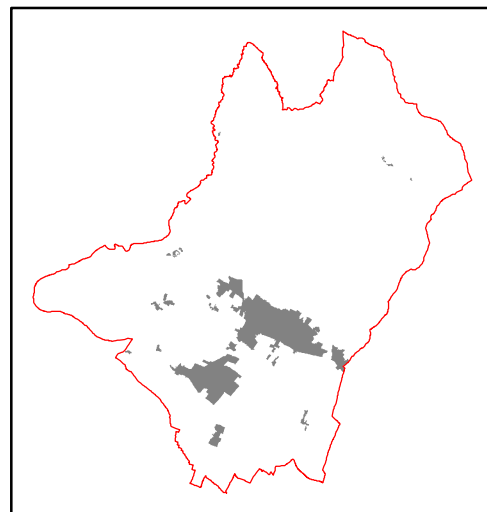




## **Variante n. 8 nonies al R.U.**

**Variante in attuazione  
della D.CC. n. 45 del  
26/05/2020 - DOCUMENTO  
PRELIMINARE PER LA PROCEDURA  
DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'  
A VAS E LA VERIFICA DI COERENZA  
CON IL PIT -PPR E IL PTC**



AVVIO del procedimento con D.G.C. n. .... del .....  
ADOZIONE con D.C.C. n. .... del .....

**ELAB. 1**



### **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.

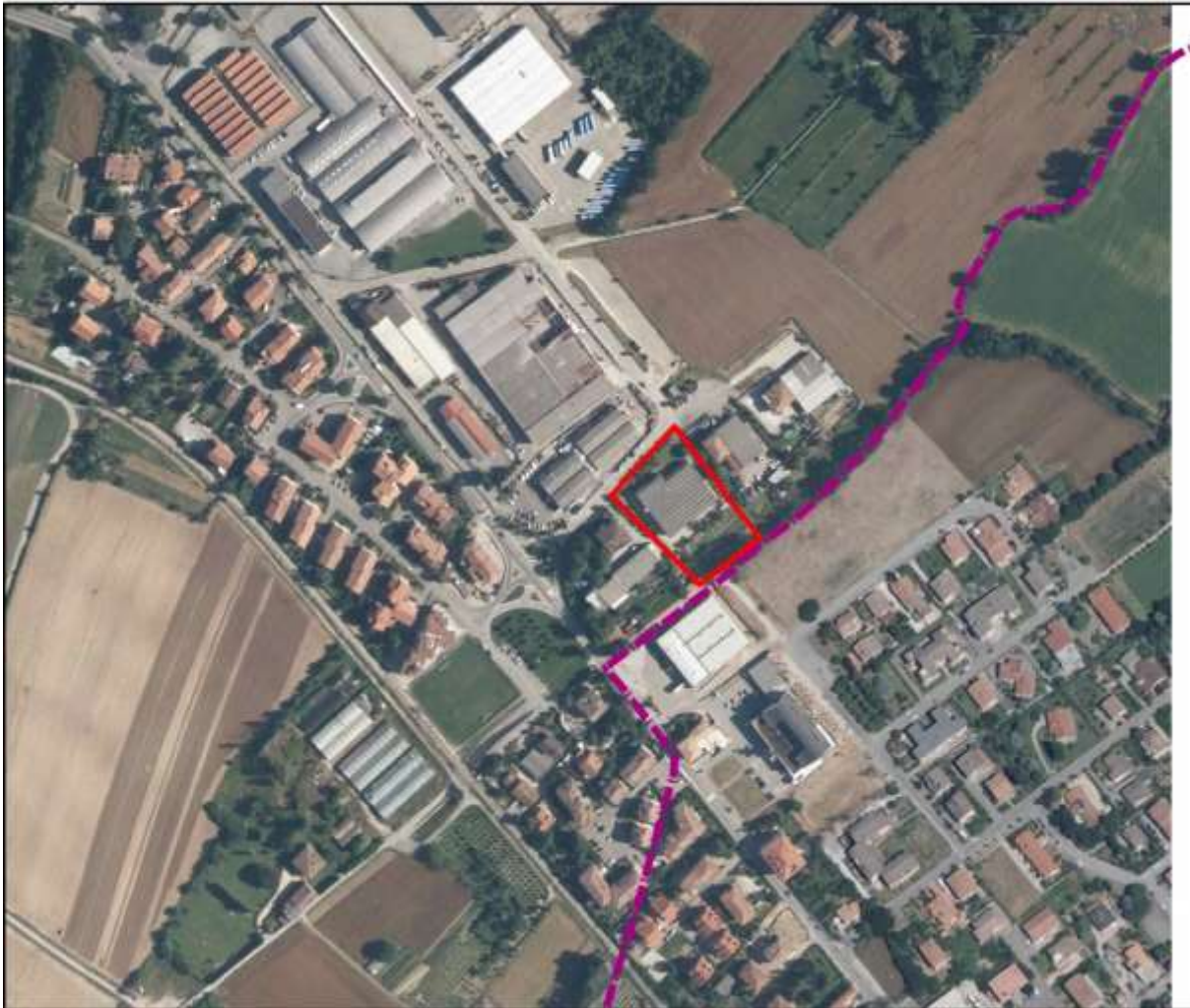
Pertanto la procedura per la formazione e approvazione del presente strumento urbanistico, nel rispetto dell'art. 5 dell' ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (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

