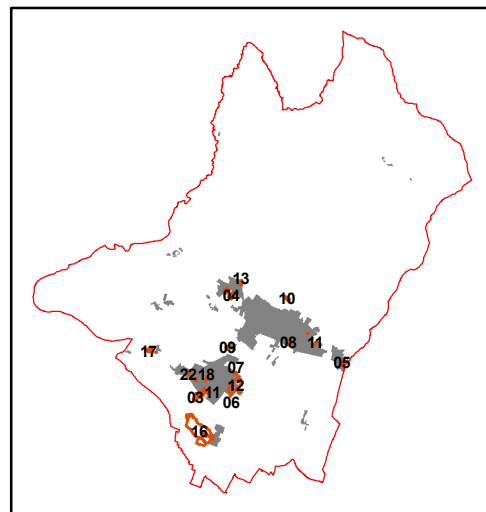




**Variante semplificata n. 8.TER/b al R.U.**

**Variante ad aree  
con destinazione  
prevalentemente produttiva -  
RELAZIONE DI VERIFICA DELLA  
COERENZA E CONFORMITA'  
AL PIT - PPR**

Relativa alla istanza n. 09 (area alla confluenza tra Fiumicello  
e Tevere)



Maggio 2018

AVVIO del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e  
dell'art. 21 della disciplina del PIT - PPR

**ELAB. 1b**



**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. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

**GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:**  
Geom. Gianluca Pigolotti

# VARIANTE n. 8.TER/b AL R.U. – RELAZIONE DI VERIFICA DELLA COERENZA E CONFORMITÀ AL PPR (area alla confluenza tra torrente Fiumicello e fiume Tevere)

## 1. PREMESSA

La presente Relazione preliminare è redatta ai sensi dell'art. 21, comma 1, della disciplina del Piano paesaggistico regionale (PIT - PPR), ovvero a supporto dell'atto di avvio del procedimento di una variante puntuale al vigente Regolamento Urbanistico (RU) in un'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 lettera c) del D.lgs. 42/2004. Tale variante allo strumento operativo deve pertanto essere *adeguata* al vigente PIT - PPR attraverso la verifica della sua coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PPR e della sua conformità alle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso dello stesso PPR.

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, per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione produttiva.

La variante in questione è finalizzata al recepimento parziale di un'istanza di modifica al RU (la n. 09), presentata dal rappresentante legale della carrozzeria SUPERCAR s.r.l. e pervenuta in data 15/05/2017, prot. 8084, con cui si chiede la modifica della destinazione urbanistica di un'area, posta alla confluenza tra il torrente Fiumicello ed il fiume Tevere (Foglio catastale n. 66 particelle 72, 449), da "tessuti produttivi" (all'interno dei quali il RU prevede solo addizioni volumetriche fino ad un massimo del 20% delle volumetrie esistenti e interventi pertinenziali sempre fino ad un massimo del 20% delle volumetrie esistenti) a "tessuti produttivi e commerciali di completamento D1" dove invece è definito un indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq..

## 2. ANALISI E VALUTAZIONI DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA ISTANZA N. 09

**2.a.1 - Istanza n. 09 – Richiedente: BRILLI ANGIOLO, in qualità di rappresentante legale della carrozzeria SUPERCAR s.r.l.**

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: Si chiede la modifica della destinazione urbanistica dell'area in proprietà da "tessuti produttivi" a "tessuti produttivi e commerciali di completamento D1";

- *COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE*: nell'ambito del P.S. tale area è individuata nella tavola 12b come "area produttiva sparsa" con estensione minore a quella riportata nel R.U.; per le aree produttive sparse l'art. 69 delle N.T.A. del P.S. prevede che: "Il R.U. potrà consentire all'interno delle "aree produttive sparse" incrementi delle potenzialità edificatorie finalizzate al consolidamento delle funzioni produttive in atto nel rispetto della disciplina definita dai Titoli II e III delle Norme del P.S. tra cui anche il rispetto dei condizionamenti dovuti alla pericolosità idraulica";

- *RAPPORTO CON 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 in parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato e in parte interna a tale perimetro mentre, nel R.U., l'area risulta tutta interna al perimetro del "centro abitato" ovvero comunque in territorio urbanizzato; tale circostanza si deve al fatto che l'assetto planivolumetrico attuale è stato raggiunto in una fase tra l'adozione del P.S. e la sua approvazione, sulla base di un titolo abilitativo edilizio precedente all'adozione dello stesso P.S.; tale nuovo assetto è quindi stato recepito nell'ambito del successivo R.U.;

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** area interna al vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere ed in parte interessata dalla fascia di rispetto assoluta dei 10 metri dagli argini o cigli di sponda del Tevere e del Fiumicello;
- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE nel senso che la proposta di modifica consente alla attività di carrozzeria esistente di poter adeguare lo spazio a disposizione con ampliamenti ritenuti indispensabili;
- **PARERE TECNICO:** PARZIALMENTE ACCOGLIBILE tenendo conto che l'intervento di potenziamento dell'attività esistente che prevede l'ampliamento degli edifici esistenti è già stato oggetto di istanza di autorizzazione paesaggistica in merito alla quale hanno espresso parere favorevole sia la Commissione del Paesaggio del Comune che la Soprintendenza; nell'ambito della variante in questione si propone quindi che la volumetria e SUL massime ammissibili nell'area siano quelle previste nel progetto sul quale è già stata rilasciata la autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.

