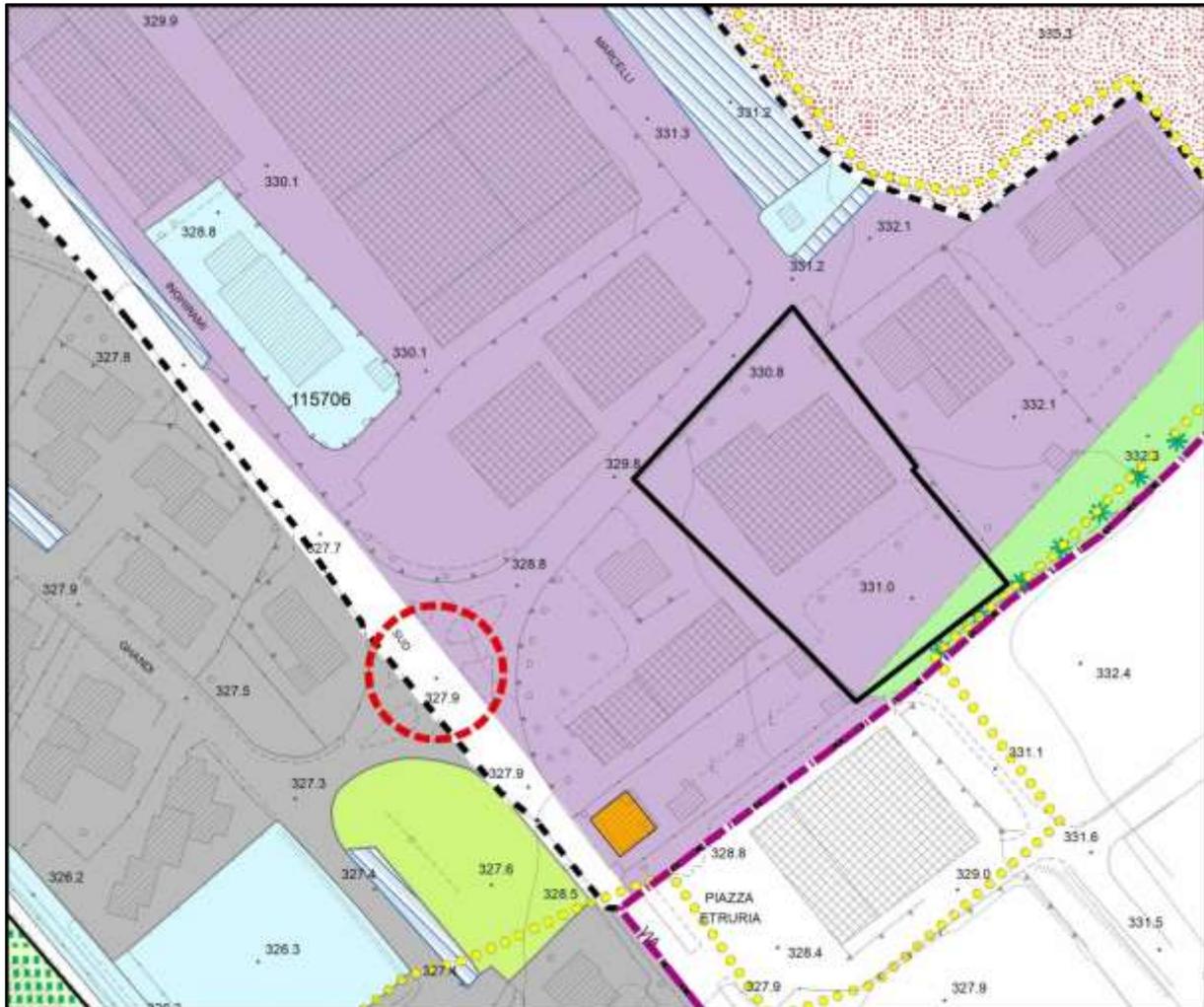
10 dell'art. 23 delle NTA del vigente RU) riguardante tale ambito in cui non sono consentiti incrementi di volume e di superficie coperta fino alla approvazione di piani attuativi che perseguano gli obiettivi di cui al commi 2 e 3 dell'art. 23 delle NTA del RU: *“Le porzioni di tessuto insediativo a 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)

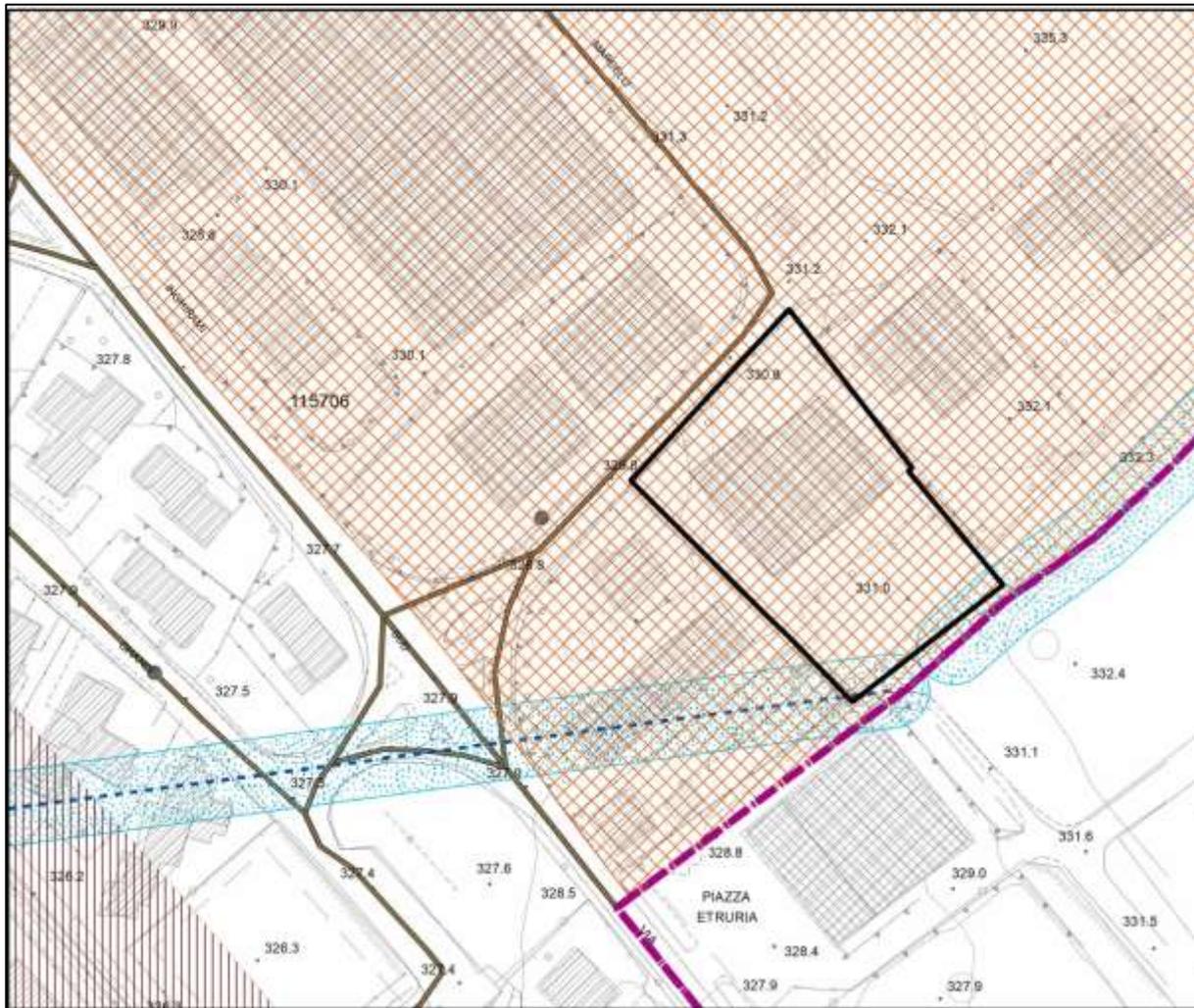
La modifica al vigente RU richiesta nella suddetta istanza è relazionata a motivi logistici e di riorganizzazione del ciclo produttivo di un'attività artigianale che produce stampi in materie plastiche e quindi ad esigenze di riqualificazione sia funzionale che edilizia dei manufatti di cui dispone.

