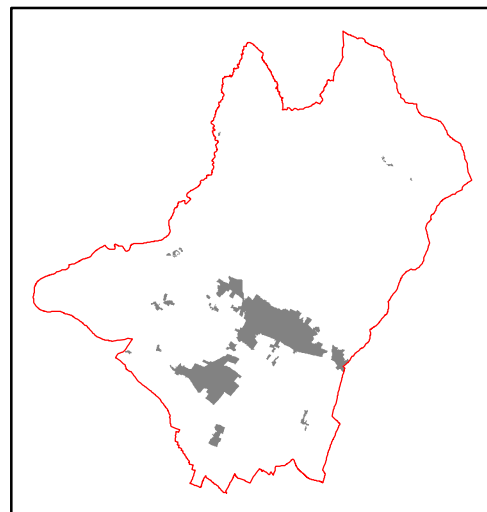




Variante n. 11h.ter al R.U.

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



AVVIO DEL PROCEDIMENTO con Del. G.C. n. 178 del 30/09/2020
ADOZIONE con Del.C.C. n. 112 del 30/11/2020
APPROVAZIONE con Del. C.C. n. 33 del 24/03/2021

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. 11h.ter AL R.U.

1. PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi del combinato disposto dell'art. 5bis e art. 5, comma 3, lettera c), oltre che dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro è stato adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014. La procedura di VAS del RU si è conclusa definitivamente con il provvedimento Pf/VAS 01 del 15/04/2016 contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni, recepite nella versione definitiva degli elaborati del piano operativo sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante è stata preceduta, in attuazione dell'atto di indirizzo politico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019, da un AVVISO PUBBLICO pubblicato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R ess.mm.ii., per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla modifica disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione residenziale.

La Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 prevede che siano oggetto della presente variante interventi finalizzati:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- alla realizzazione di nuovi interventi edilizi di modesta entità che possono contribuire anche al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico;

nel rispetto dei seguenti criteri:

1. le proposte di variante al R.U. dovranno essere coerenti con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C. della provincia di Arezzo;
2. le proposte di variante al R.U. dovranno comunque ricadere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 ed essere quindi conformi con il vigente P.S., anche al fine di ridurre al massimo i tempi dei procedimenti di approvazione.
3. le proposte di variante al R.U. dovranno riguardare il sistema delle aree residenziali come individuato dal P.S. e configurarsi:
 - a) come proposte con finalità residenziali inerenti di rettifiche/modifiche alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente da considerare accoglibili in via prioritaria in quanto non comportanti nuovo consumo di suolo;
 - b) proposta di aree per nuovi interventi residenziali con SUL non superiore a 250 mq. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico;
 - c) proposte di rettifica/specificazione della disciplina delle aree di trasformazione TR già individuate dal R.U. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico o quelle che proporranno la riduzione del consumo di nuovo suolo;
 - d) come richieste di deperimetrazione e cancellazione di previsioni a destinazione residenziale di difficile realizzazione nel corso dei prossimi due anni.

A seguito di tale avviso sono pervenute numerose manifestazioni di interesse; tali manifestazioni di interesse risultano di varia complessità e sono state oggetto di una analisi tecnica preliminare oggetto di uno specifico incarico professionale a tecnico esterno.

Nell'ambito di tale analisi tecnica preliminare le 99 manifestazioni di interesse pervenute sono state raggruppate in tipologie riferibili ai criteri di cui ai precedenti punti a), b), c) e d) e in gran parte recepite nell'ambito di numerose varianti già approvate o adottate.

Alcune delle istanze pervenute non riconducibili ai criteri definiti nella sopra citata D.G.C. n.83/2018, non sono state invece accolte.

Tra queste ultime erano ricomprese la istanza n. 17, presentata in data 25/07/2018, prot. n. 13735, e la n. 21, presentata in data 26/07/2018, prot. n. 13821, che non avevano potuto trovare accoglimento in quanto:

- la n. 17 interessava un'area ubicata lungo via delle Santucce, per la quale, a seguito dell'accoglimento di specifica Osservazione (data 14.12.2009) al PS adottato, era stata inserita, nella versione definitiva del PS approvato del 2010, tra gli "*Ambiti di potenziamento della residenza*". Nell'ambito del RU però tale previsione non era stata attivata anche alla luce dei contenuti della nuova legge regionale sul governo del territorio nel frattempo entrata in vigore (LR65/2014). A seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico del 2018 sopracitato la proprietaria ha di nuovo richiesto il riconoscimento di una potenzialità edificatoria all'area, così come prevista nel PS e attraverso la individuazione di un "lotto interstiziale o di margine", al fine di poter realizzare un fabbricato ad uso familiare. In riferimento a tale manifestazione di interesse del 2018 però è stato espresso il seguente parere tecnico: "*La richiesta, pur essendo interna al perimetro del territorio urbanizzato come previsto dal Piano Strutturale, ovvero in applicazione dell'art. 224 della L.R. 65/2014, ad oggi risulta un'area libera da edificato, esterna al centro abitato e quindi in area agricola, in cui non può essere individuato un lotto interstiziale o di margine isolato come richiesto*"
- la n. 21 interessava invece un'area adiacente al quartiere edificato de Le Forche su cui insiste un edificio adibito a rimessa (legittimata con Concessione in sanatoria n. 1072/1992). Nella manifestazione di interesse in questione si richiedeva l'inclusione di tale area tra i lotti interstiziali o di margine (così come normato dall'art. 46 del RU) per scopi edificatori (SUL max 250,0 mq). In riferimento a tale manifestazione di interesse è stato già espresso il seguente parere tecnico: "*Non accoglibile in quanto area esterna al perimetro del territorio urbanizzato e, quindi, in contrasto con L.R. 65/2014, con PIT e con PS*".

Con nota pervenuta in data 05/09/2020, prot. 17672, i proponenti delle istanze ex n. 17 e n. 21 sopra descritte hanno presentato una nuova istanza congiunta in cui chiedono di trasferire la volumetria presente nel terreno già oggetto della istanza n. 21 nell'area che era stata oggetto della istanza n. 17.

Tale manifestazione di interesse così riformulata può essere recepita, in quanto riconducibile al criterio 3.a contenuto nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 (ovvero proposta con finalità residenziali inerenti rettifiche/modifiche alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente da considerare accoglibili in via prioritaria in quanto non comportanti nuovo consumo di suolo), nell'ambito di una modifica al RU denominata VARIANTE AL R.U. N. 11h.ter ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITÀ LE FORCHE E VIA DELLE SANTUCCE.

2. DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI DELLA PRESENTE VARIANTE

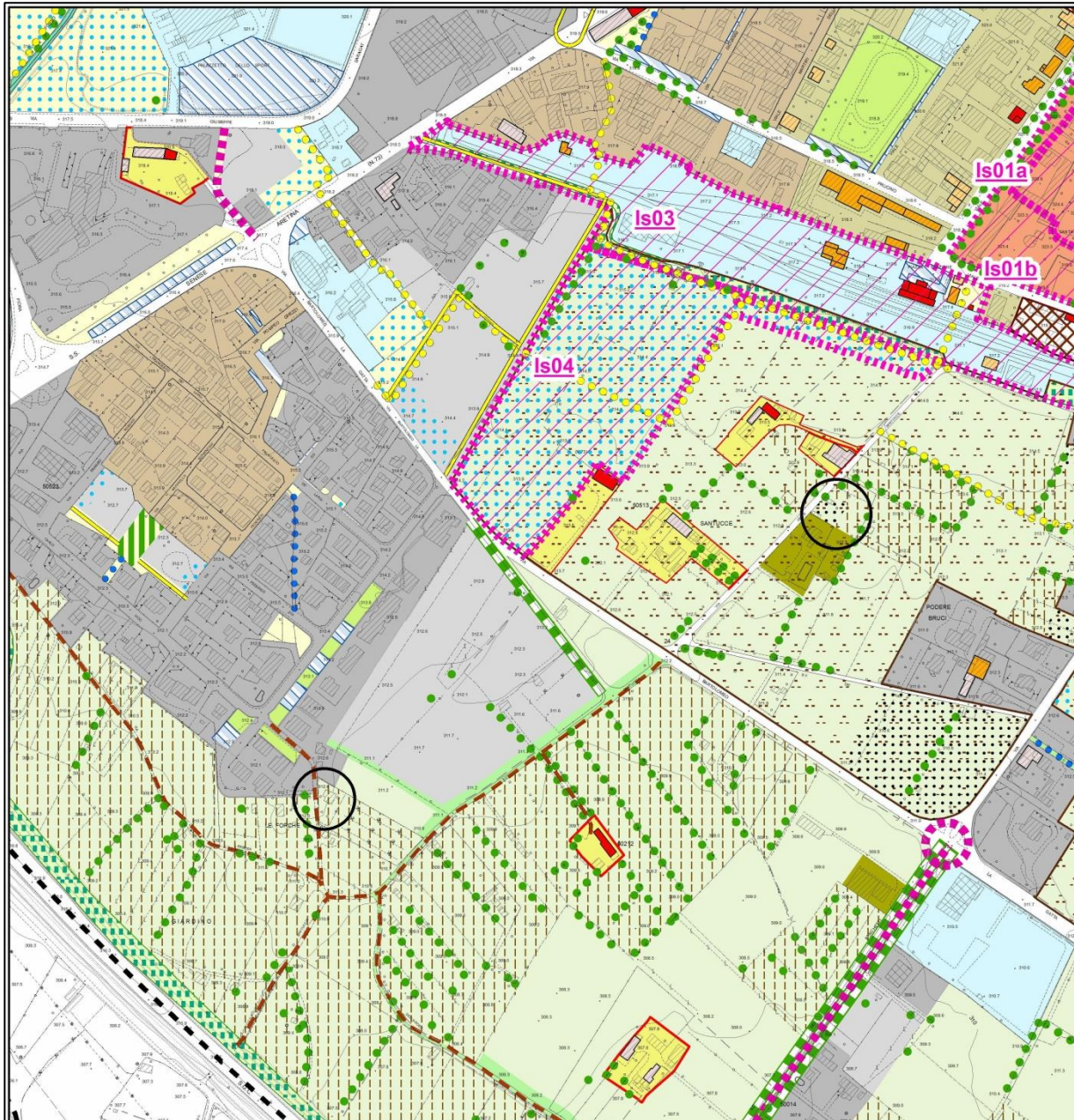
La presente variante interessa due piccole aree non contigue ma poste entrambe nella pianura a sud-ovest del centro storico del capoluogo.