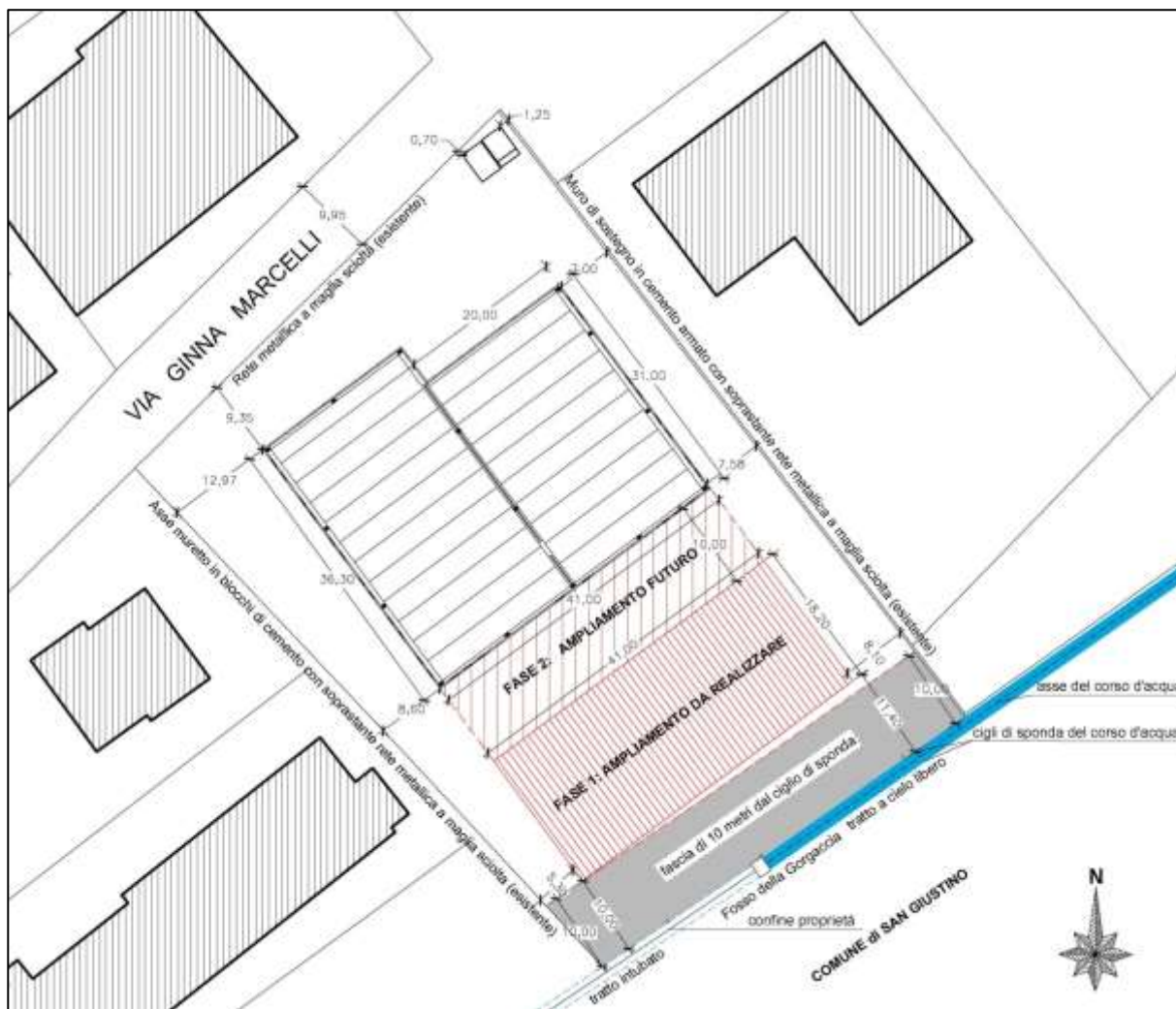
**a) Istanza prot. 10331 del 25/05/2020 – Richiedente: CASTELLANI GIULIO, in qualità di rappresentante legale della ditta CS Plast Srl**