Si ritiene pertanto che la stessa risulti coerenti con i contenuti del PS

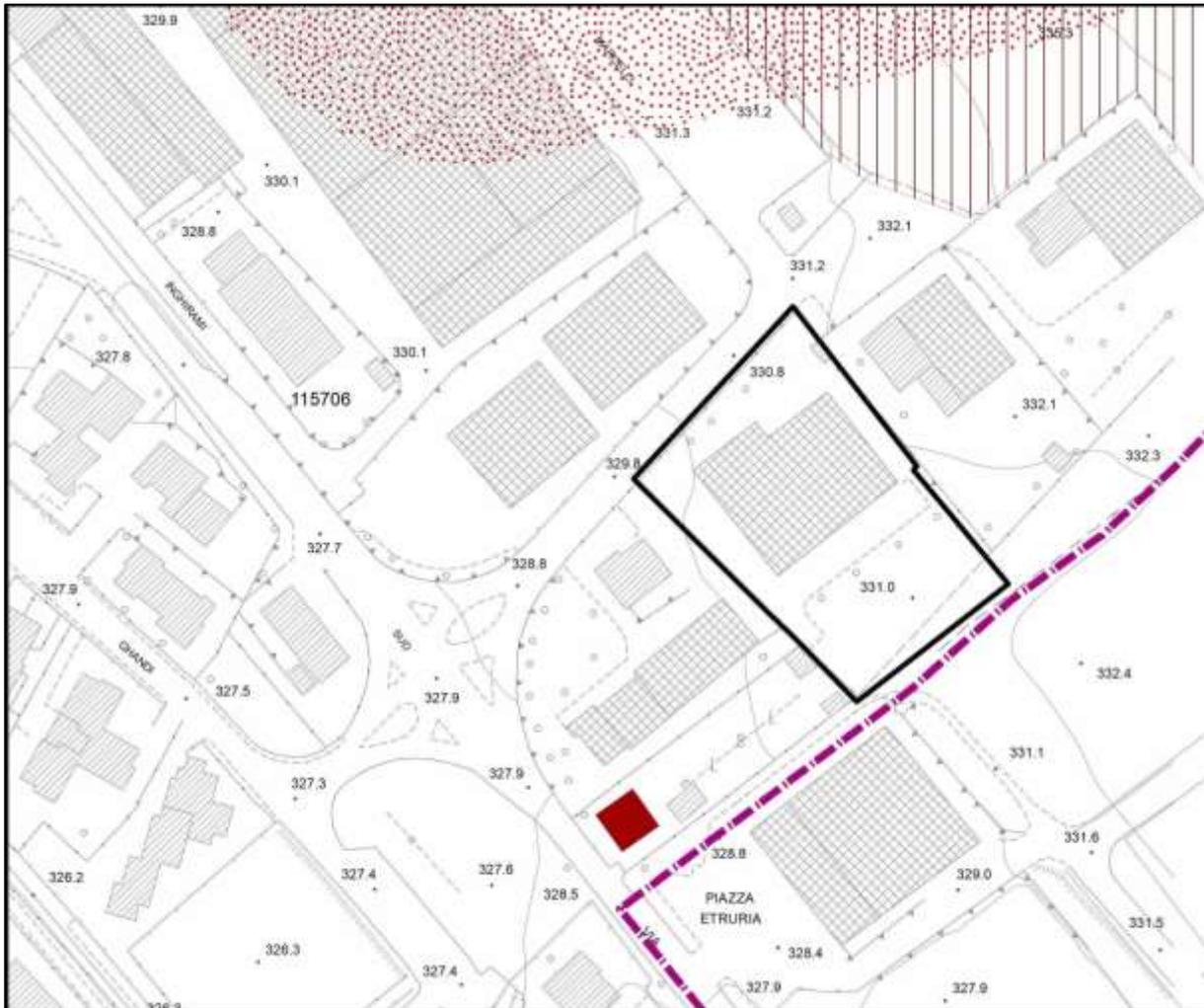


Estratto della tavola 13 del PS vigente con individuazione dell'area oggetto dell'istanza (perimetro nero); in viola i "tessuti produttivi consolidati" e in verde il "verde di rispetto paesaggistico-ambientale"; il cerchio in tratteggio rosso individua un incrocio stradale da adeguare

- *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;*



Estratto della tavola dei vincoli del RU da cui si evince che l'area oggetto di istanza ricade nell'ambito soggetto al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962; l'area è inoltre interessata dalla fascia di rispetto dei 10 metri di cui alla L.R. 41/2018 del fossato 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 CONSEQUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE nel senso che la proposta di modifica consente alla attività di carrozzeria 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 in questione 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.

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.

b) Istanza prot. n 25484 del 20/12/2019 – Richiedente: Renato BRENDOLAN per conto di MAXI DI Srl

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: si chiede che l'area prossima all'edificio della società MAXI DI, di proprietà della stessa società e già in parte destinata a nuova edificazione con destinazione produttiva con la variante denominata "Variante semplificata n. 08.bis al RU per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente produttiva, approvata" con D.C.C. n. 163 del 26/11/2018, venga estesa ad un'ulteriore area ricompresa sempre nella particella 602 del foglio 82, in quanto ritenuta indispensabile per l'attuazione dei programmi di sviluppo della attività.



Localizzazione dell'area oggetto dell'istanza (perimetrata in rosso) su foto aerea; tale localizzazione risulta sul margine sud-est della zona industriale Alto Tevere

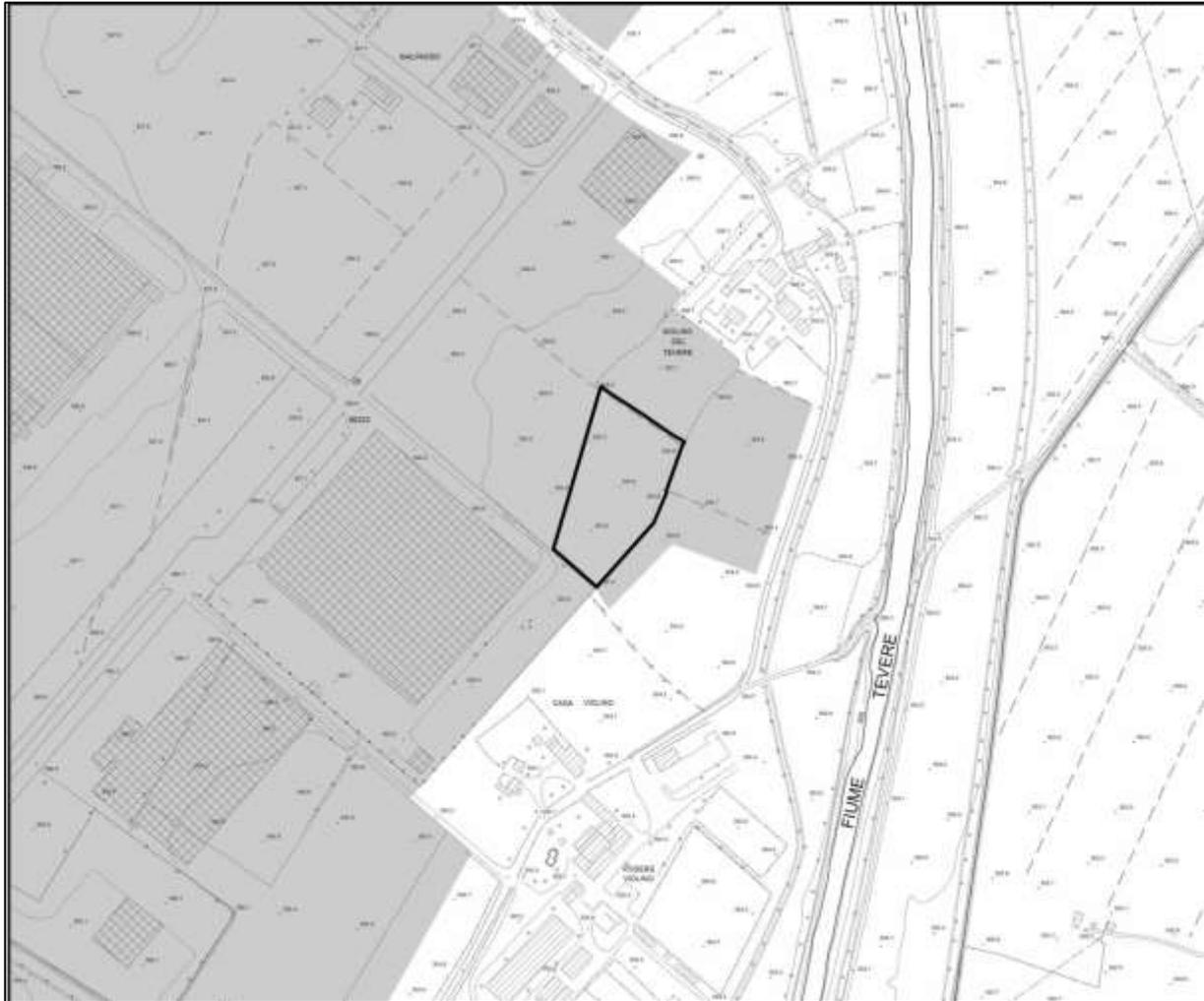
- *COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE*: nell'ambito del P.S. tale area è individuata nella tavola 13 del sistema insediativo concentrato in gran parte come "ambito di potenziamento del sistema produttivo" e in minima parte come "ambito per nuove infrastrutture". Tale ultima previsione 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 .