La prima, distinta catastalmente al foglio 67, partt. 915 e 916, già oggetto della istanza n. 21, è posta sul limite sud del tessuto urbanizzato residenziale del quartiere delle Forche, e presenta un edificio esistente (ex annesso agricolo), legittimato con Concessione in sanatoria n. 1072/1992 e con SUL cui di 85 mq..

La seconda area, già oggetto della istanza n. 17 e distinta catastalmente al foglio 67, part. 87, si configura ad oggi come appezzamento libero da edificato lungo la strada vicinale de "Le Santucce" e a nord e a sud dell'omonimo nucleo di edifici residenziali esistente.

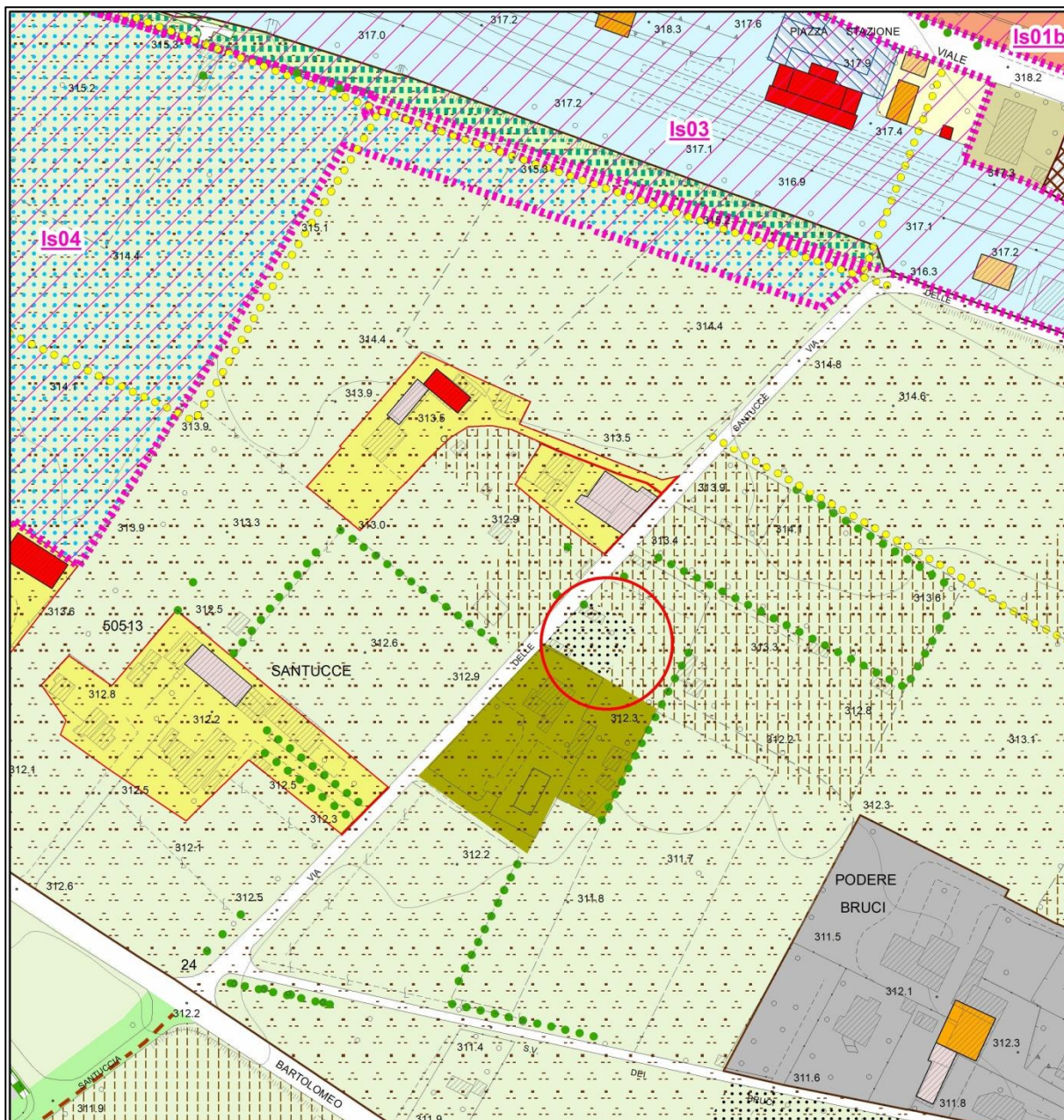


Estratto della foto aerea: in basso a sinistra l'area oggetto della ex istanza n. 21 e, in alto a destra, l'area oggetto della ex istanza n. 17.