- *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”.*



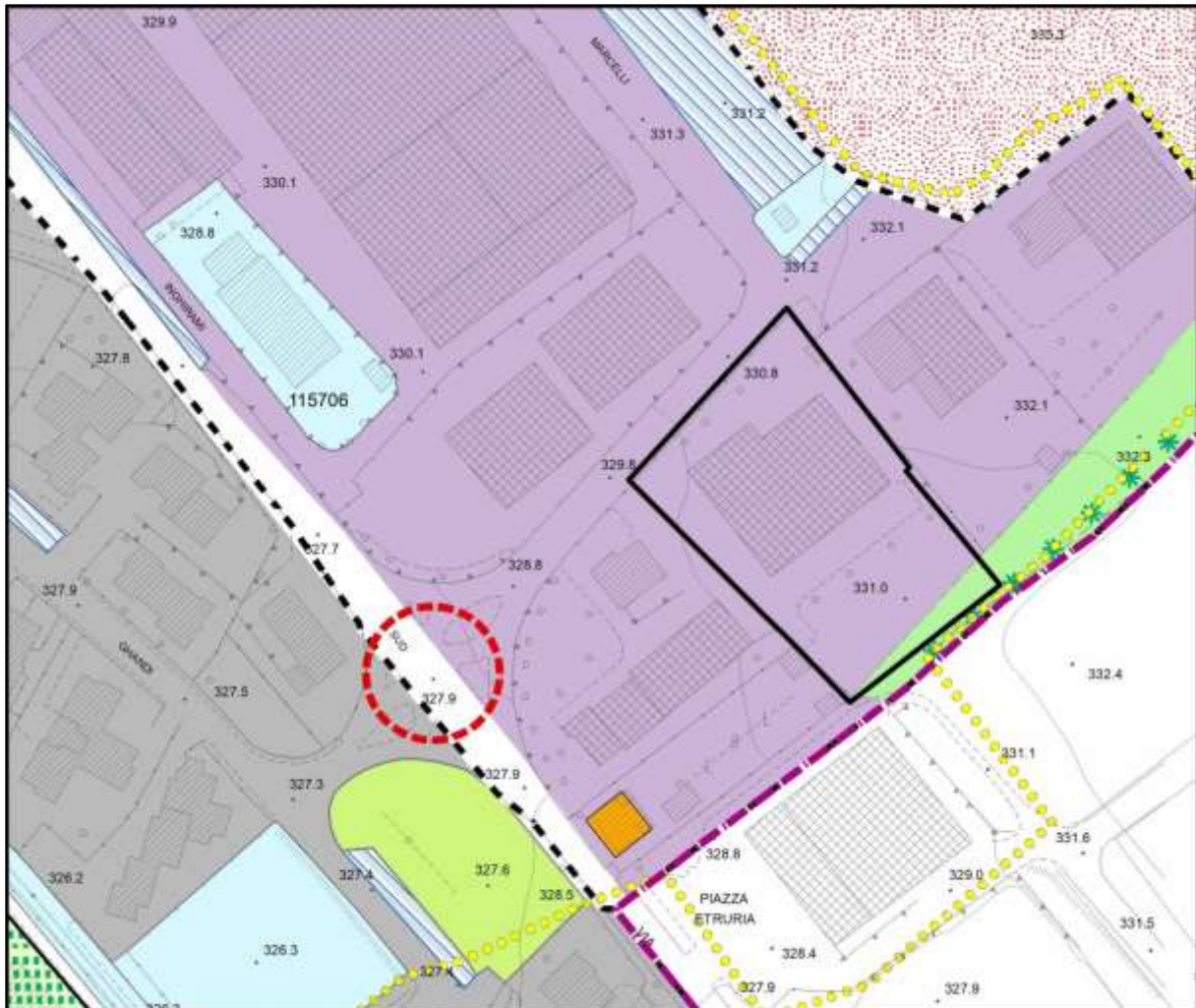
Localizzazione dell'area oggetto dell'istanza (perimetrata in rosso) su foto aerea; in tratto e punto color amaranto il confine comunale con il Comune di San Giustino umbro (PG)