Estratto della tavola 13 del PS vigente con individuazione dell'area oggetto dell'istanza (perimetro nero); in viola chiaro l' "ambito di potenziamento del sistema produttivo" e in barrato blu l' "ambito per nuove infrastrutture".

- *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;



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

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l'area oggetto della presente istanza ricade nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) (i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna) come rappresentato nella tavola dei vincoli del RU la cui perimetrazione non corrisponde a quella delle cartografie del PIT-PPR;



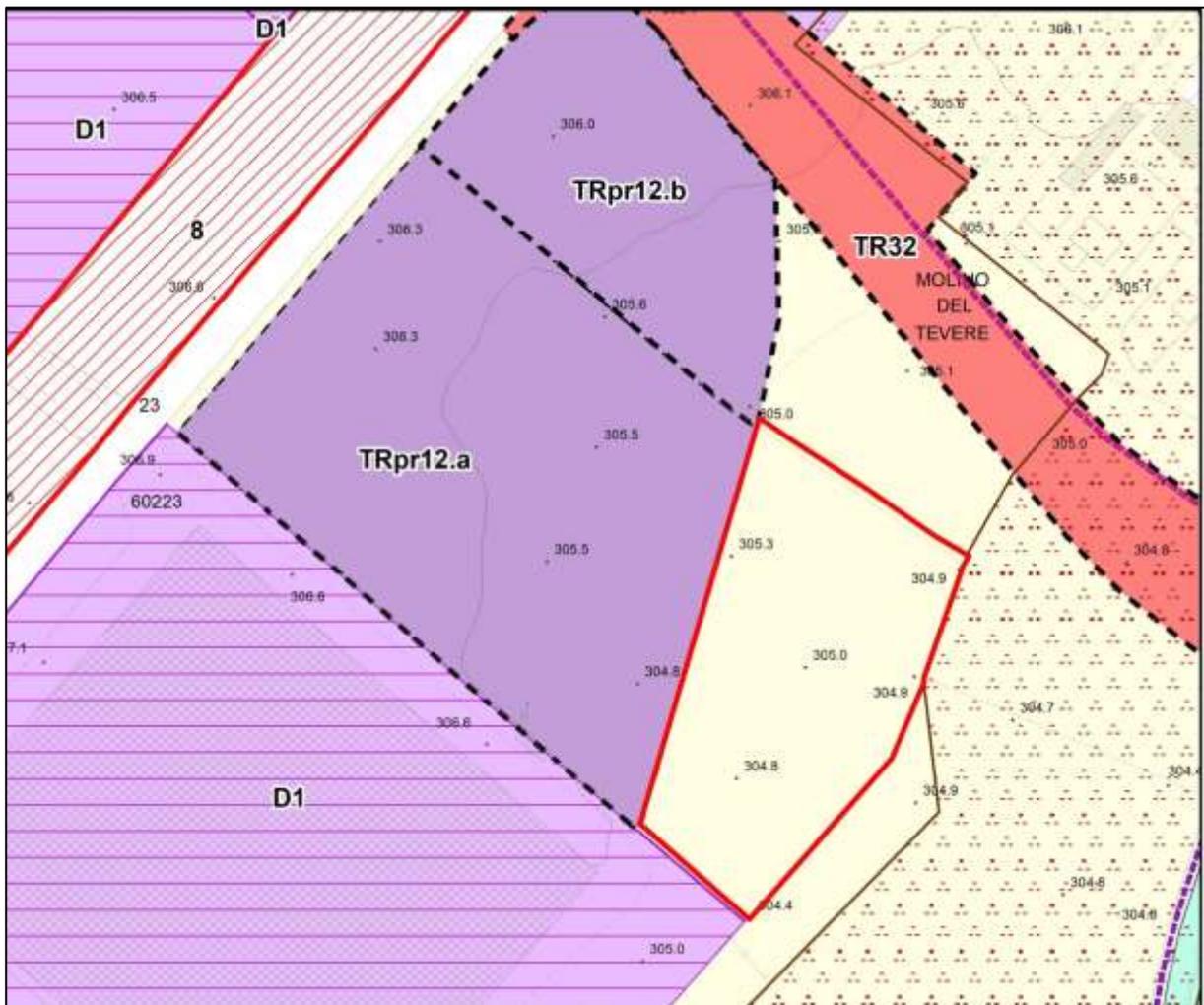
Estratto della tavola dei vincoli del RU



Estratto della tavola delle invariati strutturali del RU da cui si evince che l'area oggetto di istanza non è interessata da invariati da cui si evince che l'area in questione non interferisce con invariati strutturali sottoposte a tutela

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

- *PARERE TECNICO*: ACCOGLIBILE estendendo il perimetro della vigente TRpr12a all'area oggetto della istanza.



Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU vigente; l'area in questione si attesta sul confine est dell'area di trasformazione a fini produttivi TRpr12.a di proprietà della stessa società Maxi Di srl.

La suddetta TRpr12.a nell'ambito del vigente RU è soggetta alla specifica disciplina della relativa scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS che prevede:

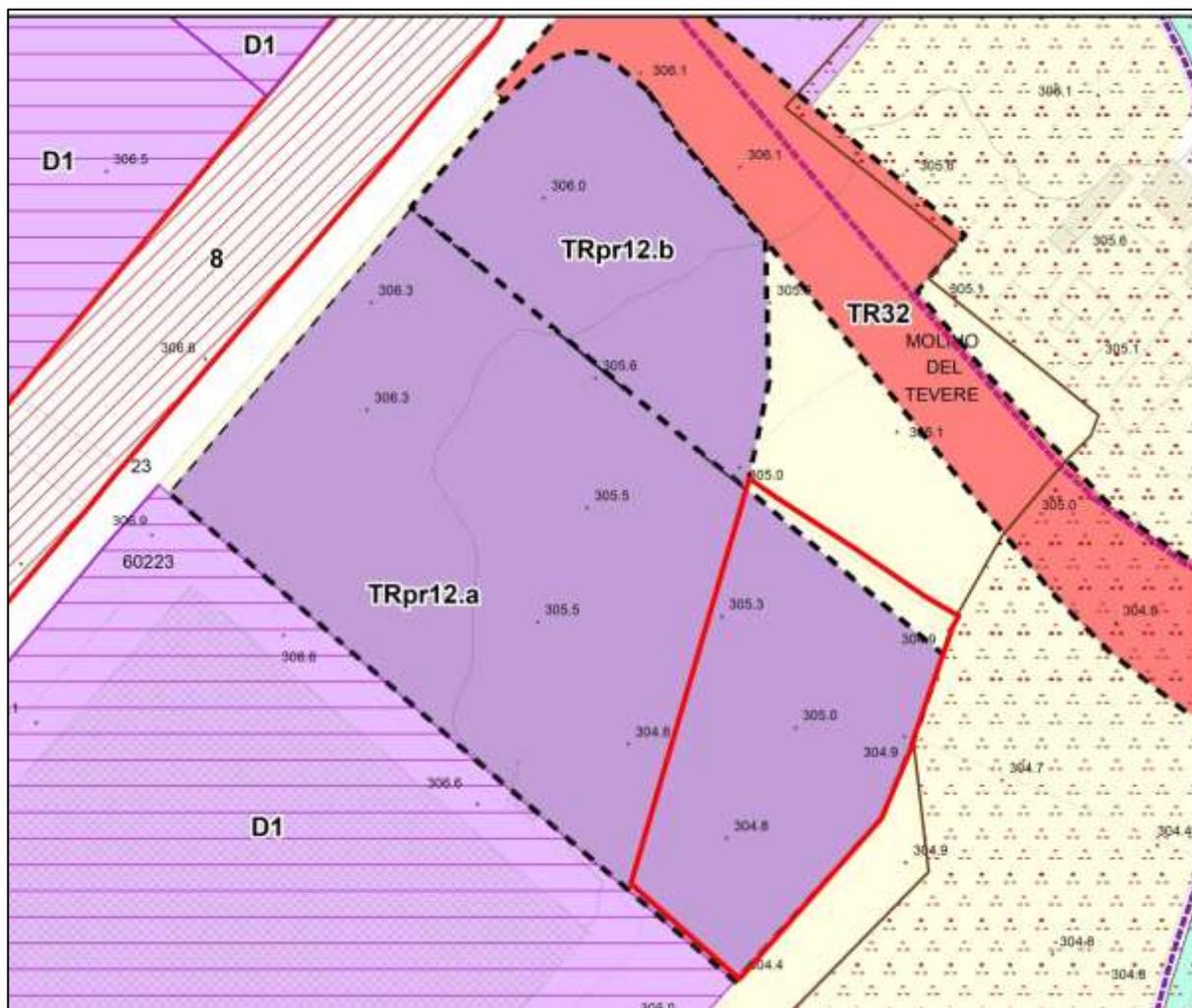
<i>Descrizione</i>	L'area in questione si configura come brano di parco agricolo interposto tra l'area di trasformazione TR32 individuata per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Tevere e della viabilità ad esso collegata e la zona edificata attestata sul lato sud di via Malpasso. All'interno di tale ambito agricolo residuale è pertanto prevista un'area di trasformazione urbanistico-edilizia a scopo produttivo che, insieme alla contigua area di trasformazione TRpr12.b, va a completare l'area di frangia urbana del comparto produttivo esistente	
<i>Finalità</i>	Realizzazione di intervento di completamento e potenziamento delle aree a destinazione produttiva al fine di soddisfare esigenze insediative di aziende esistenti nelle aree contermini in aree già dotate di opere di urbanizzazione	
<i>Superficie territoriale</i>	14.296 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,40 mq./mq.
	<i>SUL</i>	5.718 mq. Tale SUL potrà essere incrementata fino al 5% nel caso sia assicurato un approvvigionamento energetico da

		fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno; un ulteriore incremento del 5% della SUL iniziale potrà essere ammesso nel caso in cui vengano messi in atto sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane) e mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di rain gardens e incremento delle superfici permeabili)
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Quella necessaria alla realizzazione di un parcheggio pubblico a pettine e di una pista ciclabile per tutta la larghezza del lotto
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Nuova edificazione con destinazione d'uso: <ul style="list-style-type: none"> - Produttivo - servizi 	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica sopraelevando il piano campagna con un adeguato franco rispetto al battente medio duecentennale calcolato, che risulta pari a 30 cm, e compensando i volumi sottratti all'esondazione al fine di evitare l'aggravio della pericolosità nelle aree contermini	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	
	<i>Tipologia insediativa</i>	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Contestualmente alla realizzazione degli interventi edificatori a scopo produttivo, lungo la via Malpasso, dovrà essere realizzata un'area a parcheggi e una fascia destinata a marciapiede e pista ciclabile, ovvero opere che poi dovranno essere cedute al Comune	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>		
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato	

SCHEMA PROGETTUALE

 ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione	 ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio		
 V - Verde privato vincolato	 S - Sede stradale	 P - Area a parcheggio pubblico	 Accessi





Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU come da proposta di modifica per il recepimento della istanza.

Per effetto della presente proposta di modifica nella scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS sopra illustrata la superficie territoriale della TRpr12.a 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.

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

Componente suolo

La proposta di variante relativa alle istanze a) e b) è finalizzata alla realizzazione di interventi di completamento di aree già edificate; nel caso dell'istanza a) esiste già un edificio esistente che con la presente variante potrà essere ampliato, nel caso dell'istanza b) a fronte di un non significativo impegno di suolo la società Maxi Di potrà realizzare anch'essa un ampliamento della sua attività già presente nel capannone adiacente.

Nell'area in questione sarà comunque prevista una superficie permeabile almeno del 25% della superficie fondiaria o territoriale.

Per ciò che riguarda le pericolosità geomorfologiche e sismiche e le conseguenti fattibilità non sono state rilevate situazioni critiche.

Componente acqua

Le aree in questione sono già allacciate alla rete fognaria esistente e alla rete acquedottistica. In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è risultata "media" e la fattibilità "con normali vincoli".

Componente energia

Le aree oggetto di variante sono servite dalla rete del metano ed sono allacciate alla linea elettrica a bassa tensione esistente.

Emissioni in atmosfera

La tipologia delle attività che si svolgeranno sugli edifici produttivi ivi previsti, da destinare a ulteriori spazi a servizio della esistente autofficina, non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità.

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.

Mobilità

Le aree in questione sono accessibili da viabilità esistenti (via Ginna Marcelli per ciò che riguarda l'istanza a e via Malpasso per ciò che riguarda l'istanza b), che presentano sezioni e prestazioni adeguate alle esigenze di accessibilità alle aree di variante.

Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno a completare aree di frangia di tessuti urbano produttivo esistenti prevalentemente edificati.

Paesaggio

Per ciò che riguarda la verifica di coerenza e conformità con del P.I.T. - PPR implementazione paesaggistica le relative valutazioni si riportano nelle tabelle che seguono.

Istanza a) per la quale le valutazioni di coerenza sono riferite all'elaborato 3b – sezione IV del PIT PPR

Valutazione di coerenza con gli obiettivi

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

OBIETTIVI DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a
progetti di integrazione paesaggistica.	
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

DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di compatibilità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a
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 arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo	La presente variante non interferisce con gli assetti figurativi di paesaggio tradizionale
- 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); - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - nel' 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	La presente variante non interferisce con le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna
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; - 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-	La presente variante non interferisce con la viabilità storica in genere e con quella di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto

DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di compatibilità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a
<p>tradizionale, le relazioni storiche architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri. 	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>La presente variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non comporta nuovi processi di urbanizzazione; - non determina saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non determina nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - non compromette la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche; - 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; - 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
<p>salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche, presenti lungo i percorsi, che si aprono dai punti di 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</p>

DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di compatibilità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a
<ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - 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; - 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; - 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. 	<p>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 suo ampliamento in forma integrata</p>

Valutazione di conformità con le prescrizioni

PRESCRIZIONI DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a
<p>Gli interventi che prevedono completamenti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi 	<p>La presente variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non comporta nuovi processi di urbanizzazione; - non determina saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non determina nuovi insediamenti che possano

PRESCRIZIONI DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a
<p>(fondali, panorami e skylines);</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - non compromette la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche; - 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; - 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
<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.</p> <p>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</p> <p>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>

Istanza b) per la quale le valutazioni di coerenza sono riferite all'elaborato 8B del PIT PPR

Valutazione di coerenza con gli obiettivi

OBIETTIVI DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza b
tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale	La presente variante non interferisce con i caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale

Valutazione di compatibilità con le direttive

DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di compatibilità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza b
contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo	La presente variante interessa un ambito interno al perimetro del territorio urbanizzato del PS e non compromette il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo
promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo	La presente variante prevedrà il mantenimento di superfici permeabili con superfici superiori al minimo del 25% della superficie territoriale e non interferisce con spazi aperti per la fruizione collettiva o visuali di elevato valore estetico-percettivo

Valutazione di conformità con le prescrizioni

PRESCRIZIONI DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza b
Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che : 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e	La variante in recepimento della istanza b): - non compromette la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; - non impedisce l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; - non impedisce la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; - non compromette la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi,

PRESCRIZIONI DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza b
<p>più stabili; 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico</p>	<p>anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico</p>
<p>Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5 - non ocludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui</p>	<p>La variante in recepimento della istanza b): - non incide sulla relazione funzionale e quindi sulle dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; - non confligge con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantisce l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche attraverso al previsione di interventi di mitigazione relativi alla piantumazione di alberi e arbusti su una fascia di 5 metri sul margine est della TRpr12.a</p>
<p>- Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).</p>	<p>L'area interessata dalla variante in recepimento della istanza b) ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come disciplinato dall'art. 224 della L.R. 65/2014</p>

4. 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.