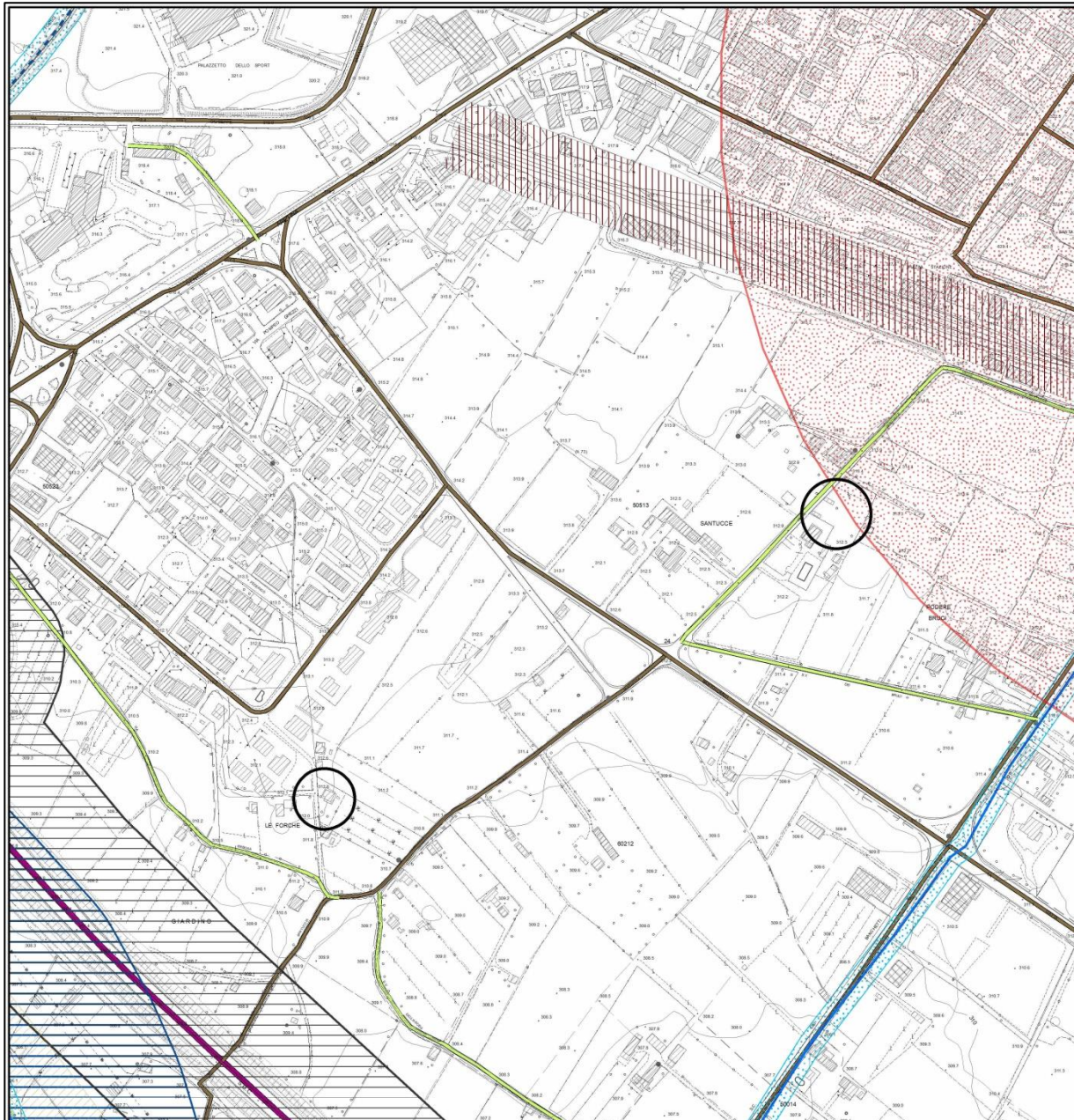


Estratto del Piano strutturale vigente in cui l'area a sinistra (relativa all'istanza n. 21) ricade in ambito agricolo o "ambito del frazionamento periurbano" con tessitura agraria "a maglia fitta", mentre, l'area a destra in alto (relativa all'istanza n. 17) ricade in parte in un "ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica" e in parte in ambito agricolo o "ambito del frazionamento periurbano" con tessitura agraria "a maglia fitta".

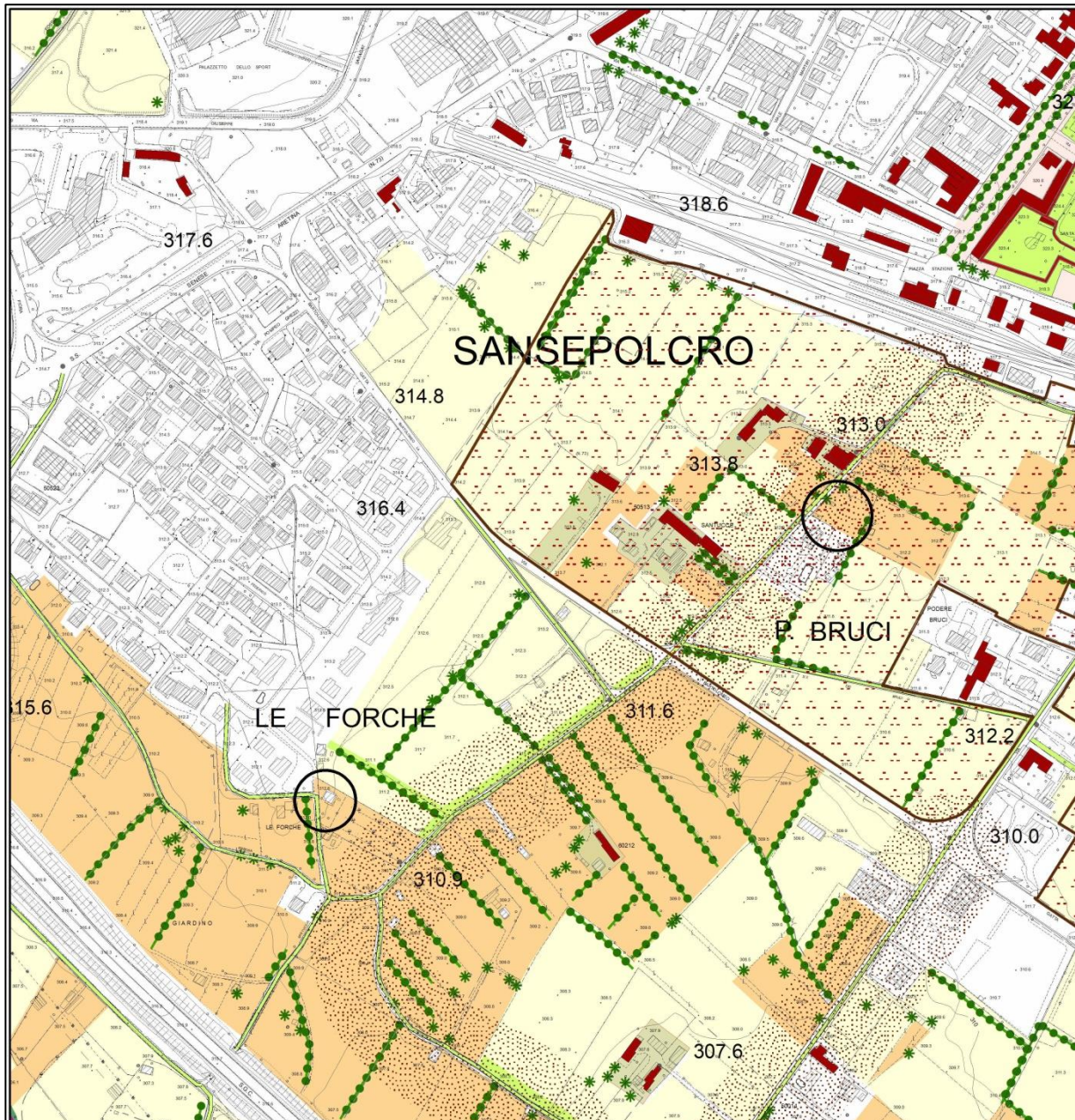
Per l'"ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica" il PS ha effettuato specifiche valutazioni di compatibilità urbanistica e paesistica, come richieste dal PTC, e conseguentemente, ha definito previsioni che consentono un intervento di nuova edificazione, attestato lungo via delle Santucce, con destinazione residenziale da realizzare con ricorso ad una tipologia ispirata a quelle dell'edificato storico presente sul luogo, con uso di logge in alternativa alle terrazze aggettanti, copertura semplice a capanna o a padiglione; la SUL massima attribuita all'area in questione è di 200 mq.