Planimetria degli interventi proposti nella istanza

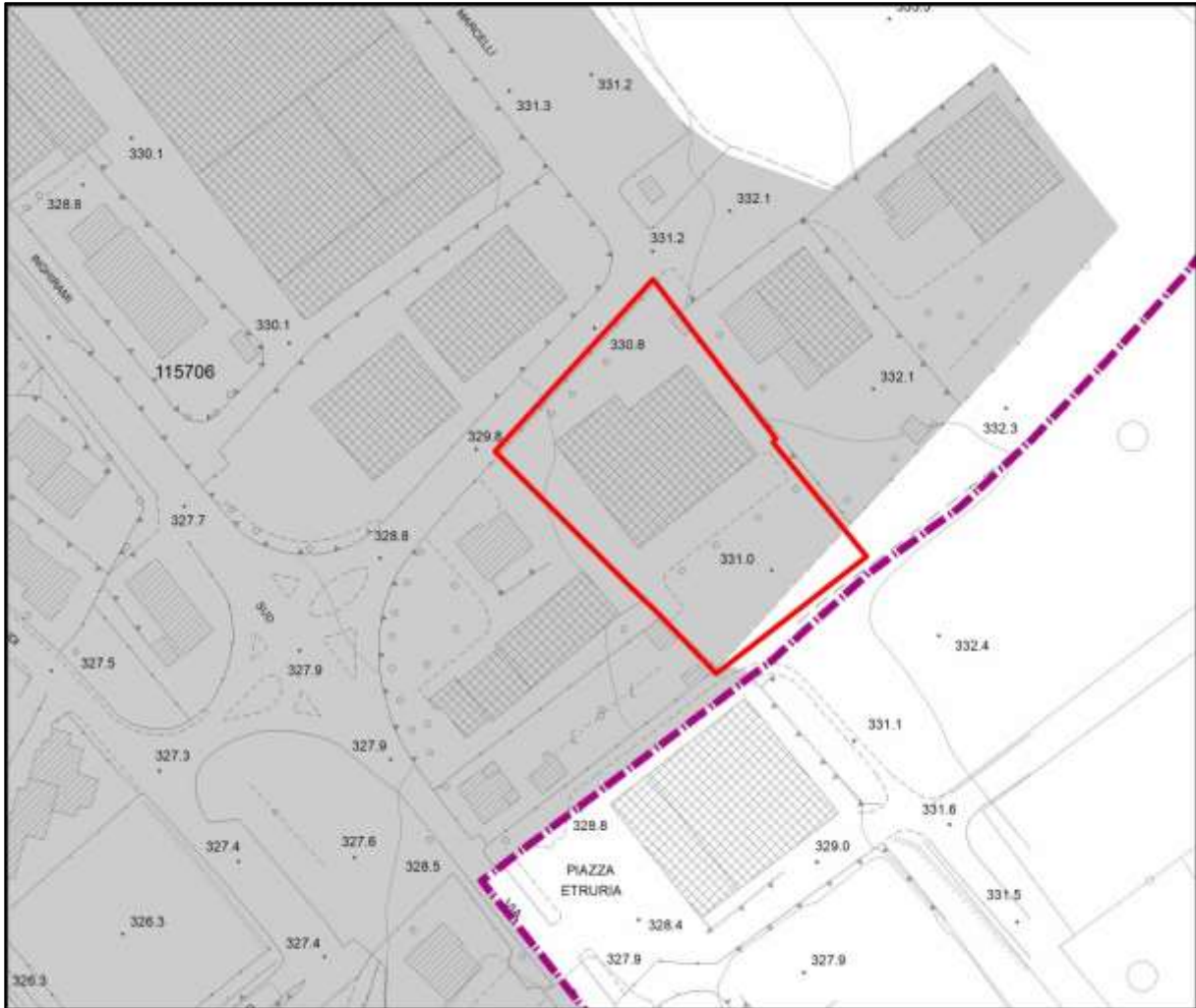
- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** nell'ambito del P.S. tale area è individuata nella tavola 13 del sistema insediativo concentrato in minima parte in "verde di rispetto paesaggistico-ambientale" e in gran parte come "tessuti produttivi consolidati" della zona industriale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

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



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

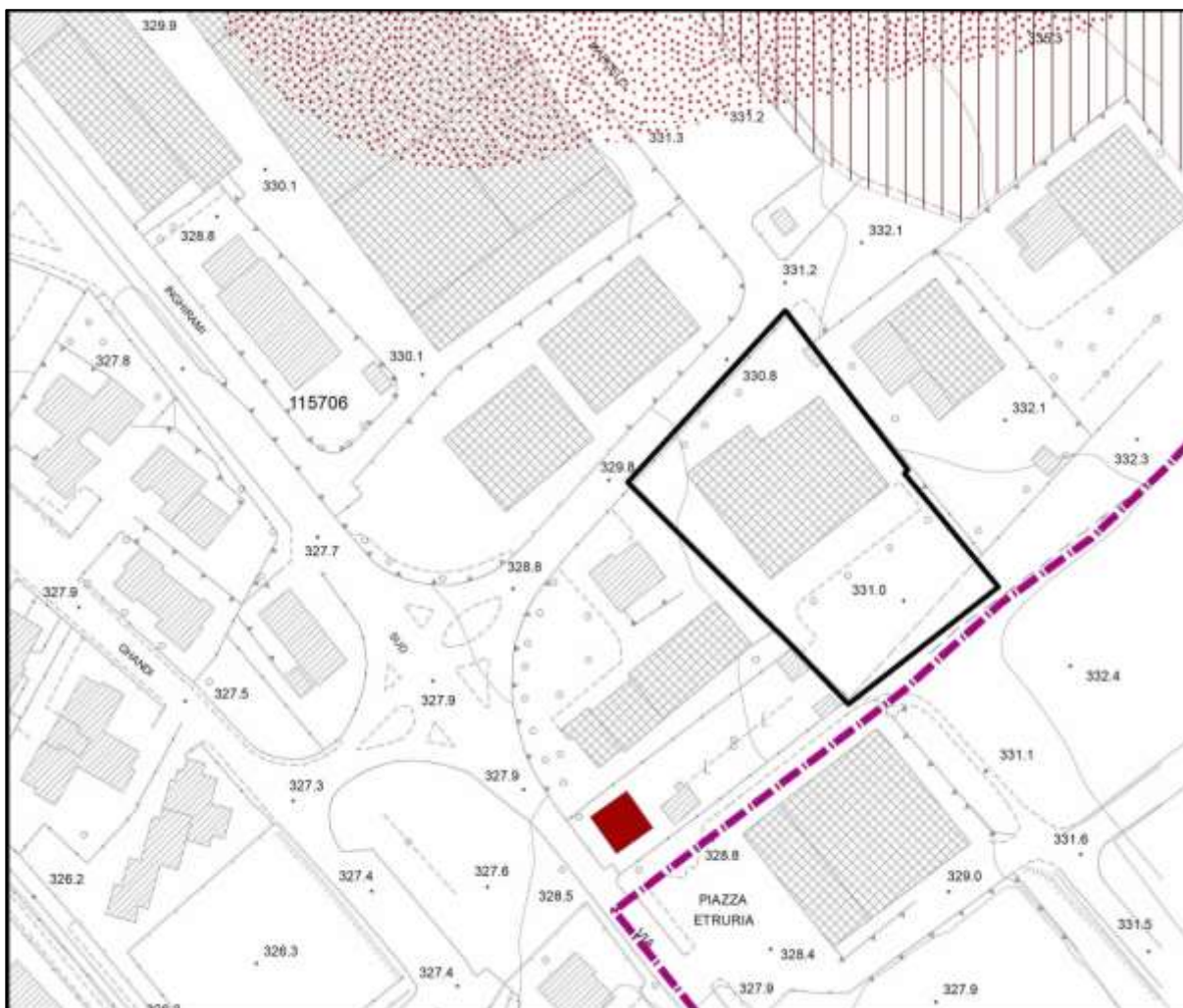
- **RAPPORTO CON IL PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** nel P.S. l'area oggetto dell'istanza risulta interna a tale perimetro;