5. 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 edificatoria del Comune.

6. 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 dell'atto di avvio del procedimento e 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.

7. ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE A CUI TRASMETTERE IL DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 22, comma 3, 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

8. 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. 22, comma 3, 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, 10/09/2020

Il progettista
Arch. Maria Luisa Sogli

9. CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

A seguito dell'avvio del procedimento, avvenuto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 162 del 11/09/2020, il Comune di Sansepolcro, con nota del 17/09/2020, prot. n. 18634, ha richiesto, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 22 della L.R. 10/2020, pareri e contributi ai soggetti competenti in materia di governo del territorio e in materia ambientale di cui al precedente paragrafo 7.

Ad oggi risultano pervenuti i seguenti pareri che si allegano in calce al presente Documento preliminare:

- a) Contributo del Genio Civile, pervenuto in data 22/09/2020, prot. n. 18969;
- b) Parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO, AREZZO, pervenuto in data 23/09/2020, prot. 19015;
- c) Contributo di Centria Reti e gas, pervenuto in data 24/09/2020, prot. 19140;
- d) Contributo della Regione Toscana – Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio, pervenuto in data 16/10/2020, prot. 21018;
- e) Contributo della Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio pervenuto in data 16/10/2020, prot. 21018;
- f) Contributo della Regione Toscana – Settore Tutela della Natura e del Mare, pervenuto in data 20/10/2020, prot. n. 21236;
- g) Contributo del proponente della variante al RU nella zona industriale Trieste, pervenuto in data 30/10/2020, prot. n. 22358.

10. ESAME DEI PARERI PERVENUTI E CONSEGUENTI VALUTAZIONI

- a) Il parere del Genio Civile segnala 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”.

È stato pertanto richiesto al proponente di farsi carico dello studio di approfondimento idraulico richiesto.

- b) Il parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO, AREZZO segnala che, in riferimento solo alla previsione che ricade nella zona industriale Trieste, che è interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice con D.M. 12/11/1962 "Zona limitrofa al comune di Sansepolcro",:

Nel parere suddetto ci si riferisce solamente alla previsione di cui alla istanza a) in zona industriale Trieste; **si ritiene pertanto che, in merito alla istanza b), non sia stato necessario segnalare alcun rilievo.**

“[...]”

si ritiene che debbono sussistere i presupposti per la assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

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 salvaguardare la fascia verde lungo il fosso della Gorgaccia”.

In risposta a tale parere è pervenuto, in data 30/10/2020, prot. 22358, il contributo del proponente della variante al RU nella zona industriale Trieste (di cui al punto g. del precedente paragrafo 9) 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 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, seppur condivisibile nella sostanza in riferimento ai caratteri dell'area in questione, che si configura come quasi completamente urbanizzata dove gran parte dei valori tutelati dal vincolo sono stati ormai persi (a fronte di ciò il comune aveva proposto la individuazione della zona industriale Trieste tra quelle gravemente degradate e compromesse ai sensi dell'art. 143 del D.lgs 42/2004), non risulta esuastivo relativamente alla compatibilità degli interventi proposti con le specifiche norme di tutela del fosso della Gorgaccia.

Ciò assume particolare rilievo alla luce della mancata trasmissione ad oggi, da parte del proponente, degli studi idrologico - idraulici richiesti, carenza che non permette di definire correttamente i contenuti della variante per l'area in questione.

- c) Nel contributo di Centria Reti Gas si precisa che:

“...

In via Ginna Marcelli è presente la rete del metano a bassa pressione...

In via Malpasso è presente la rete del metano in media pressione ...”

Si rimanda pertanto alla presentazione dei progetti edilizi la valutazione sulla adeguatezza delle reti esistenti agli insediamenti previsti.

Tale contributo non comporta modifica alle valutazioni effettuate in sede di avvio del procedimento.

- d) Nel contributo della Regione Toscana – Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio si evidenzia che:

Per ciò che riguarda l'area produttiva Trieste

“ ...

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 PIT/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

In riferimento all'ambito di riqualificazione si precisa che in effetti l'area di riqualificazione RQ individuata può essere inserita e non deperimetrata dallo stesso ambito di riqualificazione insediativa già individuato nel vigente RU.

Per ciò che riguarda l'area produttiva in zona industriale Alto Tevere si segnala che

“Occorre premettere che la Cartografia del PIT/PPR relativa all'area vincolata ai sensi dell'art. 142 c.1 lett c) del Dl.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”;

In risposta a tali rilievi si evidenzia che per l'area produttiva Alto Tevere il presente Documento preliminare ha già effettuato le necessarie valutazioni di coerenza rispetto ai contenuti dell'elaborato 8B del PIT – PPR nel precedente paragrafo 3.

Le verifiche richieste sul perimetro del vincolo in base all'allegato 7B del PIT sono già state effettuate nell'ambito del RU, alla luce di ciò l'area oggetto di variante, pur ricadendo nel vincolo dei 150 metri da Fiume Tevere, ricade altresì all'interno del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e, pertanto, la previsione della vigente variante, localizzata sui margini dell'area produttiva Alto Tevere, è coerente con gli obiettivi, compatibile con le direttive e conforme alle prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT – PPR, come desumibile dal precedente paragrafo 3. Si ribadisce infatti che la modifica alla vigente scheda dell'area di trasformazione a fini produttivi TRpr12.a è finalizzata alla realizzazione di un ampliamento del capannone esistente a sud-ovest della stessa TRpr12.a con forma e dimensioni coerenti con lo stesso capannone esistente, mentre, nella precedente versione, l'ampliamento avrebbe avuto dimensioni molto più modeste e insufficienti alle esigenze dell'attività produttiva in questione.

Si segnala inoltre che, preso atto dell'area a pericolosità idraulica elevata PI.3 che interessa una modesta porzione dell'area TRpr12.a, nella scheda della stessa TRpr, è stato prescritto il mantenimento nell'area in questione come verde privato vincolato inedificabile.

e) Nel contributo della Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio si evidenzia che:

per ciò che riguarda la previsione ricadente nell'area industriale Trieste:

“nell'applicazione dell'istituto della monetizzazione degli standards ai sensi dell'art. delle NTA del RU” l'individuazione delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici a parcheggio debba essere localizzato in zone limitrofe all'area di intervento.”

per ciò che riguarda la previsione ricadente sul margine dell'area industriale Alto Tevere:

“Si rappresenta fin da ora che trattandosi di istanze che insistono al limitare del TU del Piano strutturale vigente e risultando il PSI della Valtiberina in fase di elaborazione, per quanto non ancora adottato il relativo perimetro del territorio urbanizzato, lo stesso è quindi suscettibile di ridefinizione nell'ambito del complessivo procedimento urbanistico.

Si evidenzia fin da adesso 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 lo stato attuale, modificato e sovrapposto rispetto al RU vigente, nonché le quantità prelevate dalle dimensioni massime del PS; a tal fine appare opportuno ricordare

che la relativa elaborazione avvenga conformemente al regolamento DPGR R del 2017 ed ai suoi allegati.”

In recepimento di tale contributo si preciserà che, per ciò che riguarda la previsione ricadente nell'area industriale Trieste, l'individuazione delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici a parcheggio venga localizzato in zone limitrofe all'area di intervento.

Per ciò che riguarda la previsione ricadente sul margine dell'area industriale Alto Tevere si da atto che l'area oggetto di variante risulta interna al perimetro del territorio urbanizzato ancora vigente nel Comune di Sansepolcro, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

La presente variante, per ciò che riguarda l'area TRpr12.a, risulta coerente con l'attuale regime pianificatorio sovraordinato fino all'adozione del nuovo Piano strutturale; la stessa variante sarà corredata dalle apposite tabelle del dimensionamento come richiesto.

Si segnala inoltre che, preso atto dell'area a pericolosità idraulica elevata PI.3 che interessa una modesta porzione dell'area TRpr12.a, nella scheda della stessa TRpr, è stato prescritto il mantenimento nell'area in questione come verde privato vincolato inedificabile.

f) Nel contributo della Regione Toscana – Settore Tutela della Natura e del Mare si evidenzia che:

“ ... 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.*

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.”