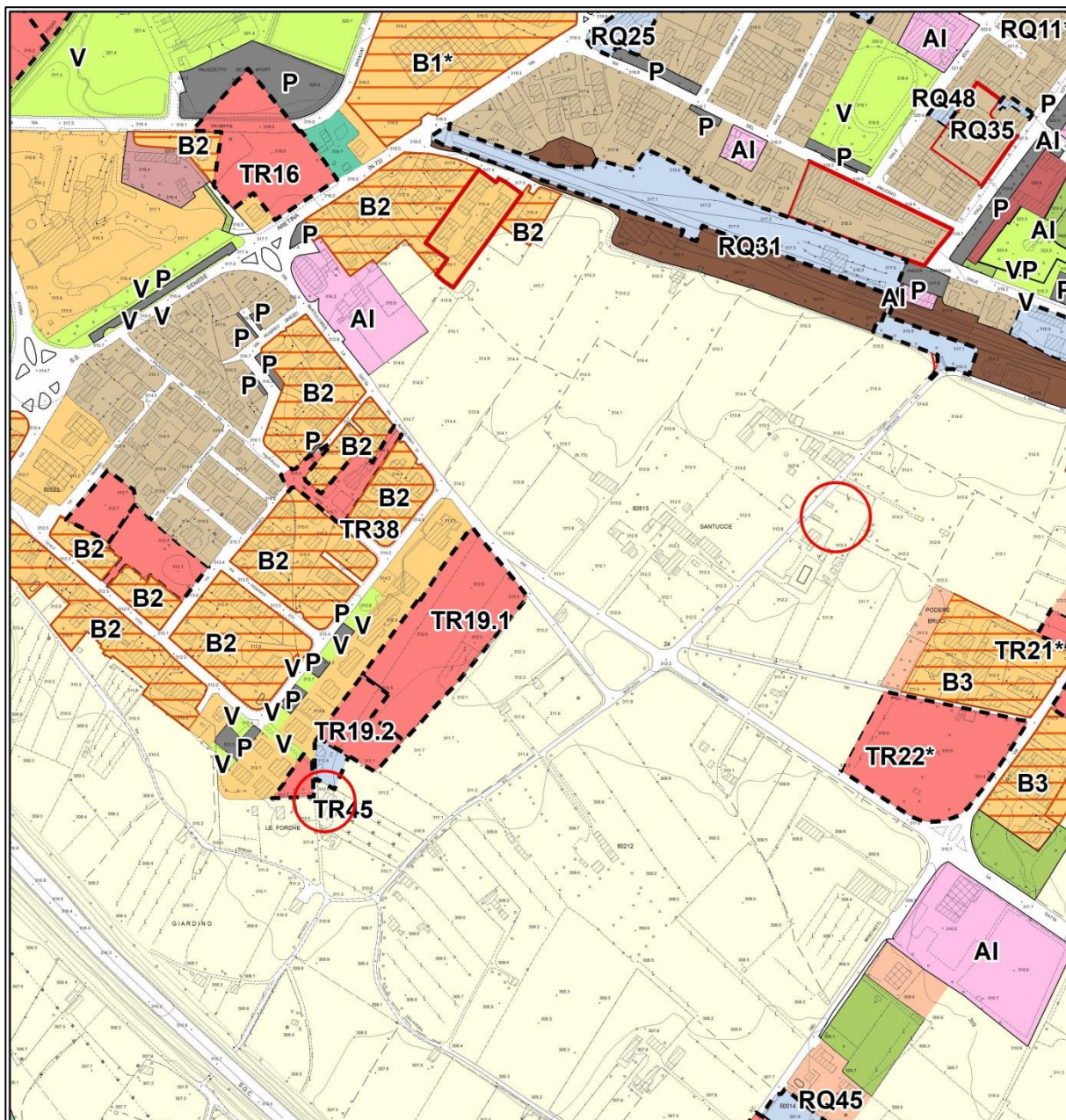
Estratto del Piano strutturale vigente dove l'area già oggetto della manifestazione di interesse ex n. 17 è in parte interessata, lungo via delle Santucce, dalla campitura del sopra descritto "ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica", ambito in cui dovrebbe essere localizzato l'intervento di nuova edificazione sopra descritto; nella retrostante altra parte della medesima proprietà prevale invece la disciplina di tutela e di inedificabilità prevista per le aree di tutela paesistica della struttura urbana del capoluogo di Sansepolcro sia dal PTC che dal PS.



Estratto della tavola dei vincoli del RU da cui sei evince che le aree oggetto della presente variante non sono interessate da vincoli; l'area in alto a destra confina con l'areale individuato in corrispondenza del centro storico del capoluogo come zona di interesse archeologico con valore indiziario.



Estratto della tavola dei vincoli del RU dove le aree in questione ricadono su aree agricole; l'area in alto a destra è inoltre lambita dal potenziale panoramico di via delle Santucce di valore panoramico rilevante

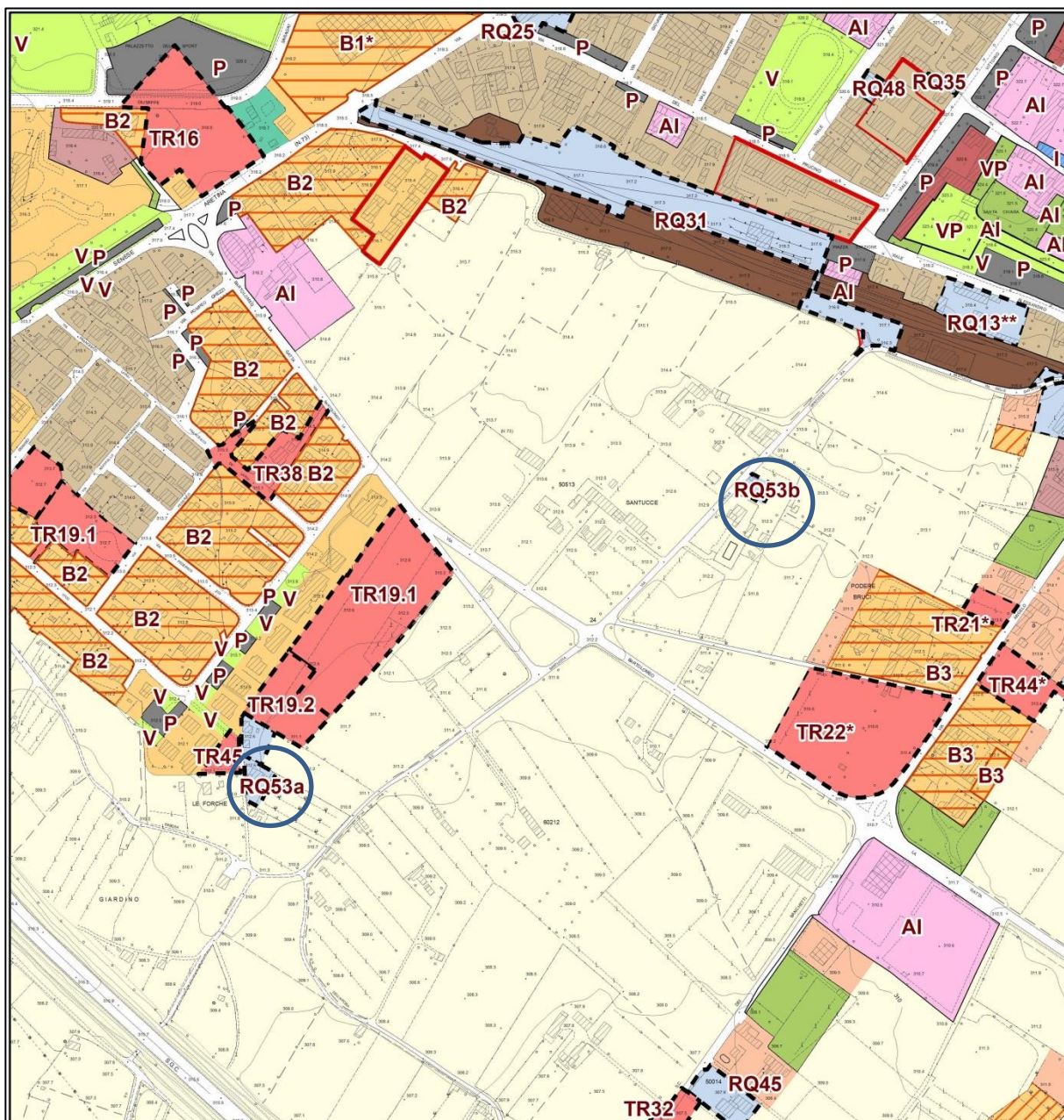


Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU da cui si evince che la previsione del PS relativa all'area in alto a destra non è stata attivata nell'ambito del piano operativo vigente.