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

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





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

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL 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.



Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU come da proposta di modifica per il recepimento della istanza suddetta; nella presente proposta si prevede contestualmente 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.; contestualmente si prevede modificare il perimetro dell' "ambito di riqualificazione insediativa" limitandolo alla parte a monte dell'edificato posto a sud di via Ginna Marcelli e in fregio al fosso della Gorgaccia; si prevede inoltre di individuare come attrezzatura pubblica la casa cantoniera dell'Anas ("AI" nell'estratto), che nel RU vigente figura erroneamente come "tessuto produttivo". Come illustrato nel paragrafo relativo al parere tecnico all'area di riqualificazione RQ51 verranno poi correlati, nella specifica scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS, anche condizioni connesse ad obiettivi di interesse pubblico attraverso l'applicazione dell'istituto della monetizzazione degli standards ai sensi dell'art. 12bis delle NTA del RU esulla base dei seguenti criteri:

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

finalizzate alla riqualificazione funzionale e paesaggistica dell' "ambito di riqualificazione insediativa" della zona industriale Trieste o di altre aree degradate o con deficit in termini di attrezzature e servizi pubblici individuate dal RU.

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

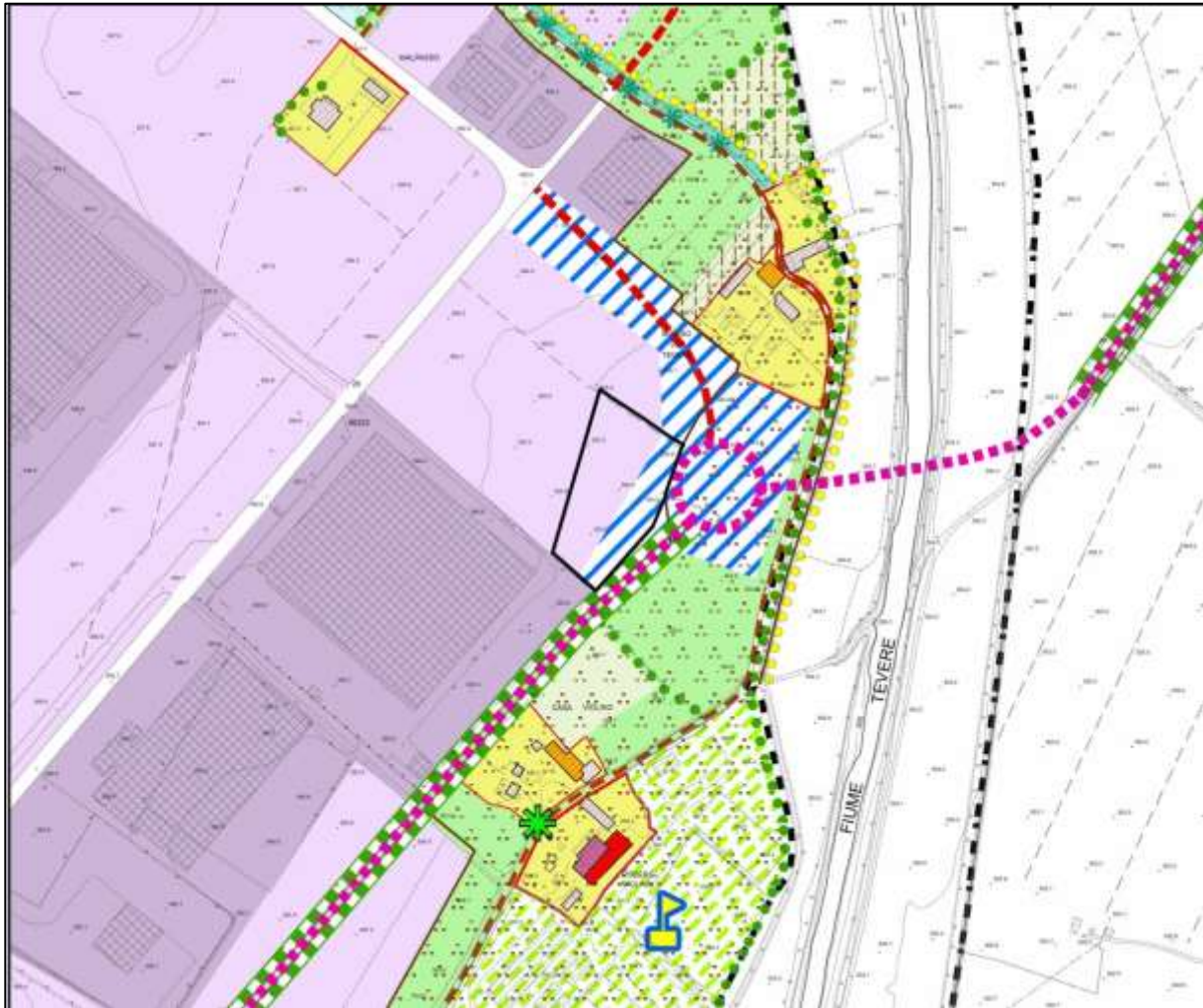
- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: si chiede che l'area prossima all'edificio della società MAXI DI, di proprietà della stessa società e già in parte destinata a nuova edificazione con destinazione produttiva con la variante denominata "Variante semplificata n. 08.bis al RU per modifiche alla disciplina di 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 .