Tali prescrizioni vengono recepite nelle schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS della RQ e TRpr relative alle due previsioni di cui si compone la variante.

11. CONCLUSIONI

Tenuto conto dei pareri pervenuti e delle considerazioni in merito agli stessi di cui al precedente paragrafo 10, si ritiene che la presente variante possa procedere nel suo iter di adozione solo per ciò che concerne la previsione di cui alla istanza b) del precedente paragrafo 2, per la quale si ritiene ammissibile l'esclusione della stessa dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010.

Per ciò che riguarda la previsione di cui alla istanza a) del precedente paragrafo 2 si ritiene invece necessario che la stessa debba essere oggetto di approfondimenti soprattutto alla luce degli esiti dello studio idrologico-idraulico richiesto dal Genio Civile, che è a carico del proponente e che non è ancora stato trasmesso al Comune.

Sansepolcro 13/10/2020

Il progettista
Arch. Maria Luisa Sogli



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile

Settore Genio Civile Valdarno Superiore

Sede di Arezzo

Oggetto: Variante n. 08.nonies al R.U. per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente produttiva – trasmissione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17, commi 1 e 2 della L.R. 65/2014, dell'art. 21 del P.I.T.-PPR e richiesta di parere procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22, comma 3, della L.R.T. 10/2010. Invio contributo finalizzato al successivo deposito ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020.

Al Comune di **Sansepolcro**
Servizio Urbanistica e Sviluppo

In relazione alla comunicazione di avvio del procedimento in oggetto, mediante la trasmissione del documento preliminare, pervenuto il 17/09/2020 con prot. 316840, pur non avendo questo Ufficio competenze specifiche in materia di VAS, avuto riguardo al successivo deposito presso lo scrivente Settore, ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014, si ritiene opportuno evidenziare fin da ora quanto segue.

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.

Cordiali Saluti

Il Dirigente
Ing. Leandro Radicchi

Referente istruttoria Geol. Antonella Bellotti 0554387620 – P.O. Strumenti Urbanistici e Invasi



Siena,

al **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

PEC:

protocollo.comunesansepolcro@legalmail.it

Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo
 Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
 PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO, AREZZO**

Via di Città 138/140 – 53100 SIENA

Tel: centralino +39 0577 248111 – fax +39 0577 270245

E-mail: sabap-si@beniculturali.it – PEC: mbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.itSito internet: www.sabap-siena.beniculturali.it**OGGETTO: Comune di SANSEPOLCRO – Zona industriale Trieste.**

Ambito tutelato ai sensi della parte III del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" ai sensi dell'art. 136 con D.M. 12/11/1962.

Variante N. 08.NONIES al R.U. per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente produttiva. Trasmissione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17, commi 1 e 2 della L.R. 65/2014, dell'art. 21 del P.I.T.-PPR e richiesta di parere procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R.T. 10/2010.

Richiedente: Comune di Sansepolcro

NCUE: foglio 72, particelle 157-381

Scadenza: 18/10/2020

Parere di competenza.

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune trasmessa via PEC in data 17/09/2020 ed acquisita agli atti di questo Ufficio con prot. n. 20638 del 21/09/2020 relativa all'oggetto;

ESAMINATA la documentazione tecnica allegata ed in particolare il Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e la verifica di coerenza con il PIT -PPR e il PTC;

CONSIDERATI i presupposti del vincolo lo stato dei luoghi, la localizzazione e le caratteristiche delle trasformazioni urbanistiche proposte;

CONSIDERATO che le trasformazioni introdotte dal presente PAPMAA interessano aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del Codice con D.M. 12/11/1962 "Zona limitrofa al comune di Sansepolcro";

VERIFICATE le disposizioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Delibera del Consiglio Regionale (n. 37 del 27/03/2015) in merito all'ambito in oggetto ed in particolare alla scheda della sezione 4;

CONSIDERATO che la scheda di vincolo di cui al D.M. 12/11/1962 espone tra i propri obiettivi:

"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";

Che espone tra le proprie direttive:

"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;

- 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;

- 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";

Che espone tra le proprie prescrizioni:

"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 armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

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

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 salvaguardare la fascia verde lungo il fosso della Gorgaccia.

Si comunica che il Responsabile del Procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. è l'Arch. Federico Salvini (tel. 0577/248111), alla quale, gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali e ulteriori chiarimenti.

Avverso al presente atto, le Amministrazioni statali, regionali o locali, coinvolte nel procedimento possono chiedere il riesame amministrativo ai sensi dell'art. 12, comma 1 bis del D. Legge n. 83 del 31.05.2014, convertito in Legge n. 106 del 29.07.2014.

IL SOPRINTENDENTE
Andrea Muzzi

FS

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



CENTRIA - AR



AXN01789603

24/09/2020 - UAR-PROT.3141

COMUNE DI SANSEPOLCRO
SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
ARCH. MARIA LUISA SOGLI

VIA PEC
protocollo.comunesansepolcرو@legalmail.it

Oggetto: COMUNE DI SANSEPOLCRO – VARIANTE N. 08.NONIES AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA – Trasmissione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17, commi 1 e 2 della L.R. 65/2014, dell'art. 21 del P.I.T.-PPR e richiesta di parere procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R.T. 10/2010.

In relazione alla Vs. comunicazione del 17/09/2020, si comunica che :

- 1) in Via Ginna Marcellè è presente la rete gas metano in Bassa Pressione (istanza prot. 10331 del 25/05/2020);
- 2) in Via Malpasso è presente la rete gas metano in Media Pressione (istanza prot. 25484 del 20/12/2019).

I dati presenti negli allegati risultano insufficienti per poter verificare il funzionamento della rete in base alle future esigenze; pertanto sarà cura dei progettisti prendere contatti con l'ufficio progettazione di Centria in fase di stesura del progetto definitivo/esecutivo ai fini della sua successiva approvazione da parte di questa società.

Con l'occasione si porgono cordiali saluti.

CENTRIA SRL
AREA PROGETTAZIONE
IL RESPONSABILE
Massimo Marmorini

105A/FF/vr

Centria S.r.l.

Capitale Sociale € 180.622.334,00 i.v. - Numero di iscrizione al Registro Imprese di Arezzo (AR), P.IVA e C.F. 02166820510 - R.E.A. 166736
www.centria.it - centria@centria.it - centria.pec@cert.centria.it

Sede legale

Via Igino Cocchi, 14 - 52100 Arezzo
Tel. 0575 9341
Fax 0575 381156

Sedi amministrative

Via U. Panziera, 16 - 59100 Prato
Tel. 0574 872
Fax 0574 872511

Viale Toselli, 9/A - 53100 Siena
Tel. 0577 264511
Fax 0577 46473



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

Funzionario referente dell'istruttoria regionale Ing. Concetta Coriglione

tel. 055/4384383 e-mail concetta.coriglione@regione.toscana.it

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Settore
Arch. Domenico Bartolo Scrascia



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 con DGC n. 162 del 11/09/2020 ai sensi dell'art. 17, commi 1 e 2 della L.R. 65/2014.

CONTRIBUTO REGIONALE

Il Comune di Sansepolcro (AR) con DGC n. 162 in data 11/09/2020 ha avviato il procedimento per una variante al RU ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 denominata: “*Variante n. 8 nonies al R.U. per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente produttiva*” in recepimento della D.C.C. n. 45/2017, trasmettendo la relativa documentazione con nota prot. Reg. n. 0316840 del 17/09/2020.

Il presente apporto tecnico è formulato ai sensi dell'art. 17 e 53 della l.r. 65/2014 ed allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché l'efficacia dell'azione amministrativa.

La documentazione trasmessa si compone dei seguenti elaborati:

- Delibera di avvio del procedimento Del. G.C. n. 162 del 11/09/2020;
- Elab. 1 – Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e di verifica della coerenza; compatibilità e conformità al PIT-PPR

PREMESSA

Come desunto dall'Elaborato 1 la variante inerente il recepimento di due istanze entrambe localizzate in ambiti che: “*pur essendo ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, sono interessate da vincoli paesaggistici*”, e che si riportano per estratto:

- istanza a)

“*Si chiede la modifica della destinazione urbanistica dell'area in proprietà, distinta catastalmente al foglio 72, particelle 157 e 381 e 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 circa 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”.*



- istanza b)

“si chiede che l’area prossima all’edificio della società MAXI DI, di proprietà della stessa società e già in parte destinata a nuova edificazione con destinazione produttiva con la variante denominata “Variante semplificata n. 08.bis al RU per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente produttiva, approvata” con D.C.C. n. 163 del 26/11/2018, venga estesa ad un’ulteriore area ricompresa sempre nella particella 602 del foglio 82, in quanto ritenuta indispensabile per l’attuazione dei programmi di sviluppo della attività.”