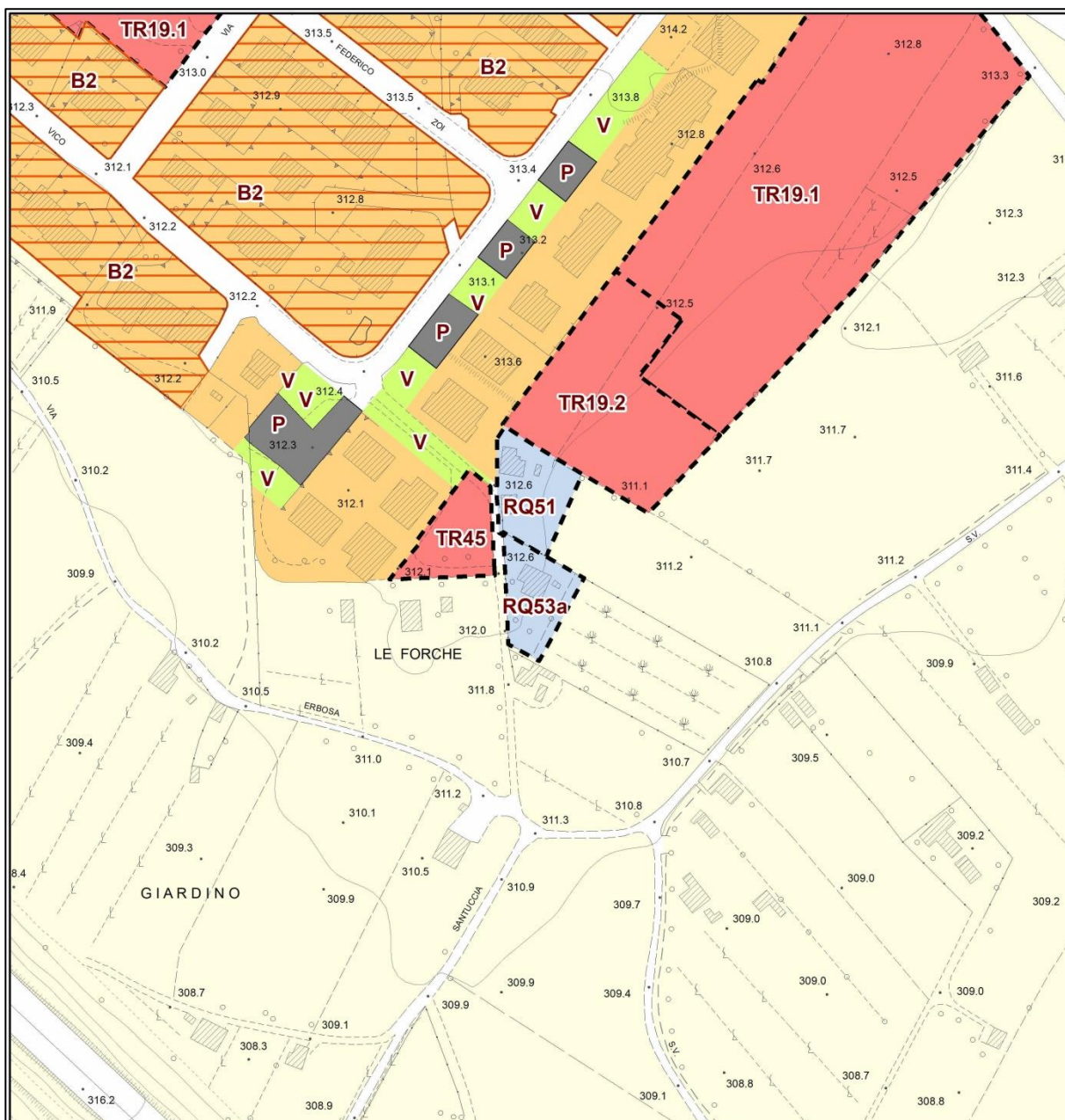
Come sopra ricordato, se da un lato il PS individua come trasformabile a fini edificatori con destinazione residenziale l'area di cui alla istanza n. 17, che pertanto formalmente ricade nel perimetro del territorio urbanizzato come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 è innegabile che tale area, non poteva nell'ambito del RU, essere ricompresa nel centro abitato, come lotto interstiziale o di completamento dei margini, pur essendo contigua ad un nucleo di case sparse. Considerato però che le valutazioni del PS hanno portato alla definizione di un ambito trasformabile nell'area già oggetto dell'istanza n. 17, e considerata la formulazione della nuova distanza, in cui due proprietari si sono di fatto accordati per sfruttare la volumetria dell'uno nell'area dell'altro, la stessa nuova istanza si può considerare ammissibile e coerente con la strumentazione urbanistica sovraordinata come intervento di riqualificazione di una volumetria esistente che viene demolita e ricostruita sul margine di un nucleo abitato esistente.

Quanto richiesto può essere recepito attraverso la individuazione di un intervento di riqualificazione urbanistica, RQ53 - Via delle Santucce, articolato su due aree distinte, ovvero l'area RQ53.a, in cui le

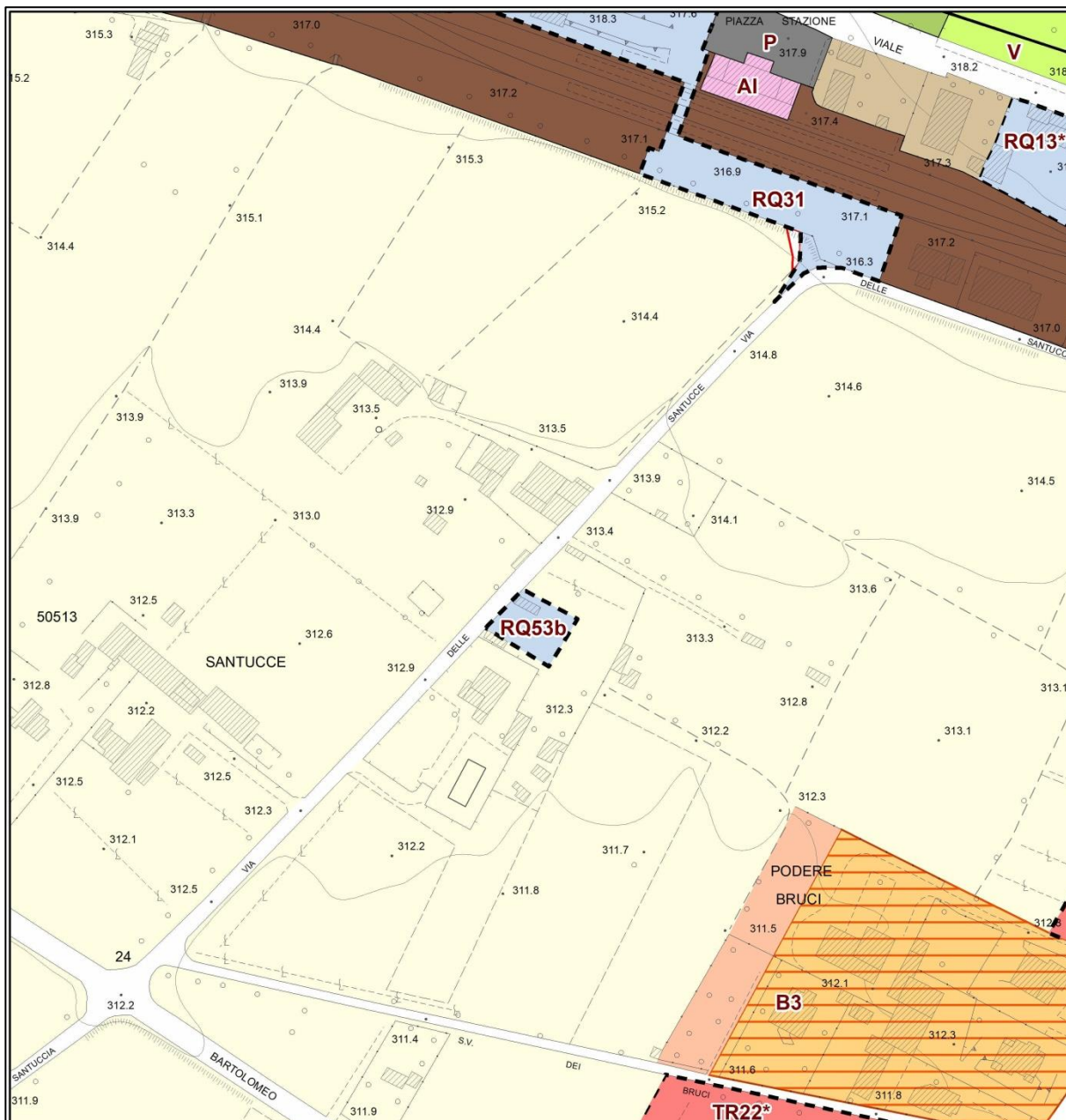
volumetrie esistenti legittimate vengono demolite e il relativo sedime viene ripulito e riportato a suolo agricolo, e l'area RQ53.b, in cui le volumetrie demolite vengono ricostruite subordinatamente a specifiche prescrizioni.



Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU come modificata al fine di recepire l'istanza congiunta dei proprietari delle aree già oggetto della istanza n. 17 e della istanza n. 21 in cui sono individuate le aree RQ53.a e RQ53.b che fanno parte di un medesimo intervento di riqualificazione.



Dettaglio della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU come modificata in corrispondenza dell'area RQ53.a o area in cui insiste la volumetria esistente la cui SUL risulta di 85 mq. e in cui vengono effettuati gli interventi di demolizione e riconfigurazione dell'area come zona agricola libera da edificato.



Dettaglio della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU come modificata in corrispondenza dell'area RQ53.b o area di atterraggio delle volumetrie provenienti dalla RQ53.a.

PRESCRIZIONI DA PREVEDERE NELLA SCHEDA NORMATIVA DELLA RQ53

Dimensionamento: all'interno dell'area RQ53.b potrà essere ricostruito un edificio con SUL pari a 85 mq. o volumetria legittimata proveniente dalla RQ53.a, con possibilità di un incremento "una tantum" del 20% fino ad un massimo di 100 mq...

Tale edificazione potrà avvenire solo a seguito della avvenuta demolizione della volumetria esistente nell'area RQ53.a e della sua riqualificazione come area agricola.