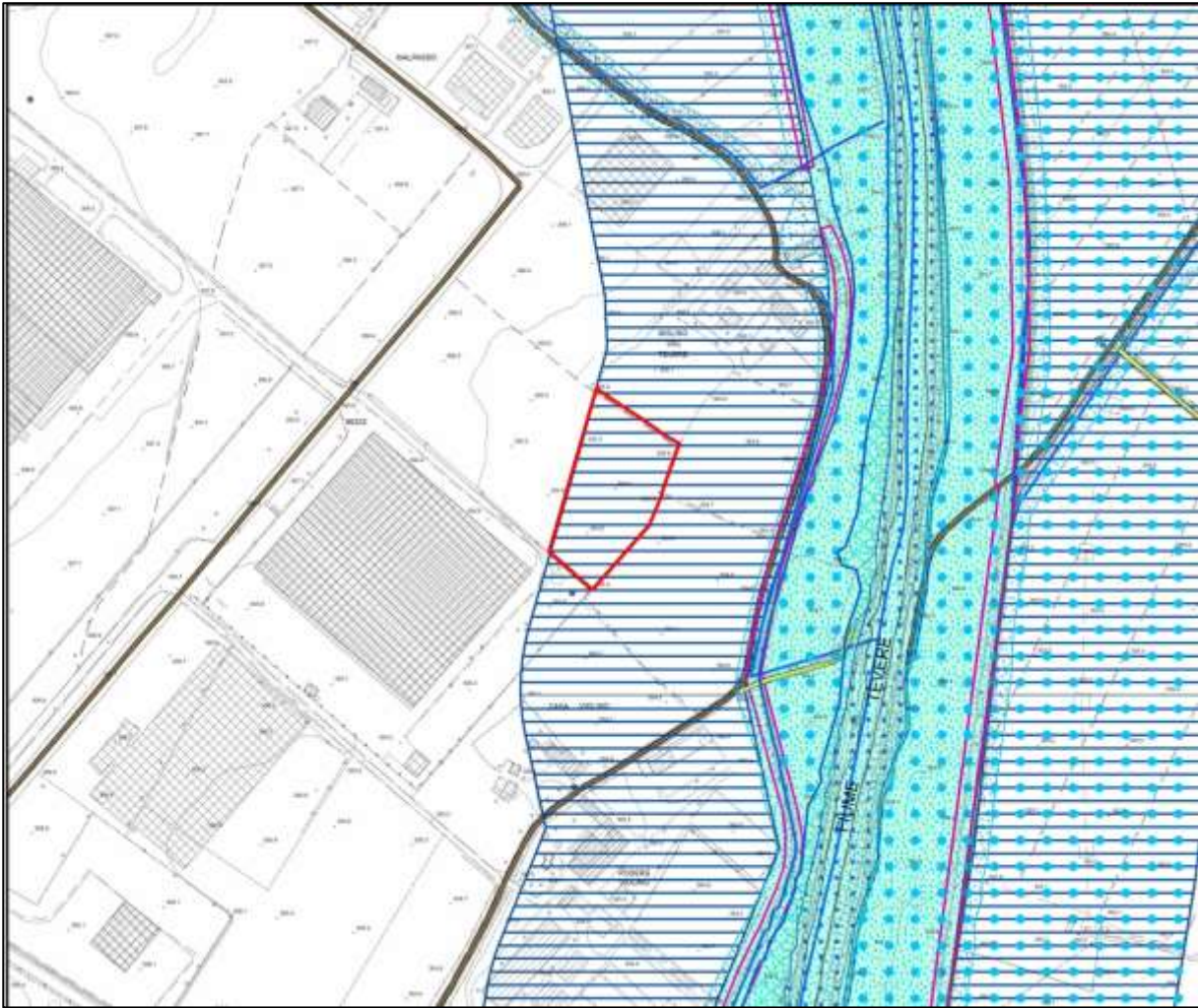
Estratto della tavola 13 del PS vigente con individuazione dell'area oggetto dell'istanza (perimetro nero); in viola chiaro l' "ambito di potenziamento del sistema produttivo" e in barrato blu l' "ambito per nuove infrastrutture".

- *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 invarianti strutturali del RU da cui si evince che l'area oggetto di istanza non è interessata da invarianti da cui si evince che l'area in questione non interferisce con invarianti 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.

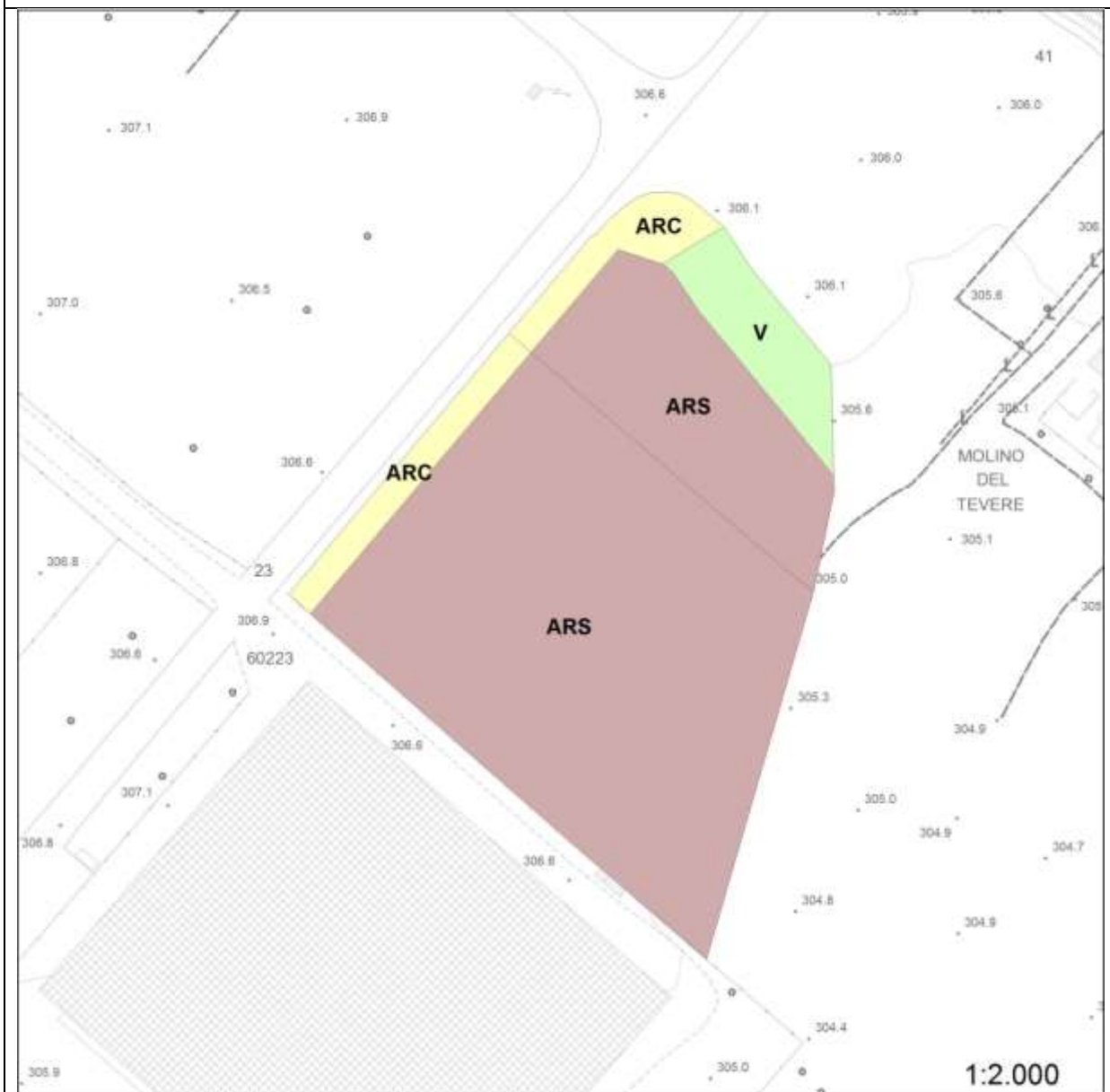


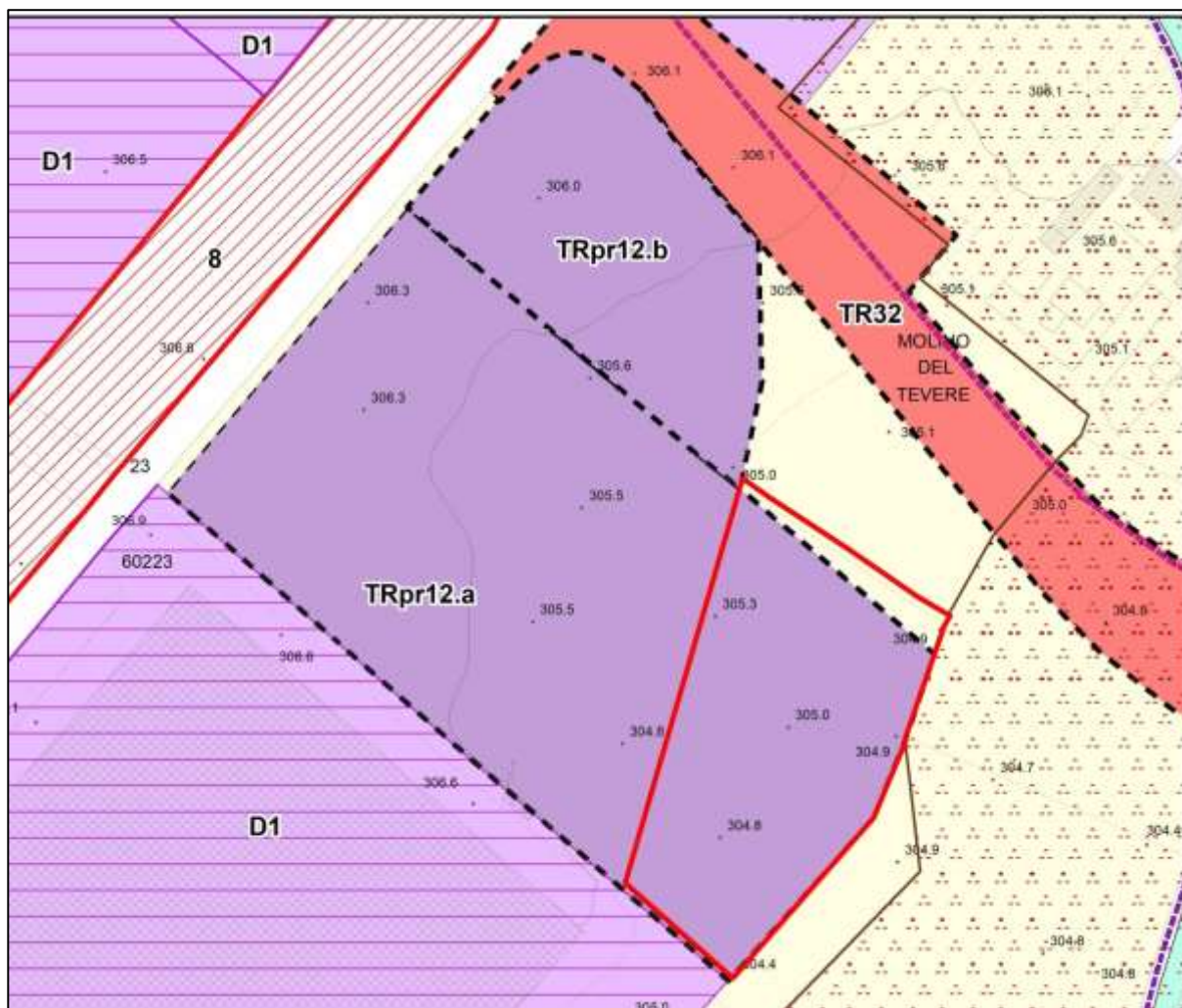


		fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno; un ulteriore incremento del 5% della SUL iniziale potrà essere ammesso nel caso in cui vengano messi in atto sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini 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"> <li>- Nuova edificazione con destinazione d'uso: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produttivo</li> <li>- servizi</li> </ul> </li> </ul>	
<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*

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

<b>OBIETTIVI DEL PPR</b> <b>Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a</b>
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*

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

<b>DIRETTIVE DEL PPR</b> <b>Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di compatibilità delle</b> <b>previsioni delle modifiche di cui alla istanza a</b>
<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"> <li>- valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</li> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-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;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;</li> <li>- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</li> <li>- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto.</li> </ul>	<p>La presente variante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non comporta nuovi processi di urbanizzazione;</li> <li>- non determina saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non determina nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</li> <li>- non compromette la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche;</li> <li>- conterrà una disciplina che assicuri che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato assicurando la qualità architettonica;</li> <li>- assicurerà il mantenimento di un'area verde per 10 metri dal piede esterno dell'argine del fosso della Gorgaccia che sarà mantenuta nell'assetto attuale</li> </ul>
<p>salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche, presenti lungo i percorsi, che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</p>	<p>La presente variante non altera gli skyline e le visuali panoramiche in quanto prevedrà altezze massime analoghe a quella dell'edificio</p>

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

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

<b>PRESCRIZIONI DEL PPR Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza a</b>
<p>(fondali, panorami e skylines);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> </ul> <p>Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>	<p>competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non compromette la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche;</li> <li>- conterrà una disciplina che assicuri che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato assicurando la qualità architettonica;</li> <li>- assicurerà il mantenimento di un'area verde per 10 metri dal piede esterno dell'argine del fosso della Gorgaccia che sarà mantenuta nell'assetto attuale</li> </ul>
<p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</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 IV del PIT PPR**

## Valutazione di coerenza con gli obiettivi

<b>OBIETTIVI DEL PPR</b> <b>Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza b</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

<b>DIRETTIVE DEL PPR</b> <b>Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di compatibilità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza b</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

<b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b> <b>Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza b</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,

<b>PRESCRIZIONI DEL PPR Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alla istanza b</b>
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	anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico
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	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 este della TRpr12.a
- 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).	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

#### **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