CONTRIBUTO

- istanza a)

la riqualificazione insediativa che si intende perseguire attraverso variante al RU risulta essere soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962; l’area è inoltre interessata dalla fascia di rispetto di 10 metri di cui alla L.R. 41/2018 del fosso della Gorgaccia.

Si evidenzia inoltre che ne “l’applicazione dell’istituto della monetizzazione degli standards ai sensi dell’art. 12bis delle NTA del RU” l’individuazione delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici a parcheggio debba essere localizzato in zone limitrofe all’area di intervento.

- istanza b)

la previsione pur essendo all’interno del PTU ai sensi dell’art. 224 della LR 65/2014 risulta ricadere, interamente, nel vincolo paesaggistico di cui all’art. 142, comma 1, lett. c) data dalla presenza del fiume Tevere come indicato nella tavola dei vincoli del RU;

Si evidenzia fin da adesso 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 lo stato attuale, modificato e sovrapposto rispetto al RU vigente, nonché le quantità prelevate dalle dimensioni massime del PS; a tal fine appare opportuno ricordare che la relativa elaborazione avvenga conformemente al regolamento DPGR 32/R 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 e risultando il PSI della Valtiberina in fase di elaborazione, per quanto non ancora adottato il relativo perimetro del territorio urbanizzato, lo stesso è quindi suscettibile di ridefinizione nell’ambito del complessivo procedimento urbanistico.

Ai fini del perfezionamento della variante urbanistica, si richiede di produrre gli approfondimenti tecnici richiesti dal Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio e dal Settore VAS, così come argomentati e descritti all’interno dei relativi pareri tecnici che si allegano.

Il funzionario referente per l’istruttoria
PPP

Il Dirigente del Settore
Arch. Marco Carletti

In relazione all’avvio della variante in oggetto si allegano i seguenti contributi dei competenti Settori Regionali:

- Genio Civile Valdarno superiore;



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE
ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

-
- **VIA – VAS - Opere pubbliche di interesse strategico regionale;**
 - **Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.**



**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

RICCARDO BARCIULLI
ARCHITETTO

MATILDE BARCIULLI
INGEGNERE

GIAN MARCO BARCIULLI
ARCHITETTO

STUDI DI ARCHITETTURA - INGEGNERIA - RESTAURO

IT - 52037 SANSEPOLCRO (AR) – Via Niccolò Aggiunti, 2/C - Tel. 0575.74.22.15 - mobile 335.53.78.493 –
mail: riccardobarciulli@virgilio.it - riccardobarciulli@gmail.com

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

COMMITTENTE : **CS PLAST S.r.l. unipersonale**

PROGETTO : **RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

da “Ambiti di riqualificazione urbanistica”
a “Tessuti produttivi di completamento”

UBICAZIONE : **SANSEPOLCRO - Zona Ind.le Trieste - Via Ginna Marcelli, 71**

NOTA IN RISPOSTA AL PARERE DELLA SOPRINTENDENZA

Sansepolcro, 30 ottobre 2020

Progettista

Arch. Riccardo Barciulli



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Riccardo Barciulli". Overlaid on the signature is a red circular professional stamp. The stamp contains the text "ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI E CONSERVATORI" around the top edge, "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI AREZZO" around the bottom edge, and "Riccardo Barciulli Architetto" in the center. At the bottom of the stamp, the number "221" is visible.

NOTE IN RISPOSTA AL PARERE DI COMPETENZA DELLA SOPRINTENDENZA

In riferimento al parere della Soprintendenza, protocollato dal Comune di Sansepolcro con n. 19.015 in data 23-09-2020, si redige la presente nota a chiarimento e sostegno della richiesta di variante urbanistica per l'intervento di ampliamento di un capannone artigianale avanzata dalla CS Plast Srl, proprietaria dell'immobile ove attualmente sta svolgendo la propria attività produttiva.

Si ritiene utile premettere le vicende urbanistico-edilizie e paesaggistiche che hanno portato all'attuale stato dei luoghi:

- la costruzione del capannone oggi esistente è avvenuta con concessione edilizia n. 2.053 del 12/09/1978, della quale costituisce fondamentale elemento di legittimità il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza di Arezzo in data 3 agosto 1976, prot. n. 3.303, che si allega in copia. 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;
- a seguito di modeste modifiche intervenute durante la costruzione l'allora proprietario (dante causa dell'odierna proprietà) richiese specifico permesso di costruire in sanatoria (P. di C. in sanatoria n. 12.049 del 30/07/2010) del quale costituisce elemento essenziale l'Accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciato ai sensi degli art. 146 comma 4, 167 e 181 del D. Lgs. N. 42/2000 in forza del parere favorevole espresso dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del 5/11/2008 e dalla Soprintendenza di Arezzo con nota prot. 8.039 del 14/10/2009 ai sensi dell'art. 181 D.Lgs. n. 42/2004.

Premesso quanto sopra, si può affermare legittimamente che la configurazione ambientale e paesaggistica odierna deriva da valutazioni approvate dalla competente Soprintendenza nell'esercizio della tutela del vincolo paesaggistico D.M. 12/11/1962.

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 Benedetti (proprietà 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.

Da queste condizioni dello stato attuale dei luoghi si può ragionevolmente e pacificamente affermare che 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.

In risposta e a chiarimento delle sottolineature contenute nel parere della Soprintendenza riferite alla scheda di vincolo di cui al D.M. 12/11/1962 si evidenzia quanto segue:

obiettivi

- 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;

direttive

- 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.;
- la qualità architettonica, che non esiste nel tessuto industriale esistente, viene assicurata, per quanto possibile, con il mantenimento degli allineamenti col fabbricato esistente, fino a saldarsi con questo, senza la creazione di elementi dissonanti o disgiunti dall'assetto insediativo attuale;
- 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;

- essendo completamente assenti i sistemi insediativi storici e il tessuto urbano storico non si può incorrere nella loro alterazione;

prescrizioni

- 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;
- 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.

Per tutte le suesposte motivazioni, e documentazioni allegate, si ritiene in sintesi che l'intervento proposto sia perfettamente compatibile con il vincolo di cui al D.M. 12/11/1962 e con le disposizioni che lo tutelano. Tali conclusioni sono facilmente riscontrabili con un semplice, ma molto utile, sopralluogo sul posto con il quale è immediatamente riconoscibile il fatto che l'intervento richiesto non interferisce in alcun modo con l'attuale assetto paesaggistico.

Si ricorda infine che l'intervento richiesto riguarda l'ampliamento di una piccola realtà produttiva che, oggi più che mai, dovrebbe essere interesse comune incentivarla. A tal fine si riporta un passo delle motivazioni del D.M. 12/11/1962 che recita: "...Considerato che il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità o, comunque, di modifiche allo stato del luogo protetto dalla legge, ma impone solamente l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di lavori che si intendano effettuare nella zona...".

Eventuali precisazioni sui materiali e tipologia edilizia potranno essere fatte in sede di approvazione del progetto architettonico.

Sansepolcro, 30 ottobre 2020

Progettista

Arch. Riccardo Barciulli





SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI E GALLERIE

AREZZO

OGGETTO:

SANSEPOLCRO(Arezzo) - Progetto costr.
fabbr.industriale in Zona Trieste -
Propr: BINDI Manlio..

23 AGO. 1976

Arezzo, li

Palazzo delle Statue - Via Ricasoli, 1 - Tel. 22.250 - 26.675

Prot. n. 3303 class. P/34.422

Rif. foglio n. s.n. del 17.7.1976

Allegati n. 1

COMUNE DI SANSEPOLCRO
06438 -- G. AGO. 76
AT. CLASSE FASC.

- AL SIGNOR
BINDI MANLIO
SANSEPOLCRO

e, p.c.: AL COMUNE di
SANSEPOLCRO

Esaminato il progetto trasmesso con la lettera sopra indicata, relativo alla costruzione di un fabbricato industriale con annessa abitazione in Zona industriale Trieste del Comune di Sansepolcro(Arezzo), di proprietà della S.V., questa Soprintendenza esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alle seguenti condizioni:

- 1) il manto di copertura del capannone dovrà essere in eternit rosso mattone;
- 2) il piano solare dell'abitazione dovrà essere in cotto rosso;
- 3) la coloritura degli intonaci esterni dovrà essere di tonalità terrosa.

Detta approvazione è subordinata alle vigenti norme urbanistiche e di regolamento edilizio di diretta competenza del Comune.

Si restituisce copia del progetto approvato alle suddette condizioni.

CC/sr

LA SOPRINTENDENTE
(Dott.ssa M. Lenzini)

M. Lenzini



AREZZO, 20

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI, PAESAGGISTICI,
STORICI, ARTISTICI ED ETNOANTROPOLGICI

DI AREZZO

P / 34 / 422

Comune di SANSEPOLCRO

Via Matteotti, 1
52037 SANSEPOLCRO

e.p.c.: al Sig. Franco BINDI
Via della Fortezza, 64
52037 SANSEPOLCRO



MBAC-SBAPSAE-AR
SETTOREBAP
0001858 09/03/2009
CI. 34.19.10/13.2

Risposta al foglio del 22/12/08

OGGETTO: SANSEPOLCRO (AR) – Richiesta permesso di costruire in sanatoria e accertamento compatibilità paesaggistica in Via Ginna Marcelli, 71 – Foglio n. 72, part. n. 157 - Archiviazione pratica.-

Preso atto di quanto comunicato dalla S.V. con nota datata 22/12/08, acquisita agli atti di questo Ufficio in data 30/12/08, prot. n° 3045, relativa all'oggetto, si comunica che questo Ufficio procederà all'**archiviazione** della pratica prot. n° 19634 del 20/11/08.

Funzionario Responsabile
Dell'Istruttoria
Arch. Mariella Saccaro

IL SOPRINTENDEnte
Dott. Aldo CICINELLI



/mb



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo
Via Matteotti 1- C.A.P. 52037

Prot. n. 18015 del 29/09/09

Sansepolcro, 24-09-2009

RACCOMANDATA A.R.
Pratica n. 12049

Alla **SOPRINTENDENZA DI AREZZO**
PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO
PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO E
DEMOETNOANTROPOLOGICO
Via Ricasoli, 1
52100 AREZZO

Al Sig. **BINDI FRANCO**
VIA DELLA FORTEZZA N. 64
52037 SANSEPOLCRO (AR)



OGGETTO : Intervento in area vincolata in base al D.Lgs. n. 42/2004 parte III titolo I.
Richiedente: **BINDI FRANCO**

In riferimento alla pratica presentata dalla ditta:

COGNOME E NOME (O RAGIONE SOCIALE), LUOGO E DATA DI NASCITA

BINDI FRANCO nato a SAN GIUSTINO (PG) il 10-02-1935

RISPETTIVAMENTE RESIDENTI

CODICE FISCALE

VIA DELLA FORTEZZA N. 64 - 52037 SANSEPOLCRO (AR)

BDNFNC35B10H935B

con la quale veniva richiesto l'accertamento di compatibilità paesaggistica per:
VARIAZIONE DELLA CONFORMAZIONE PLANI-VOLUMETRICA DI UN EDIFICIO
INDUSTRIALE ARTIGIANALE
in VIA GINNA MARCELLI N. 71 - 52037 SANSEPOLCRO (AR) (fog. 72 map. 157)

Visto il precedente invio effettuato con nota prot. n. 19634 del 21.11.2008;
Vista la ns. precedente nota prot. n. 22246 del 23.12.2008 con la quale veniva richiesta
l'archiviazione della pratica in attesa della produzione di specifici elaborati illustrativi delle sole
opere oggetto di richiesta di compatibilità paesaggistica;
Vista la Vs. nota prot. n. 1858 del 09.03.2009 con la quale veniva comunicata l'archiviazione della
pratica;
in allegato alla presente si trasmettono in doppia copia i nuovi elaborati per gli adempimenti di cui
al D.Lgs. n. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. n. 42/2004, la presente costituisce anche avviso per gli
interessati di inizio del procedimento di cui alla L. 07.08.1990 n. 241.

Allegati:

- n. 2 copie relazione tecnica;
- n. 2 copie elaborati grafici;
- documentazione fotografica;
- relazione paesaggistica ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005;
- accertamento di compatibilità paesaggistica.

IL TECNICO INCARICATO
PIGOLOTTI GIANLUCA



Per comunicazioni potrà farsi riferimento al primo intestatario all'indirizzo sopra riportato.
Responsabile del procedimento: PIGOLOTTI GIANLUCA

Ufficio URBANISTICA

Tel. 0575 7322 (81) Balicchi - (76) Pigolotti - (75) Cenciarini - (95) Riguccini - (73) Franceschini - fax 0575 732282
e-mail: balicchi.fabrizia@comune.sansepolcro.ar.it - pigolotti.gianluca@comune.sansepolcro.ar.it - cenciarini.rossana@comune.sansepolcro.ar.it -
riguccini.enzo@comune.sansepolcro.ar.it - franceschini.andrea@comune.sansepolcro.ar.it



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo
Via Matteotti 1- C.A.P. 52037

Sansepolcro, 30-07-2010

Pratica n. 12049

ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

AI SENSI DEGLI ARTT. 167 - 181 DEL D.LGS. N. 42/2004

IL DIRIGENTE TECNICO

Vista la domanda pervenuta in data 26-09-2008 prot. n. 15999 e successive integrazioni, inoltrata da:

COGNOME E NOME (O RAGIONE SOCIALE), LUOGO E DATA DI NASCITA

BINDI FRANCO nato a SAN GIUSTINO (PG) il 10-02-1935

RISPETTIVAMENTE RESIDENTI

CODICE FISCALE

VIA DELLA FORTEZZA N. 64 - 52037 SANSEPOLCRO (AR)

BNDFNC35B10H935B

con la quale veniva richiesto l'accertamento di compatibilità paesaggistica per lavori di:
VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 2053/1978 (approvazione Soprintendenza prot. 3303 del 03.08.1976)

in VIA GINNA MARCELLI N. 71 - 52037 SANSEPOLCRO (AR) (fog. 72 map. 157)

Premesso che, a norma dell'art. 2 della L.R. 02.11.1979 n. 52, il Comune è sub delegato all'esercizio delle funzioni amministrative di cui agli artt. 7-8-9-10-11-14-15 della Legge n. 1497/39, attualmente sostituiti dal D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, relativamente alla protezione delle bellezze naturali;

Considerato che l'area interessata è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del **D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 art. 136** (ex L. 29.06.1939 n. 1497) e **D.M. 12.11.1962**, con il quale è stato dichiarato il notevole interesse pubblico dell'area costituita dalle colline a monte della città di Sansepolcro, in quanto risultano disseminate di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, formando un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante città;

Visto il D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 parte III titolo I;

Vista la L.R. 11.04.1995 n. 49;

Vista la L.R. 14.04.1993 n. 24;

Vista la relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del 05-11-2008, la quale ha espresso la seguente motivazione di compatibilità con il vincolo: "in quanto l'intervento non modifica l'attuale assetto della tipologia dell'edificio ed è irrilevante dal lato ambientale rispetto all'originario progetto approvato";

Visto il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza di Arezzo con nota prot. n. 8039 del 14-10-2009 (protocollo comunale n. 19670 del 23-10-2009) ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. n. 42/2004;

Visti gli artt. 146 comma 4, 167 e 181 del D.Lgs. n. 42/2004 come modificati dal D.Lgs. n. 157/2006;

Ufficio URBANISTICA

Tel. 0575 7322 (81) Donati Sarti - (70) Sogli - (76) Pigolotti - (75) Cenciarini - (95) Riguccini - (73) Franceschini - fax 0575 732282
e-mail: donatisarti.francesca@comune.sansepolcro.ar.it - sogli.marialuisa@comune.sansepolcro.ar.it - pigolotti.gianluca@comune.sansepolcro.ar.it
cenciarini.rossana@comune.sansepolcro.ar.it - riguccini.enzo@comune.sansepolcro.ar.it - franceschini.andrea@comune.sansepolcro.ar.it