L'edificazione nell'area RQ53.b dovrà rispettare, verso via delle Santucce, l'allineamento dell'edificio esistente posto a sud-ovest e dovrà essere realizzata con le indicazioni tipologiche definite dal PS:

- tipologia ispirata a quelle dell'edificio storico presente sul luogo, e quindi configurazione planivolumetrica semplice, copertura semplice a capanna o a padiglione, muratura con intonaco tinteggiato con colori terrosi;
- marciapiedi e aree impermeabilizzate limitate al minimo e da realizzare in pietra o calcestruzzo architettonico;

- recinzioni con le forme già disciplinate dal RU per le aree ricadenti nel territorio rurale.

3. VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

L'intervento denominato RQ53, articolato nell'area RQ53.a e RQ53.b non prevede incremento di SUL ma recupero di SUL esistente con cambio d'uso da rimessa a residenza; tale cambio d'uso comporta un carico urbanistico, che secondo i parametri già utilizzati dal RU, è quantificabile in 3 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrisponde 1 solo nuovo alloggio teorico e quindi un conseguente irrilevante incremento delle pressioni sulle risorse ambientali.

Componente suolo

Gli interventi previsti comportano la riqualificazione come area agricola libera nell'area RQ53.a e la ricostruzione delle volumetrie esistenti che "atterrano" nella RQ53.b.; pertanto l'impegno di suolo ha bilancio complessivo nullo.

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

Componente acqua

L'area RQ53.b è già allacciata alla rete dell'acquedotto che corre sotto la via delle Santucce; anche per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui l'area è già allacciata alla rete fognaria esistente sempre lungo via delle Santucce.

In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è risultata "media".

Nell'area in questione non esistono interferenze con il reticolo idraulico regionale.

Componente energia

L'area risulta servita dalla rete del metano posta lungo la via delle Santucce ed è servita alla linea elettrica a bassa tensione anch'essa esistente.

Emissioni in atmosfera

La destinazione residenziale dell'area non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità.

Salute umana e sicurezza

Gli interventi consentiti non comportano alcun effetto sulla componente salute umana e sicurezza.

Mobilità

L'area in questione è accessibile dall'esistente strada di via delle Santucce che presenta una sezione e prestazioni adeguate.

Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti

Gli interventi previsti nell'area in oggetto sono inquadrabili come potenziamento di un nucleo di case sparse esistenti.

Paesaggio

L'intervento proposto risulta compatibile e comunque non in contrasto con la disciplina del PIT – PPR e, in particolare, con le direttive e prescrizioni di cui alla scheda d'ambito n. 12 "Casentino e Valtiberina" configurandosi sostanzialmente come intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente; le aree interessate dall'intervento RQ53 non sono soggette a vincoli paesaggistici.

4. COERENZA CON PIT, PTC

La variante in questione risulta conforme con il Piano Strutturale vigente redatto in coerenza e compatibilmente con le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo; sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può pertanto ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Si ribadisce infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina della ree soggette a vincolo paesaggistico di cui al PIT-PPR e con la disciplina di tutela delle invariati strutturali.

5. 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., finalizzata alla introduzione di una modesta potenzialità edificatoria a fini residenziali attraverso il recupero di volumetrie esistenti, si ritiene 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 anche prima dell'adozione. Saranno comunque coinvolti nel processo di formazione della presente variante i soggetti di cui al successivo paragrafo 6.

6. 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;
- GENIO CIVILE
- PROVINCIA DI AREZZO;
- SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
- ARPAT;
- ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.
- NUOVE ACQUE.

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

I pareri e contributi dei soggetti competenti in materia ambientale e paesaggistica, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010 e dell'art. 17 della L.R. 65/2014, dovranno pervenire entro 30 giorni dalla data di invio del presente documento preliminare che costituisce avvio del procedimento.

Sansepolcro, 29/09/2020

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli

8. PARERI PERVENUTI SUCCESSIVAMENTE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

A seguito dell'avvio del procedimento della presente variante, con Deliberazione di Giunta comunale n. 178 del 30/09/2020, sono stati richiesti, con nota del 02/10/2020, nostro prot. n. 19880, e ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010, pareri e contributi da parte dei soggetti istituzionalmente competenti nel governo del territorio e dei soggetti competenti in materia ambientale

In data 02/11/2020 è pervenuto il parere della **Regione Toscana, Settore Tutela della natura e del mare**, acquisito al protocollo generale del Comune con il numero 22491.

Tale parere prevede in sintesi:

“Considerato che la Variante al RU interessa prevalentemente ambiti già urbanizzati, si ritiene 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 e all'incremento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici, in particolare nell'area RQ53.a (Via delle Forche), in cui le volumetrie esistenti è previsto che vengano demolite e il relativo sedime ripulito e riportato a suolo agricolo.*

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”

In merito a tale contributo nella scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS della RQ53a e RQ53b

In riferimento a quanto sopra riportato si dichiara che le prescrizioni definite nel contributo del Settore Tutela della natura e del mare della Regione saranno recepite all'interno della scheda normativa, di indirizzo progettuale di VAS della area di riqualificazione RQ53 da portare in adozione.

In data 02/11/2020 è pervenuto il parere della **Regione Toscana, Settore Pianificazione del Territorio**, acquisito al protocollo generale del Comune con il numero 22499.

Tale parere prevede in sintesi:

“In sede di adozione, non essendo chiaro quali previsioni ricadano all'interno del PTU ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, sarà necessario che nella relazione del responsabile del procedimento venga dichiarato quali previsioni ricadono all'interno; le stesse dovranno essere supportate dalla relativa documentazione cartografica del PS restituita alla opportuna scala completa di legenda che ne individui nel dettaglio la perimetrazione.

Appare opportuno ricordare che per le previsioni localizzate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato non sono consentite nuove edificazioni ai fini insediativi; così come indicato all'art. 4 della LR 65/2014 ed in particolare al comma 2) che si riporta per estratto:

“Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III.”.

Appare inoltre utile ricordare che ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014: “(...) si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.”, pertanto per tale individuazione si dovrà fare riferimento a tale disposto.”

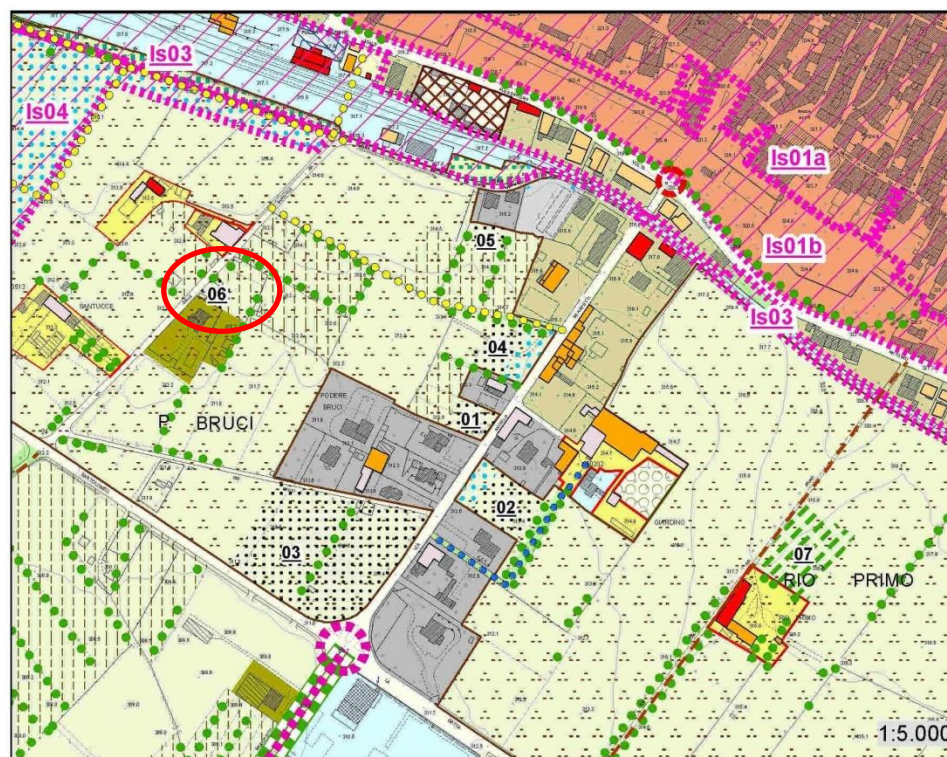
In riferimento al contenuto del contributo sopra citato si ribadisce che l'area individuata come RQ53.b ricade nel perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014, in quanto riferita ad un'area che nel PS vigente è definita "ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica", che non è compresa tra le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, come riportato anche nella Delibera di Consiglio Comunale N° 125 del 07-10-2015. Tale delibera sarà trasmessa alla Regione in allegato alla Relazione del Responsabile del Procedimento. Si riporta inoltre l'estratto della Scheda di valutazione della Utoe 01, che nell'ambito del vigente PS assume valore di norma di dettaglio, da cui si evince che tale area è inquadrata come ambito di trasformazione a fini residenziali che rappresenta uno scontentamento compatibile con il PTC ovvero ambito n. 06 a cui è attribuita una SUL massima di 200 mq.. Si veda l'estratto riportato di seguito.

COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO

PIANO STRUTTURALE – Art.53 L.R.T. 1/05
SCHEDE DI VALUTAZIONE DELL'UTOE

PIANA DI
SANSEPOLCRO

UTOE
01/D



- nel previsto **centro per attività ricettive e di maneggio equestre presso il complesso edilizio storico della ex Monta taurina** la nuova scuderia, al fine di limitarne l'impatto visivo da sud, dovrà essere localizzata nell'area individuata come "ambito per nuovi annessi rurali su area di tutela paesistica" (contrassegnato con il numero 07), a nord del complesso edilizio storico, e potrà avere superficie massima di 500 mq con altezza massima di 5 metri in gronda, essere realizzata con struttura e paramento completamente in legno. La giostra di allenamento dovrà configurarsi come struttura aperta e coperta con tensostruttura con diametro massimo di 18 metri ed essere localizzata anch'essa all'interno del citato "ambito per nuovi annessi rurali su area di tutela paesistica" o a est del complesso edilizio storico; gli ulteriori campi per attività di servizio al maneggio dovranno essere realizzati come sistemazioni a terra in sabbia o terra battuta e saranno localizzati a est del complesso edilizio storico. Gli interventi dovranno comunque garantire la conservazione dell'attuale assetto del percorso storico di accesso al complesso edilizio da sud, l'assetto vegetazionale e spaziale dell'area a corredo del complesso edilizio, che dovrà mantenere gli attuali caratteri rurali e dovrà essere sistemata a prato.

1bis) la previsione di modesti completamenti edilizi sul margine di aree edificate e, in particolare, negli ambiti individuati con i numeri 05 e 06; anche in questi casi le tipologie da consentire in tali aree, nell'ambito del R.U., dovranno essere ispirate a quelle dell'edificato storico presente lungo l'asse viario di Via Scarpetti, non superare l'altezza massima di due piani; dovranno ispirarsi ai modelli architettonici storici con uso di logge in alternativa alle terrazze aggettanti e copertura semplice a capanna o a padiglione; le superfici utili lorde massime da realizzare in ognuno di tali ambiti individuati come "ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica", sono: **ambito n. 05: 200 mq; ambito n.06: 200 mq;**

2) la realizzazione del "Nuovo polo scolastico comunale" sul bordo ovest dell'area di tutela paesistica della struttura urbana per la quale sono già state precisate alcune condizioni per l'attuazione degli interventi nel precedente punto **Ct 06**. La localizzazione di tale attrezzatura scolastica è stata definita sulla base delle considerazioni che si riportano di seguito. L'Amministrazione Comunale ha stabilito di realizzare un nuovo polo scolastico che accolga in una unica struttura le scuole elementari fino ad ora dislocate nei due complessi edilizi di "Santa Chiara" e della "Collodi"; nell'ambito della redazione del P.S. sono state ipotizzate possibili alternative di localizzazione, tenendo conto dei seguenti requisiti a cui condizionare gli eventuali siti individuati e che costituiscono anche prescrizioni da rispettare nell'ambito del R.U.:

- a) la localizzazione deve interessare un'area nelle immediate vicinanze del centro storico;
- b) l'area deve essere posta in un luogo aperto e facilmente accessibile dalla viabilità, oltre che essere collegata, mediante percorsi pedonali e ciclabili, con il centro storico e i quartieri periferici;

- c) l'area deve garantire una superficie territoriale di circa 15.000 mq. massimi per la predisposizione di tutti gli spazi necessari sia per gli edifici scolastici che per gli spazi destinati a funzioni accessorie e correlate a quelle scolastiche; per l'attuazione degli interventi dovrà essere predisposto un piano unitario esteso a tutta l'area di intervento strategico **Is 04** che assicuri la creazione delle sinergie descritte nella Azione di piano **Az16** e che garantisca che il polo scolastico sia corredato da spazi aperti da destinare a verde pubblico o parco; tale area verde si dovrà configurare come ampio parco urbano a servizio anche del quartiere delle Forche, oltre che del centro storico e delle zone contermini;
- d) gli spazi correlati alla struttura scolastica, verde pubblico e attrezzature, dovranno garantire la massima integrazione e fruibilità anche con il contesto edilizio limitrofo in modo da identificare una polarità urbana necessaria anche alla riqualificazione funzionale dei tessuti residenziali esistenti.

In merito alle possibili localizzazioni è innanzitutto da rilevare che le aree non ancora edificate e prossime al centro storico sono risultate esclusivamente due:

1. l'area a sud del centro storico posta tra il quartiere Le Forche, ad ovest, la linea ferroviaria a nord, la strada che conduce al Trebbio, a est, e via Bartolomeo della Gatta a sud;
2. l'area compresa tra la Piscina e la Scuola Materna "Centofiori" a monte della ferrovia.

L'area di cui al punto 2. non è risultata idonea, in quanto già oggetto di previsioni di P.R.G. diverse dalle funzioni scolastiche (zona di espansione residenziale C3P interessata dal piano di lottizzazione denominato "Sangallo" in corso di adozione, che occuperà gran parte dell'area e che prevede al suo interno anche edilizia residenziale da destinare a famiglie con reddito medio-basso; area residuale, già zona F2 nel P.R.G., che potrebbe essere più congruamente utilizzata come espansione degli impianti sportivi esistenti della Piscina).

L'area di cui al punto 1, in gran parte individuata, nel vigente P.R.G., come zona agricola **E5 "a parco agricolo"**, è invece quella che senza dubbio possiede tutti i requisiti di cui ai precedenti punti da a) ad e).

Tale vasta zona risulta infatti facilmente accessibile dal punto di vista carrabile, tenuto conto del ruolo di strada di circoscrizione sud svolto da via Bartolomeo della Gatta e delle possibilità di collegamento, esistenti o da incrementare, tra tale strada di circoscrizione, il centro storico, i vari quartieri del capoluogo e le frazioni.

L'accessibilità pedonale all'area, in particolare dal centro storico, potrà inoltre essere potenziata attraverso la realizzazione di sottopassi pedonali, in corrispondenza delle intersezioni con la linea ferroviaria esistente, in merito ai quali sono già in corso accordi per valutare le concrete condizioni di fattibilità ed attuazione, da concertare con l'ente gestore della Ferrovia Centrale Umbra.

LE ULTERIORI VALUTAZIONI COMPIUTE NELL'AMBITO DEL REDIGENDO PIANO STRUTTURALE

L'areale che, all'interno dell'area a parco agricolo, può possedere la maggiore vocazione alla localizzazione del nuovo polo scolastico per le scuole elementari, è stato definito tenendo conto dell'insieme dei fattori territoriali, urbanistici ed ambientali, di valore strategico anche per le aree contermini, assunti come riferimento per la valutazione delle possibili alternative.

Il rapporto con la linea ferroviaria

Come sopra accennato, è già stata avviata con la Ferrovia Centrale Umbra una trattativa volta alla attuazione concordata di una serie di interventi che renderanno l'attuale linea ferroviaria più permeabile rispetto alla situazione attuale. In particolare, alcuni di tali interventi sono stati proposti proprio a partire dallo studio del loro rapporto con l'eventuale localizzazione del nuovo polo scolastico. L'area in cui sarà localizzata la nuova scuola dovrà essere infatti correlata ad almeno un percorso pedonale e/o carrabile che sottopassi la linea ferroviaria di collegamento con il centro storico.

Al tempo stesso la attuale linea ferroviaria, da valorizzare come linea metropolitana di superficie, anche in coerenza con gli obiettivi, le direttive e prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, potrà garantire, con il sistema delle fermate esistenti e di previsione, l'accesso al polo scolastico anche da parte degli utenti di tale modalità di trasporto pubblico.

