



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.**



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



**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