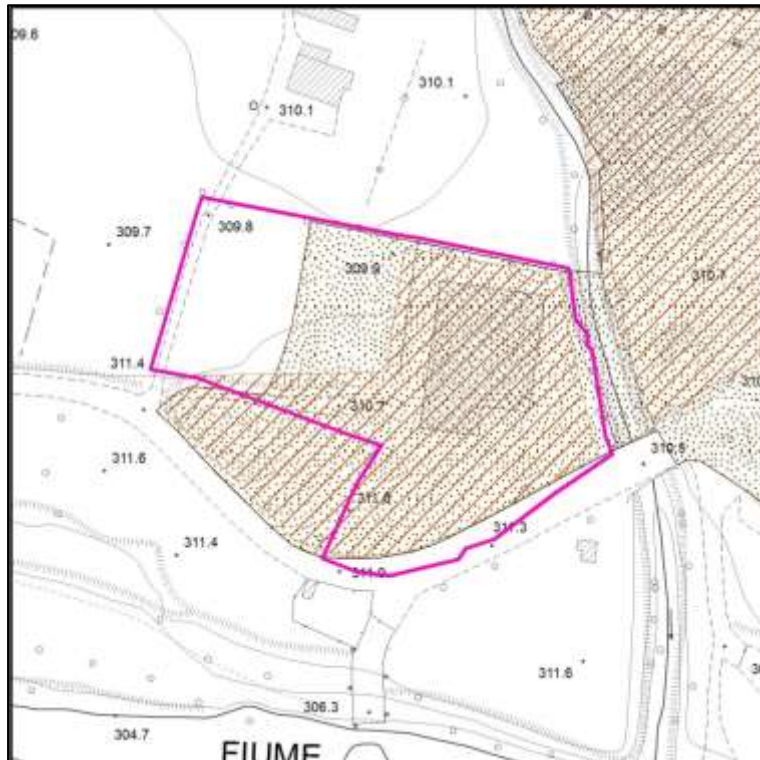
Inoltre poiché la proposta modifica del R.U. nell'area in questione comporta adeguamento al PIT - PPR (in quanto area interna al vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere) il procedimento della stessa dovrà prevedere la fase di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT che, in caso non esistesse il vincolo, non sarebbe necessario e sarebbe invece applicabile la procedura semplificata dell'art. 32 della L.R. 65/2014.

Il presente parere tecnico è stato sottoposto, nella seduta del 07/02/2018, alla Commissione Urbanistica Consiliare che ha concordato con il Servizio urbanistica sulla opportunità di definire i parametri urbanistici e le modalità di attuazione della variante facendo riferimento a quanto già contenuto nel progetto in merito al quale è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.

### **2.b.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE/URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DELL'ISTANZA n. 09**

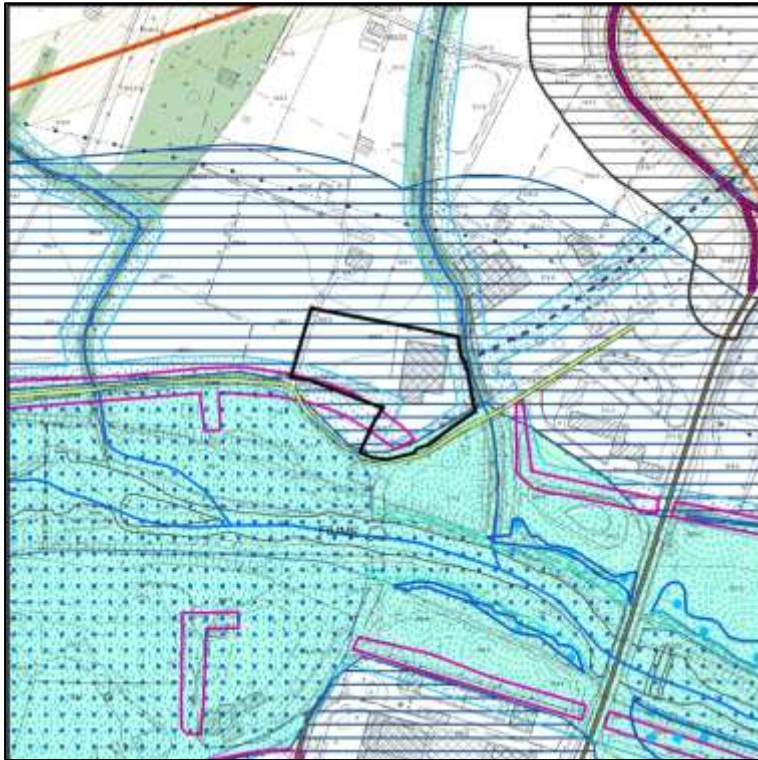


Estratto della foto aerea in cui è perimetrato in rosso l'ambito oggetto di variante di cui alla istanza n. 09



Estratto della carta in cui è rappresentato (rigato in marrone) l'area interna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 e in puntinato marrone l'area interna al perimetro del centro abitato del R.U. vigente.

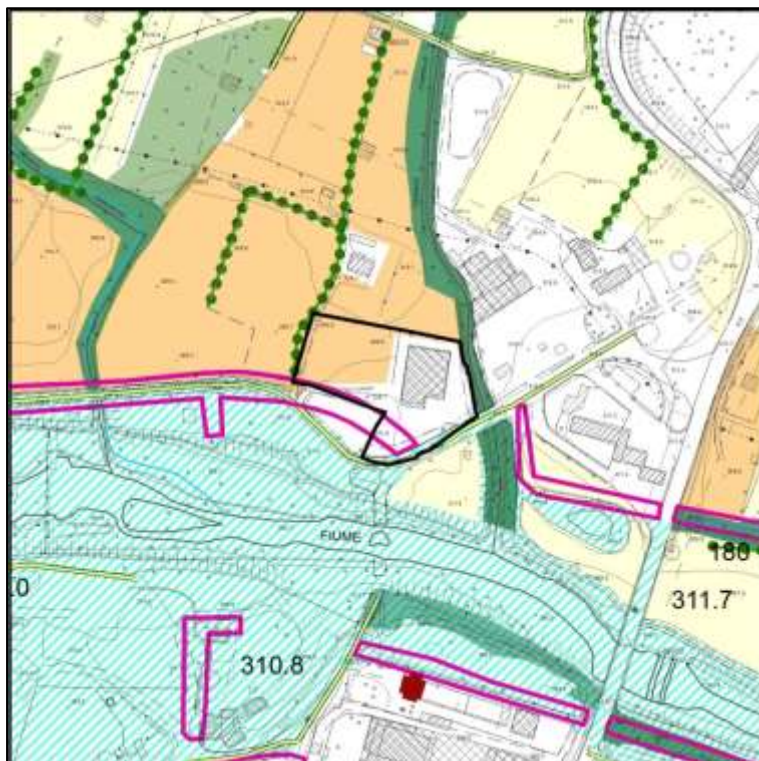
Da quanto si evince dal precedente estratto l'area oggetto della istanza n. 09 è ricompresa in gran parte all'interno del perimetro del centro abitato del vigente R.U. da considerare corrispondente a ciò che dovrebbe essere individuato come "perimetro del territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Una minima parte dell'area oggetto dell'istanza ricade invece in area a prevalente o esclusiva funzione agricola ovvero esternamente sia al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 che al perimetro del centro abitato del vigente R.U..



Estratto della carta dei vincoli da cui risulta che l'area oggetto dell'istanza n. 09 ricade completamente nell'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) ovvero nella fascia dei 150 metri dall'argine del Fiume Tevere, oltre ad essere interessata dalla fascia dei 10 metri di tutela assoluta dagli argini o cigli di sponda del fiume Tevere e del torrente Fiumicello

Sulla base di quanto emerge dalla situazione vincolistica nell'area oggetto dell'istanza n. 09 si rileva che la relativa modifica al R.U. deve essere inquadrata anche come variante di adeguamento al Piano paesaggistico regionale (PPR) ai sensi degli articoli 20 e 21 della Disciplina di piano dello stesso PPR; a tal fine la presente variante è stata corredata del presente elaborato denominato "*Variante 8.TER al R.U. – Area alla confluenza tra torrente Fiumicello e fiume Tevere ed area a Falcigiano – RELAZIONE DI VERIFICA DELLA COERENZA E CONFORMITÀ AL PPR*" ai fini dell'espletamento della procedura di cui all'art. 21 della disciplina di piano del PPR e dell'art. 31 della L.R. 65/2014.





Estratto della carta delle invarianti strutturali da cui risulta che l'area oggetto dell'istanza n. 09 è in parte interessata (porzione ovest) da un'area agricola con tessitura agraria a maglia fitta; in rosa è inoltre riportato l'ingombro planimetrico dell'argine storico che qui è stato alterato a seguito della costruzione del tracciato ferroviario Arezzo Sansepolcro che attraversava l'area in questione ed è ora cancellato. Rimane solo una spalla del relativo ponte sul margine est dell'area in questione.

L'area in questione è caratterizzata dalla presenza di un'attività di autofficina/carrozzeria qui insediata dalla fine degli anni '80. Tale attività produttiva presenta una localizzazione infelice, alla confluenza del Torrente Fiumicello nel Tevere, e, quindi, nel corso degli anni ha subito notevoli condizionamenti alle sue possibilità di crescita dovendo rispettare una serie di limitazioni legate soprattutto alla pericolosità idraulica.

Recentemente la società che gestisce tale struttura ha intrapreso una serie di iniziative al fine di verificare la possibilità di ridurre la pericolosità idraulica nell'area in questione con approfondimento e specificazione, ad una scala di maggiore dettaglio, dei necessari studi idraulici.

Sulla base di tali studi, in merito ai quali il Genio Civile si è espresso con parere favorevole con nota del 30/05/2017 prot. 9245, il Comune ha potuto modificare la pericolosità idraulica da I.4 molto elevata a I.2 (media) nell'area di stretta pertinenza degli edifici esistenti attraverso un'apposita variante al Piano Strutturale approvata con D.C.C. n. 112 del 19/07/2017.

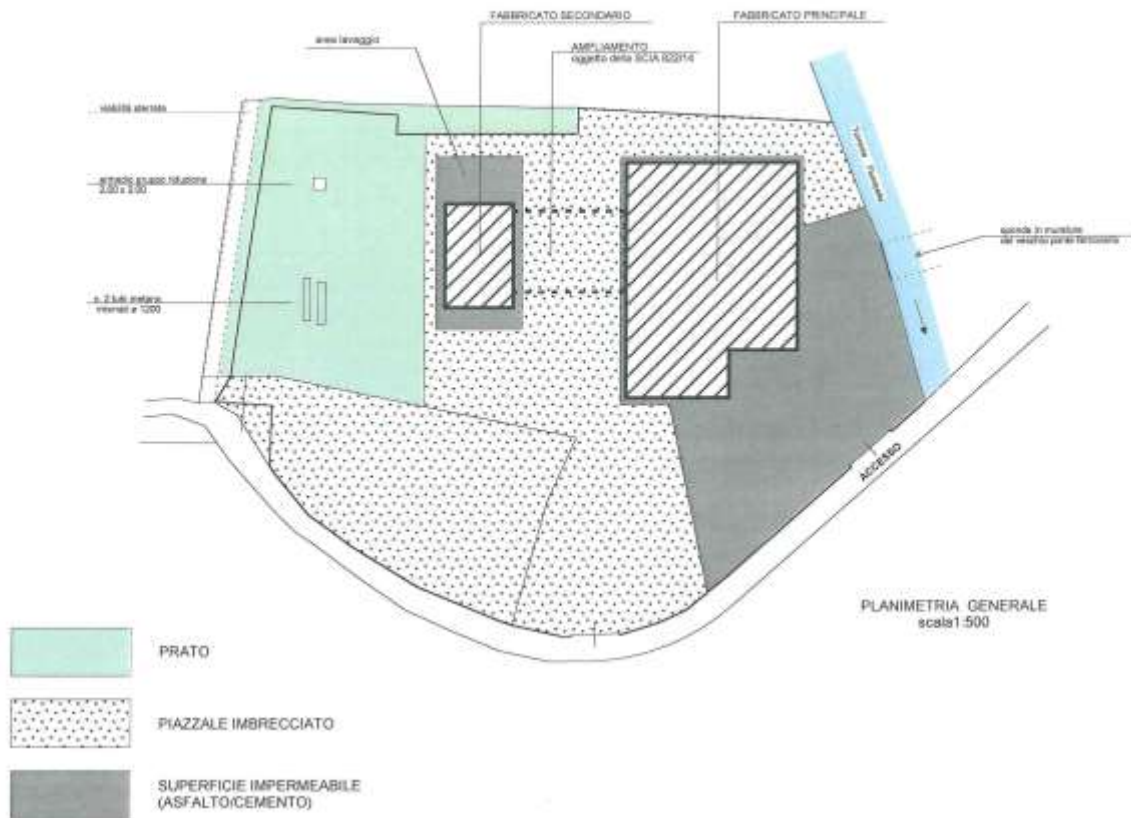
A seguito dell'approvazione di tale variante la società SUPERCAR ha presentato una richiesta di autorizzazione paesaggistica per il potenziamento della propria attività attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti come indicato nella planimetria che è riportata di seguito (dove gli ampliamenti di progetto sono campiti in rosso) e secondo l'assetto definitivo desumibile dai rendering riportati di seguito.

Tale richiesta pur non essendo conforme allo strumento urbanistico vigente (ovvero prevedendo un ampliamento maggiore del 20% delle volumetrie esistenti che è il massimo consentito attualmente dal R.U.) è risultata comunque procedibile in quanto per l'espletamento del procedimento paesaggistico non è richiesta la conformità allo strumento urbanistico comunale.

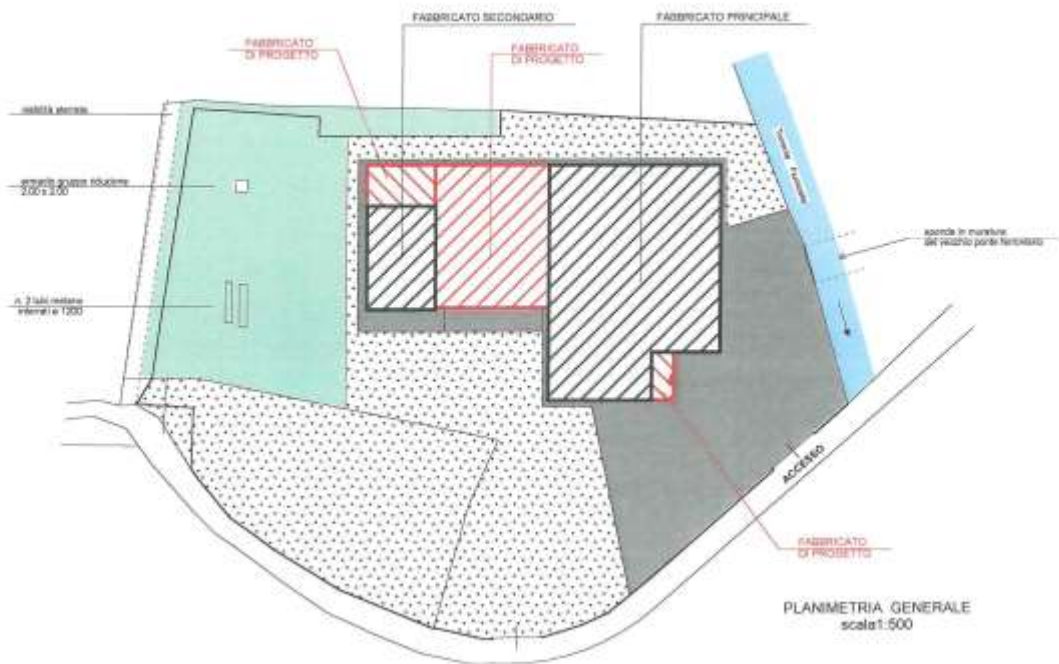
In riferimento a tale richiesta il comune ha quindi rilasciato **l'autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017, anche sulla base del parere vincolante favorevole espresso in merito dalla competente SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO** (pervenuto in data 27/11/2017).

Al tempo stesso la società ha promosso una serie di iniziative volte alla realizzazione di congrui interventi di mitigazione e difesa idraulica ed al rispetto delle norme dettate dal R.D. 523 /1904 (art. 12) e della L.R. 21/2012. Gli interventi proposti sono già stati autorizzati dalla competente Autorità idraulica regionale.

### SITUAZIONE ATTUALE

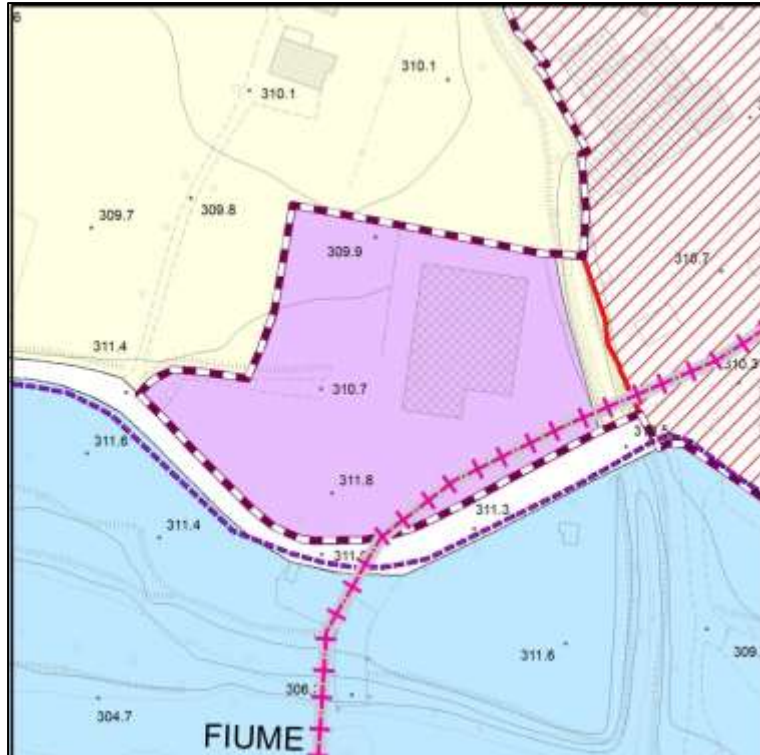


### PROPOSTA DI VARIANTE



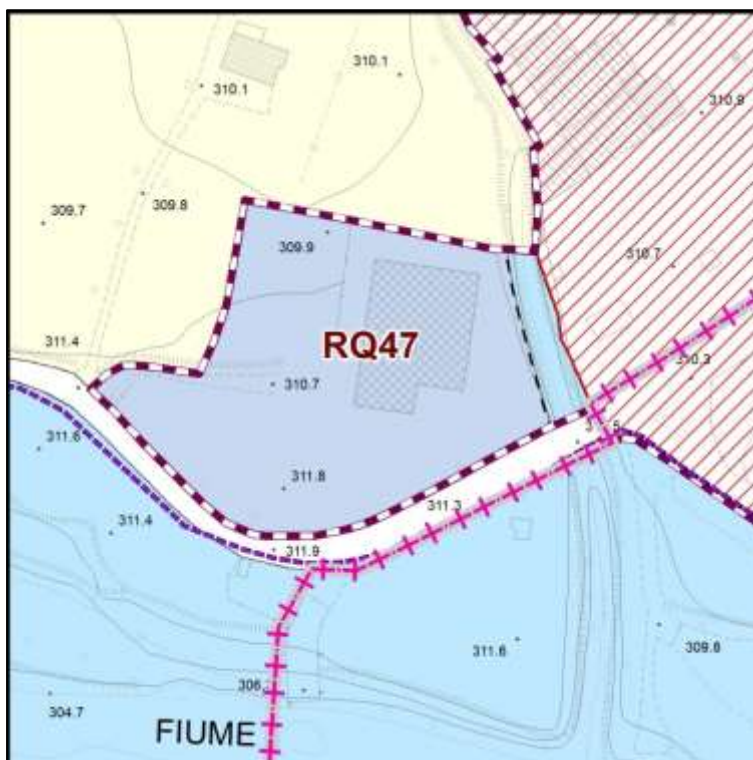




**2.c.1 - MODIFICHE AL R.U. PER L'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA N. 09**

Estratto del vigente R.U.: attualmente l'area oggetto dell'istanza n. 09 è in parte ricadente in area a "parco agricolo" (campita in giallo) e in parte nel "tessuto produttivo consolidato" (parte in viola); l'area è anche lambita dal tracciato della ex ferrovia Arezzo – Sansepolcro di cui il R.U. propone il recupero come pista ciclopedonale

Nel "tessuto produttivo consolidato" sono consentiti solo interventi di addizione volumetrica fino al 20% delle volumetrie esistenti legittimate ovvero ampliamenti con dimensioni minori rispetto a quelli previsti nel progetto oggetto della autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.



Estratto della proposta di modifica al R.U. per il recepimento dell'istanza n. 09

Al fine di recepire la sopra descritta istanza n. 09 si propone la individuazione di una nuova area di riqualificazione RQ47 "Confluenza tra Fiumicello e Tevere" all'interno della quale siano ammissibili gli interventi edilizi già oggetto della autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017 già assentiti anche dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO delle province di Arezzo, Siena e Grosseto con parere di cui al prot. 32914 del 24/11/2017.

La volumetria massima ammessa all'interno dell'area di riqualificazione RQ47 sarà di 11.740 mc., comprensivi della volumetria dei due edifici esistenti, mentre la SUL massima sarà di 1.940, comprensiva dei 1230 mq. degli edifici esistenti.

La realizzazione di tali interventi edilizi sarà condizionata alla contestuale attuazione di interventi di mitigazione ambientale e visiva verso e dal territorio agricolo circostante attraverso idonee piantumazioni nell'area di proprietà della società Supercar che ricade nell'adiacente "parco agricolo". Gli interventi saranno inoltre finalizzati alla compartecipazione alla realizzazione di un tratto di ciclopista nell'ex sedime della ferrovia Arezzo – Sansepolcro che, nella proposta di modifica al RU viene, in corrispondenza dell'area RQ47, spostato sul lato sud della strada in quanto l'originario tracciato della ferrovia nello stesso tratto risulta cancellato a seguito delle trasformazioni urbanistico edilizie avvenute dagli anni '80 fino ad oggi

#### **2.d.1 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT**

##### **Componente suolo**

La proposta di variante relativa all'istanza n. 09 è finalizzata alla realizzazione di interventi di completamento di un'area già edificata dove insistono due edifici in cui si svolge l'attività di carrozzeria della società SUPERCAR srl.. In particolare la variante in questione risulta necessaria per garantire la conformità urbanistica di interventi di completamento edilizio già assentiti da un punto di vista paesaggistico.

La superficie utile lorda degli edifici a seguito dei suddetti interventi di completamento varia dagli esistenti 1230 mq. a 1940 mq. mentre le volumetrie variano dai 7400 mc attuali a 11.740 mc.

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

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

***Componente acqua***

L'area è già servita o facilmente allacciabile alla rete fognaria esistente; l'approvvigionamento idrico è invece assicurato da pozzo esistente. In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è risultata "media" e la fattibilità "con normali vincoli".

***Componente energia***

L'area risulta servita dalla rete del metano ed è allacciata 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.

***Mobilità***

L'area in questione è accessibile dall'esistente strada che lambisce il confine nord del Parco fluviale del Tevere, che presenta una sezione e prestazioni adeguate alle esigenze di accessibilità all'area di variante. Nel lato sud della viabilità principale è prevista la realizzazione della pista ciclopedonale sul tracciato dismesso della ferrovia Arezzo – Sansepolcro.

***Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti***

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno a completare un'area di frangia di un tessuto urbano produttivo esistente.

**2.d.2 - PAESAGGIO: VALUTAZIONE DELLA COERENZA E CONFORMITÀ CON IL PIT - PPR**

Il riferimento per la presente verifica è rappresentato dalla disciplina contenuta nell'art. 8, comma 8.2 per ciò che riguarda le "direttive" e comma 8.3 per ciò che riguarda le prescrizioni.

*Valutazione di coerenza con le direttive*

<b>DIRETTIVE DEL PPR</b>	<b>Rapporto con la strumentazione urbanistica comunale</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09</b>
gli strumenti della pianificazione, gli atti di governo del territorio devono:		
a) individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale	Il vigente RU ha individuato i corsi d'acqua di valore ecosistemico e paesaggistico; l'area oggetto di variante è prossima al fiume Tevere ed al torrente Fiumicello non al vincolo paesaggistico ex lege in quanto escluso dal vincolo ma comunque ricompreso dal vigente PS e RU comunali nella invariante strutturale reticolo idrografico e relative opere di difesa idraulica e vegetazione ripariale	La presente variante non prevede interventi che alterino i contigui ambienti fluviali del Tevere e del torrente Fiumicello e quindi risulta COERENTE con la presente direttiva
b) riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione	I vigenti PS ed RU hanno individuato il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con i corsi d'acqua al fine del loro mantenimento, conservazione e valorizzazione	La presente variante non prevede interventi che alterino il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con i corsi d'acqua e quindi risulta COERENTE con la presente direttiva
c) riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo	I vigenti PS ed RU non hanno ancora riconosciuto i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo	In fase di rilascio della autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017 relativa agli interventi consentiti dalla presente variante si è accertato che gli stessi non compromettono le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; la variante risulta COERENTE con la presente direttiva
d) individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili	I vigenti PS ed RU non hanno ancora individuato i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista ma hanno individuato una rete di	La presente variante non prevede interventi che alterino tali valori o il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti individuato; la variante interessa un'area in cui un tratto della vecchia ferrovia



DIRETTIVE DEL PPR	Rapporto con la strumentazione urbanistica comunale	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09
	percorsi pedonali e ciclabili ad essi connessi	Arezzo Sansepolcro che attualmente risulta scomparso. Per la riconversione del tracciato della vecchia ferrovia Arezzo – Sansepolcro occorrerà pertanto individuare un tratto alternativo a sud anziché a nord della viabilità di accesso all'area RQ47 sul margine nord del parco fluviale; la variante quindi risulta COERENTE con la presente direttiva;
e) tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza	I vigenti PS ed RU hanno individuato un'area definita "parco fluviale del Tevere" in cui attuare interventi di tutela e riqualificazione dei caratteri morfologici e figurativi del TEVERE anche in relazione alla sua area di pertinenza o golena	La presente variante non prevede interventi in contrasto con tali disciplina di tutela e, quindi, risulta COERENTE con la presente direttiva
f) garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale	I vigenti PS ed RU hanno individuato un'area definita "parco fluviale del Tevere" in cui viene promossa la tutela dei caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale del TEVERE	La presente variante non prevede interventi in contrasto con tali disciplina di tutela e, quindi, risulta COERENTE con la presente direttiva
g) tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico	I vigenti PS ed RU hanno definito una disciplina di tutela delle formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) da considerare quali corridoi ecologici da riqualificare	La presente variante non prevede interventi in contrasto con tali disciplina di tutela e, quindi, risulta COERENTE con la presente direttiva
h) promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle	Il PS prevede una disciplina dell'are che gradualmente consegua la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti	La presente variante prevede interventi con destinazione produttiva che risulta comunque compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico, risultando

<b>DIRETTIVE DEL PPR</b>	<b>Rapporto con la strumentazione urbanistica comunale</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09</b>
criticità individuate dal Piano Paesaggistico	fluviali,	pertanto COERENTE con la presente direttiva
i) contenere nuovi carichi 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 non prevede nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato, risultando pertanto COERENTE con la presente direttiva
l) favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume	I vigenti PS ed RU hanno definito una disciplina di tutela dei manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume	La presente variante essendo correlata alla realizzazione della ciclopista lungo l'ex tracciato della ferrovia dismessa Arezzo - Sansepolcro, risulta COERENTE con la presente direttiva
m) realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali		La presente variante non prevede interventi in contrasto con tali disciplina di gestione della vegetazione ripariale e, quindi, risulta COERENTE con la presente direttiva
o) 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 non prevede interventi che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo risultando pertanto COERENTE con la presente direttiva

*Valutazione di conformità alle prescrizioni*

<b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09</b>
a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato	Nel lotto di terreno industriale, non è presente vegetazione ripariale e l'intero piazzale è parte già asfaltato e parte in

<b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09</b>
<p>dei luoghi sono ammessi a condizione che:</p> <p>1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;</p> <p>2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;</p> <p>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 più stabili;</p> <p>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>materiale arido, mentre la zona est è rimasta come originariamente era il terreno agricolo</p> <p>L'intero lotto industriale è stato recentemente interamente recintato, previa approvazione sia dall'autorità idraulica che dal Comune di Sansepolcro.</p> <p>Parte della recinzione, nella zona sottoposta a vincolo ai sensi del R.D. 523/04, è rimovibile e quindi accessibile in qualsiasi momento</p> <p>I fabbricati di progetto saranno realizzati nei piazzali già esistenti e consolidati nel tempo, oggetto di parziale rialzamento alla quota autorizzata a suo tempo dalla competente autorità idraulica; in merito alla quale sono stati forniti chiarimenti da parte dell'Ing. Benini allegati alla presente istanza.</p> <p>L'intervento non compromette in alcun modo i caratteri e i valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico</p>
<p>b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico</p>	<p>Rispetto a quanto già autorizzato dall'autorità idraulica, non saranno modificate le condizioni generali, non andando ad aumentare ulteriori situazioni di rischio</p>
<p>c - 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:</p> <p>1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;</p> <p>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;</p> <p>3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</p> <p>4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;</p>	<p>La relazione funzionale con il corpo idrico non sarà alterata, in quanto l'intervento di progetto è da intendersi come saturazione fra corpi di fabbrica già esistenti.</p> <p>Il contesto circostante su cui è ubicato l'intervento, è all'interno di una zona industriale ancora in fase di sviluppo, che non prevede nuovi lotti edificabili, ma il completamento di quelli esistenti.</p> <p>Per tale motivo il progetto prevede una saturazione volumetrica, realizzando manufatti che non superino l'attuale skyline degli edifici circostanti, ma anzi con essi si relazionino per tipologia costruttiva e qualità architettonica.</p> <p>La visuale principale della piccola zona industriale si sviluppa lungo l'asse est-ovest, ovvero la direttrice che da Sansepolcro va in direzione dell'invaso artificiale di Montedoglio</p>

<b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09</b>
<p>5 - non occludano 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>e viceversa. Il progetto prevede dei corpi di fabbrica che siano contenuti all'interno dell'ingombro visivo delle sagome degli edifici esistenti.</p> <p>Nella zona non sono presenti edifici che possano essere identificati di valore storico ed identitario di pregio.</p> <p>Come già descritto al precedente punto 3. la visuale principale della piccola zona industriale si sviluppa lungo l'asse est-ovest, ovvero la direttrice che da Sansepolcro va in direzione dell'invaso artificiale di Montedoglio.</p> <p>Il complesso edilizio è ubicato sulla sponda sinistra del fiume Tevere e da questo separato dall' importante viabilità d'argine. Tale limite fisico naturale, non permette il crearsi di impedimenti visivi, che ostacolino una piena e corretta godibilità del corso d'acqua.</p>
<p>d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.</p>	<p>Il progetto non prevede la realizzazione di infrastrutture</p>
<p>e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura</p>	<p>Il progetto non prevede la realizzazione di aree destinate a parcheggio</p>
<p>f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate</p>	<p>Il progetto non prevede la realizzazione di strutture a carattere temporaneo e rimovibili</p>
<p>g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;</li> <li>- depositi a cielo aperto di qualunque natura che</li> </ul>	<p>Il progetto è ubicato all'interno del perimetro del centro abitato, come rappresentato nella Tavola 04b "Disciplina del Territorio Urbanizzato" del vigente Regolamento Urbanistico</p>

PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09
<p>non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;</p> <p>- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).</p> <p>Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:</p> <p>- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;</p> <p>- impianti per la produzione di energia;</p> <p>- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.</p>	
<p>h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche</p>	<p>Il progetto non prevede l'installazione di tali manufatti</p>

### 3. CONCLUSIONI

Si ritiene che la variante in questione, che comporta un modesto incremento del dimensionamento complessivo rispetto al vigente R.U. per il potenziamento di una attività produttiva esistente sia coerente con i contenuti del PIT - PPR.

La variante in questione, sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico fatte salve le eventuali ulteriori condizioni che potranno essere definite dai soggetti competenti in materia ambientale e paesaggistica di seguito elencati e, da consultare ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R.T. 10/2010, nell'ambito della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, e ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT - PPR per ciò che riguarda la procedura di adeguamento a tale piano.

### 4. ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE A CUI TRASMETTERE IL DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL PIT - PPR

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

- REGIONE TOSCANA;
- SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E..

### 5. 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 ambientale e paesaggistica, dovranno pervenire entro 30 giorni dalla data di invio della presente relazione e del documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS che costituiscono avvio del procedimento sia della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS stessa che della procedura di adeguamento al PIT - PPR ai sensi dell'art. 21, comma 1, della disciplina del PPR; tali documenti sono stati redatti anche nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17 della LR 65/2014.



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

Per ciò che riguarda la presente variante puntuale al R.U. di potenziamento delle potenzialità edificatoria di un'area già edificata si è ritenuto opportuno prevedere che l'atto di avvio del procedimento venga pubblicato sul sito web del Comune per 30 giorni dandone pubblico avviso al fine di raccogliere eventuali contributi da chiunque fosse interessato prima della adozione.

Sansepolcro, 30 maggio 2018

Il redattore del presente Documento  
preliminare  
Arch. Maria Luisa Sogli