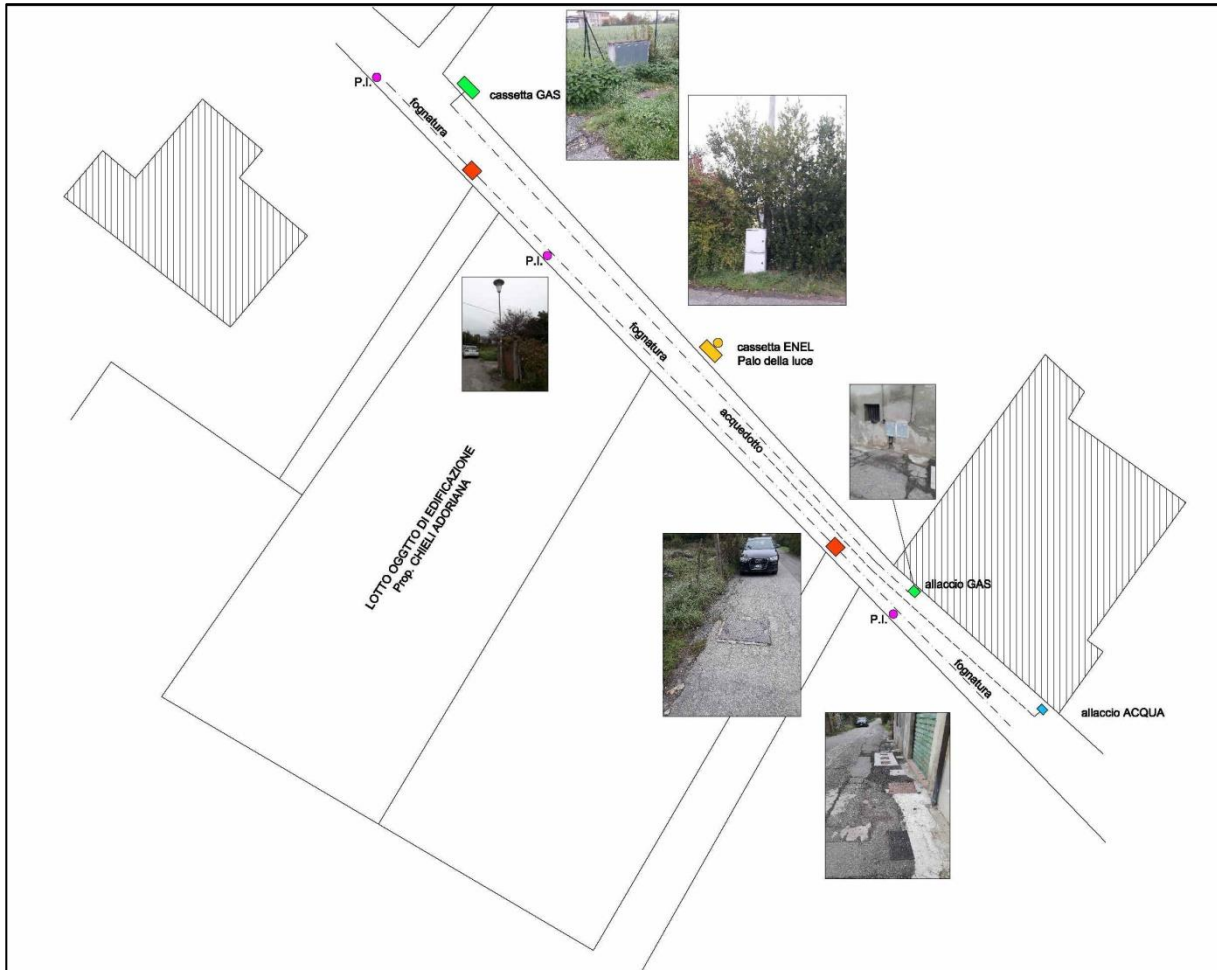
Il rapporto con gli insediamenti e con il contesto agricolo

Nell'area del parco agricolo sono ravvisabili tre tipologie di insediamenti:

- al centro dell'area, l'insediamento lineare storico e, in parte, recente lungo via Scarpetti, che si attesta su una viabilità di diretta connessione con il centro storico, ma che presenta alcune criticità dovute in particolare alla sezione stradale ristretta ed alla pericolosità dell'incrocio con la viabilità tangente il centro storico a Porta del Ponte;
- il sistema di case sparse, sul margine est dell'area, presso la località "Menco Bello";
- il quartiere de Le Forche, sul margine ovest dell'area, che risulta carente sia per ciò che riguarda la dotazione di standards che per l'insufficiente livello di decoro urbano; per tale quartiere il P.S. formula obiettivi, conseguenti azioni di piano ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico che consentano una sua rivitalizzazione e riqualificazione da perseguire contestualmente al potenziamento della funzione residenziale.

In merito ai caratteri delle aree agricole interessate dalla zona E5 di "parco agricolo" e dall'area di tutela paesistica della struttura urbana si rileva quanto segue:

Sono inoltre pervenute dai proponenti, con nota del 30/10/2020, acquisita al protocollo generale del Comune con il numero 22281, alcune integrazioni per ciò che riguarda la dotazione dei servizi a rete dell'area individuata come RQ53.b e le valutazioni di coerenza con la Scheda d'ambito n. 12 del PIT-PPR.



Per quanto riguarda la dotazione di servizi risulta che l'area destinata ad interventi di nuova edificazione lungo via delle Santucce è agevolmente allacciabile alla rete dell'acquedotto e fognaria che corrono entrambe sotto la strada pubblica citata; l'area è inoltre dotata delle reti del gas metano e di pubblica illuminazione. La cassetta di derivazione dell'energia elettrica è posta a poca distanza dalla stessa area.

Per ciò che riguarda le valutazioni di coerenza con la scheda d'ambito n. 12 del PIT –PPR si evidenzia che:

“VALUTAZIONI DI COMPATIBILITA’ E COERENZA CON LA SCHEDA D’AMBITO n. 12 DEL PIT

Negli obbiettivi con valore di indirizzo, al punto 3.a.6 si prescrive di “ Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturali il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica”

Nel caso specifico la scelta urbanistica manifesta compatibilità e coerenza con le previsioni del PIT di cui alla scheda d'ambito n. 12 punto 3.b.11. dove si disciplina di limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio esistente; nel caso specifico la cubatura

necessaria all'edificazione viene tralata da una proprietà limitrofa in modo che non si configurino nuove cubature ma di fatto recuperando, in altra posizione, quella esistente da demolire.

La nuova costruzione monofamiliare prevista a seguito della traslazione della cubatura, sarà di limitate dimensioni e verrà realizzata in coerenza con le specifiche riportate al punto 3.b.11.

Nello specifico, la pulizia delle forme, la scelta compositiva e la linearità della costruzione nel suo insieme vogliono ottenere un inserimento nel tessuto edilizio esistente in linea con la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica". L'orientamento del fabbricato, in linea con le abitazioni circostanti, l'altezza ridotta nel suo insieme vuole non alterare gli skyline, risultando armonica in forme e dimensioni e più in generale rispettosa di tutte le prescrizioni previste, mantenendo un giusto equilibrio tra edificato e aree libere a verde."

Si sottolinea inoltre che sempre in coerenza con il PS che prevede la edificabilità dell'area RQ53b come sopra descritto si rende necessario modificare la tavola 1S del RU eliminando lungo il fronte del lotto relativo il buffer dl percorso panoramico di valore rilevante.

9. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto emerso dalle valutazioni effettuate in sede di avvio del procedimento così come integrate a seguito della trasmissione dei contributi della Regione Toscana e dei proponenti si ritiene di poter escludere la presente variante dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010.

Sansepolcro, 09/11/2020

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli

10. MODIFICHE IN FASE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

In fase di pubblicazione della variante dal 16/12/2020 al 15/02/2021, sono pervenuti i seguenti contributi e osservazioni:

- a. contributo della REGIONE TOSCANA – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE Tutela della Natura e del Mare, pervenuto in data 12/02/2021, prot. n. 2837;
- b. osservazione del proprietario dell'area interessata dalla variante e distinta catastalmente al foglio 67, part. 87, pervenuta in data 26/01/2021, prot. n. 1475.

Nel contributo della Regione Toscana si da atto che il contributo pervenuto dallo stesso settore regionale nella fase successiva all'avvio del procedimento della presente variante è stato recepito dal Comune nella variante versione adottata.

Nell'osservazione di cui al punto b) si chiede di incrementare, nell'area RQ53.b, la SUL massima prevista dalla presente variante dagli attuali 100 mq. a 140 mq., per poter realizzare tre camere da letto e spazi abitabili di maggiori dimensioni in relazione alle esigenze della specifica composizione familiare.

Tale richiesta, non modificando l'area di sedime del nuovo edificio residenziale previsto e quindi il quadro delle prescrizioni di tutela ambientale paesaggistica già definite nell'elaborato 4 versione adottata, si reputa compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico dato il conseguente minimo incremento del carico urbanistico (relativo ad un solo nuovo abitante teorico) nell'area in questione.

Si reputa quindi non necessario sottoporre tale modifica a nuova valutazione della Autorità competente per la VAS restando valido il provvedimento già emesso da tale organo ovvero il provvedimento Pf/V_Vas n. 7/2020 del 16/11/2020.

Sansepolcro, 04/03/2021

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli