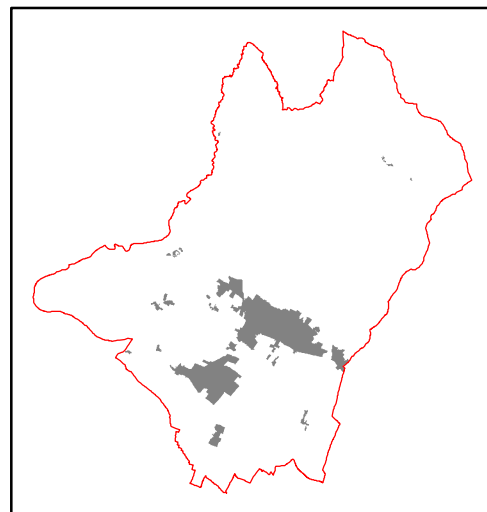




## Variante n. 11h.ter al R.U.

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



**ELAB. 1**

AVVIO DEL PROCEDIMENTO con Del. G.C. n. .... del .....  
ADOZIONE con Del.C.C. n. ....del .....



### **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 di 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.

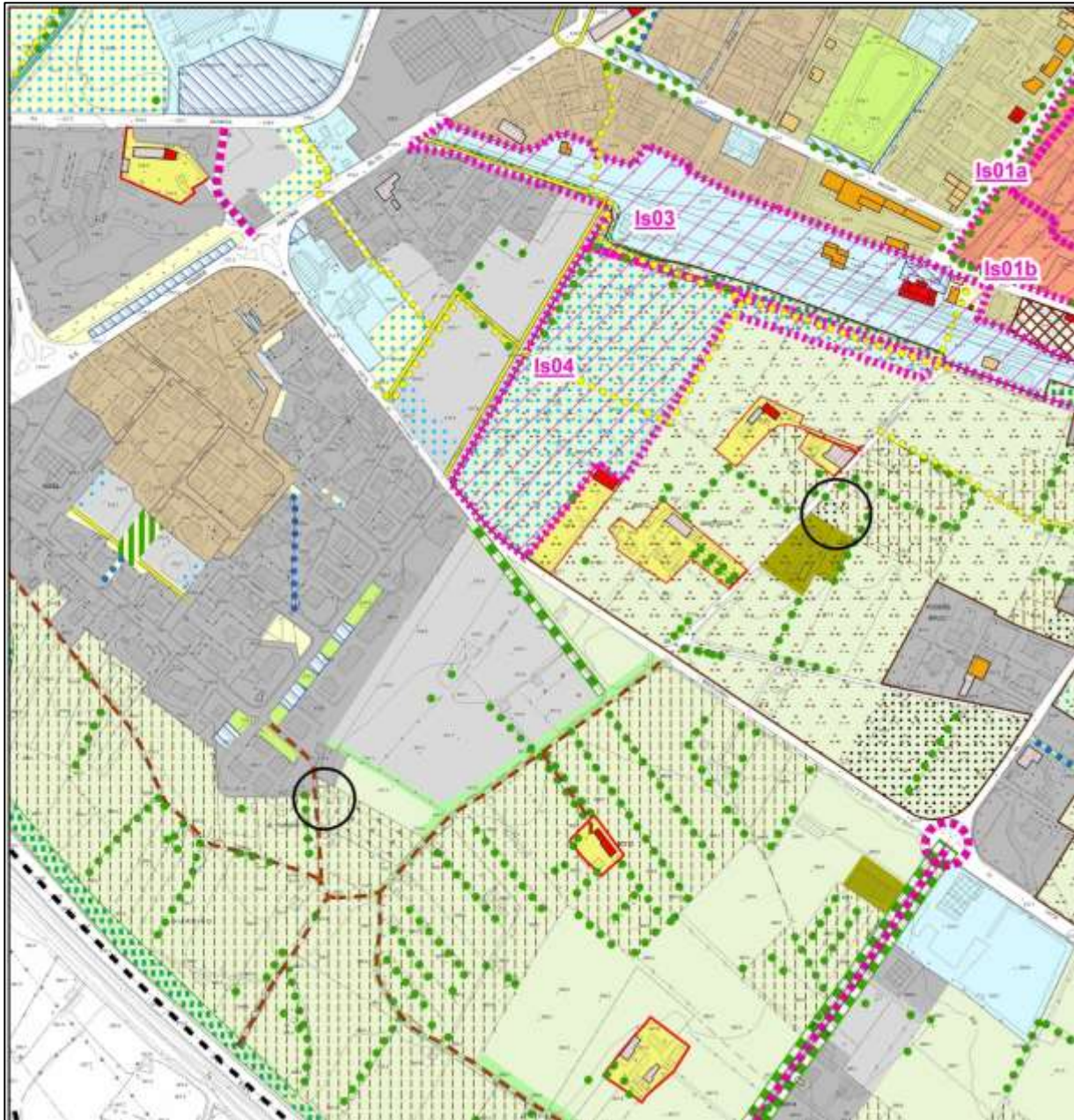
La prima, distinta catastalmente al foglio 67, partt. 915 e 916, già oggetto della istanza n. 21, è posta sul limite sud del tessuto urbanizzato residenziale del quartiere delle Forche, e presenta un edificio esistente (ex annesso agricolo), legittimato con Concessione in sanatoria n. 1072/1992 e con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

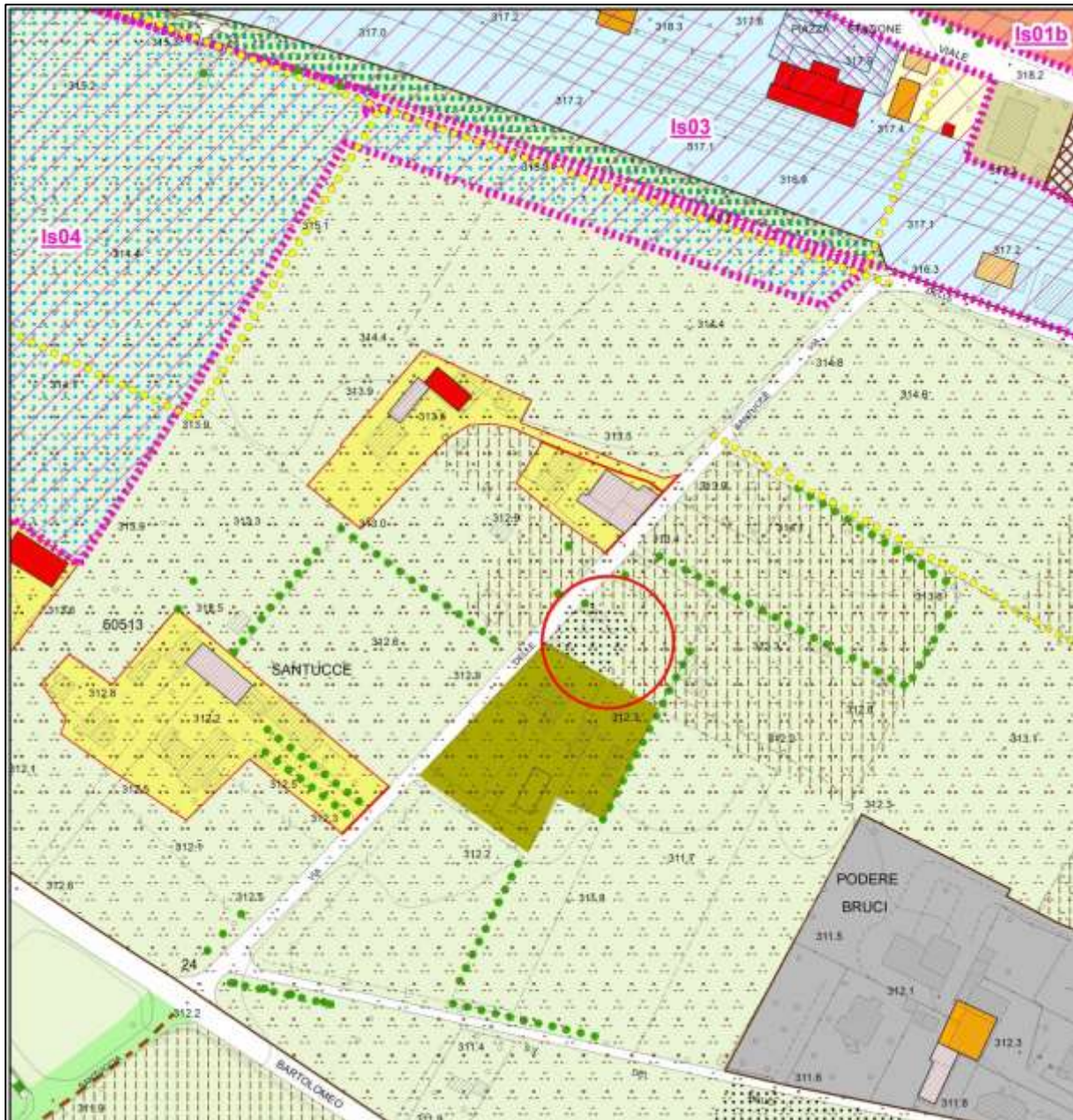




*Estratto del Piano strutturale vigente* in cui l'area a sinistra (relativa all'istanza n. 21) ricade in ambito agricolo o "ambito del frazionamento periurbano" con tessitura agraria "a maglia fitta", mentre, l'area a destra in alto (relativa all'istanza n. 17) ricade in parte in un "ambito di potenziamento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

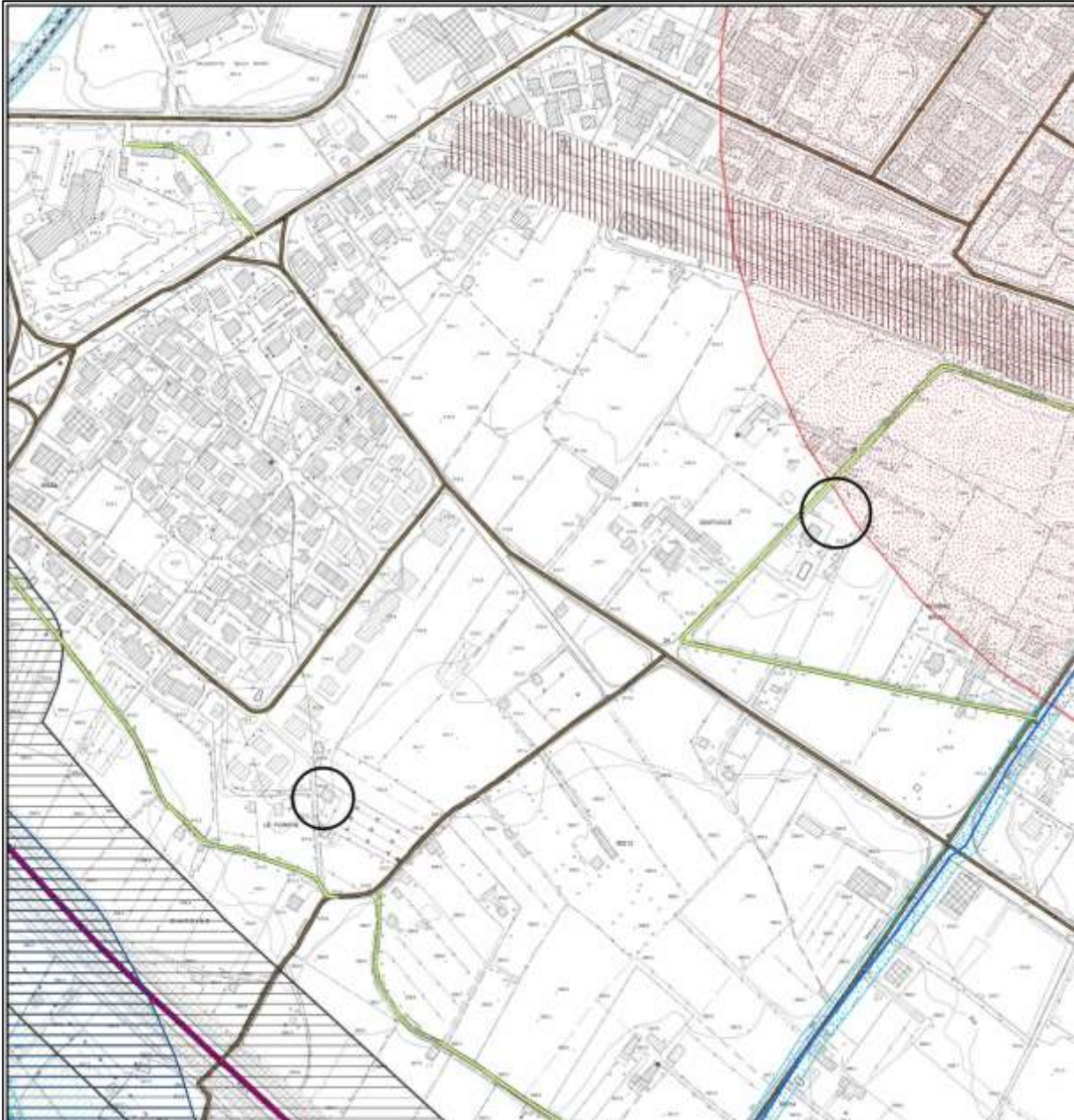
Per l'"ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica" il PS ha effettuato specifiche valutazioni di compatibilità urbanistica e paesistica, come richieste dal PTC, e conseguentemente, ha definito previsioni che consentono un intervento di nuova edificazione, attestato lungo via 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.





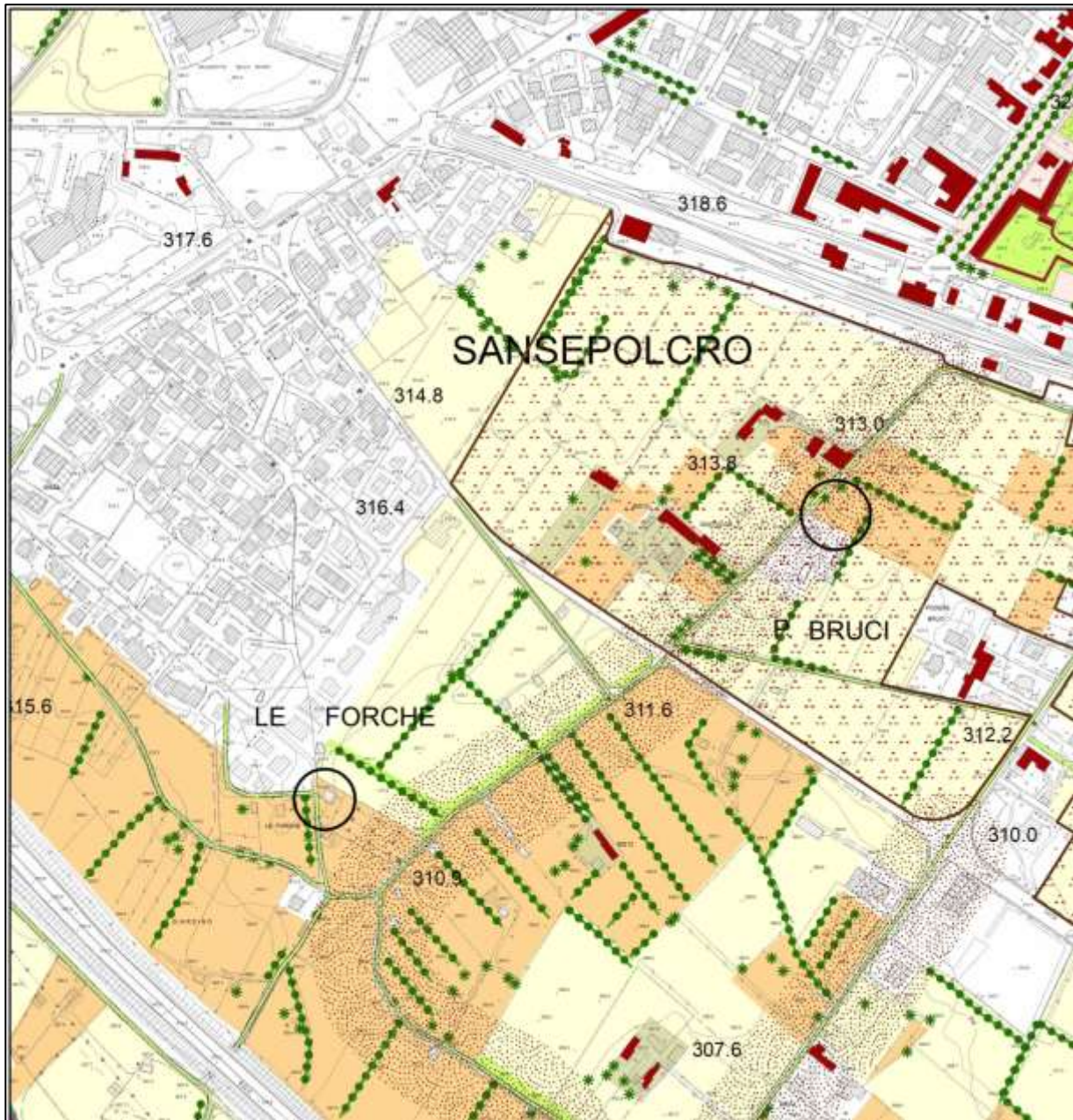
Estratto del Piano strutturale vigente dove l'area già oggetto della manifestazione di interesse ex n. 17 è in parte interessata, lungo via delle Santucce, dalla campitura del sopra descritto "ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica", ambito in cui dovrebbe essere localizzato 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.





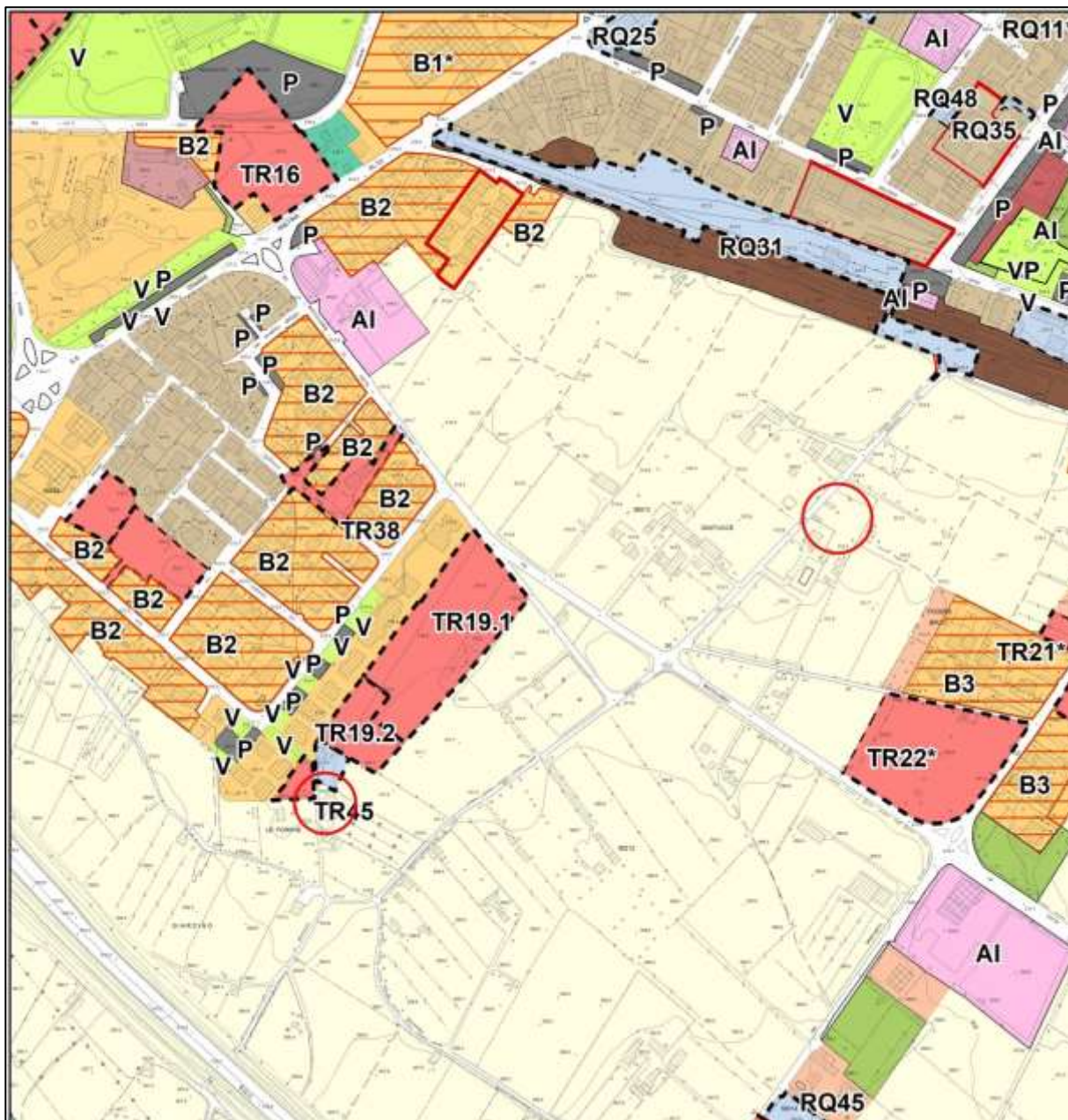
*Estratto della tavola dei vincoli del RU* da cui si evince che le aree oggetto della presente variante non sono interessate da vincoli; l'area in alto a destra confina con l'areale individuato in corrispondenza del centro storico del capoluogo come zona di interesse archeologico con valore indiziario.





*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





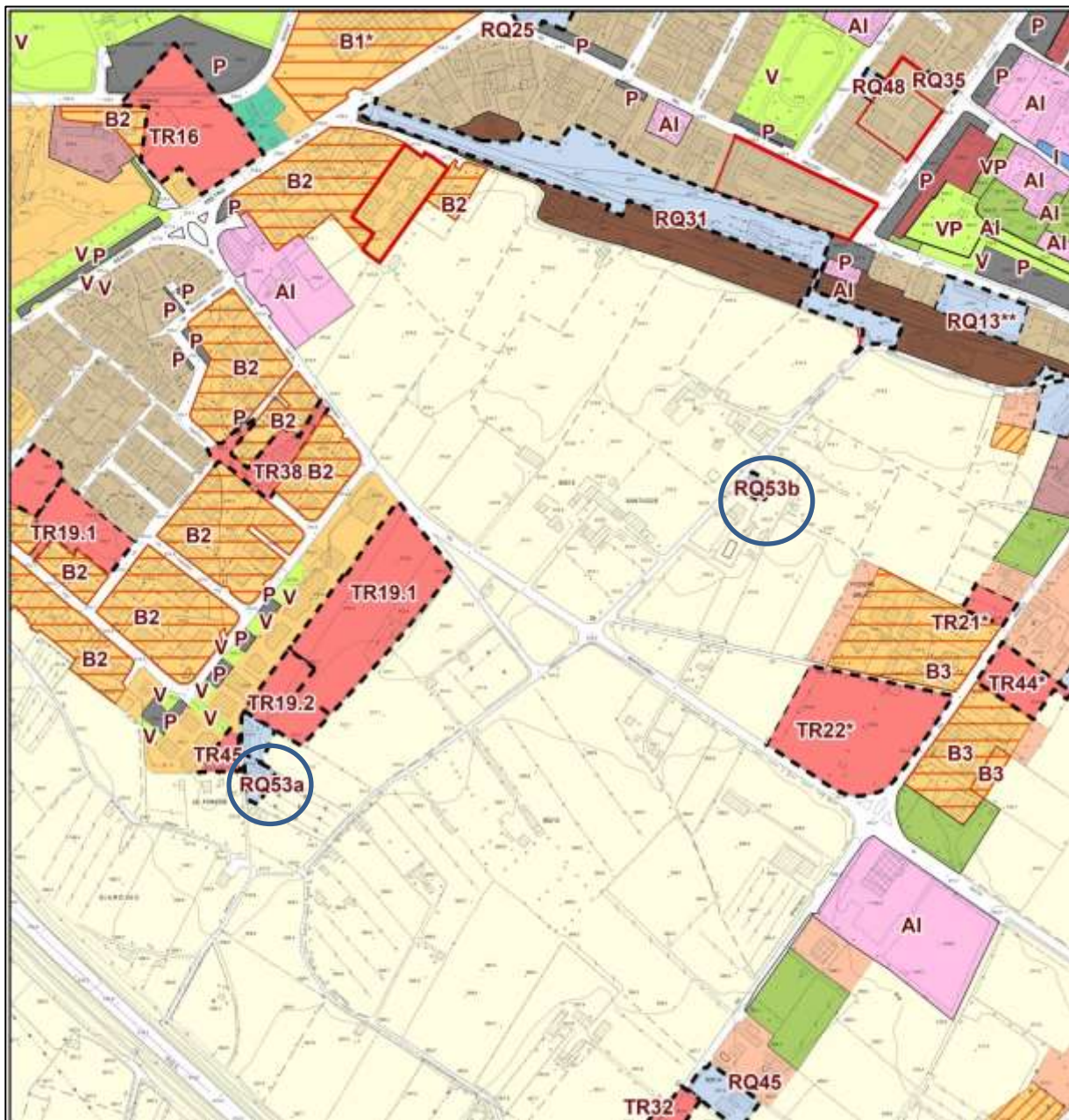
*Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU da cui si evince che la previsione del PS relativa all'area in alto a destra non è stata attivata nell'ambito del piano operativo vigente.*

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

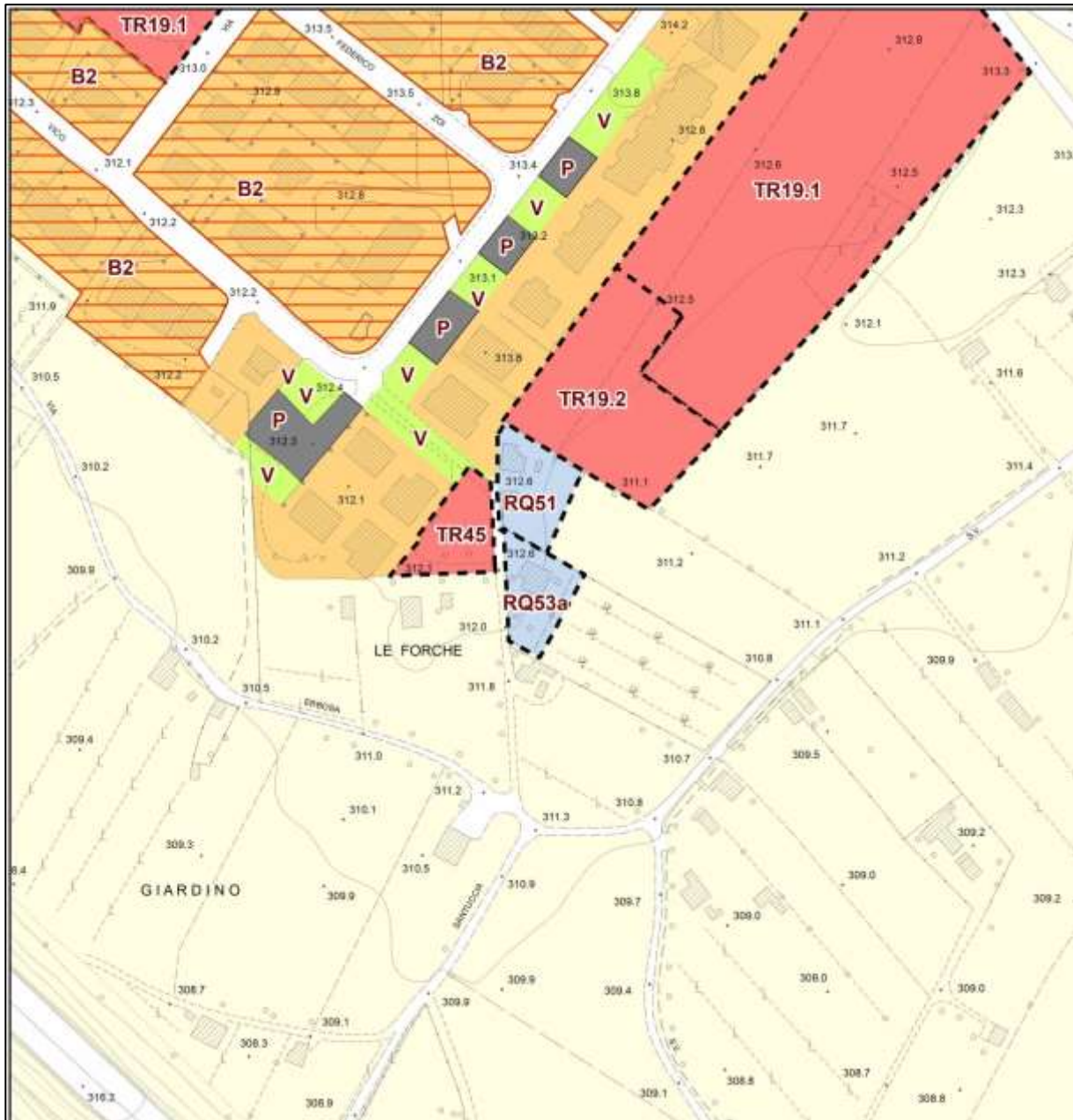


volumetrie esistenti legittimate vengono demolite e il relativo sedime viene ripulito e riportato a suolo agricolo, e l'area RQ53.b, in cui le volumetrie demolite vengono ricostruite subordinatamente a specifiche prescrizioni.

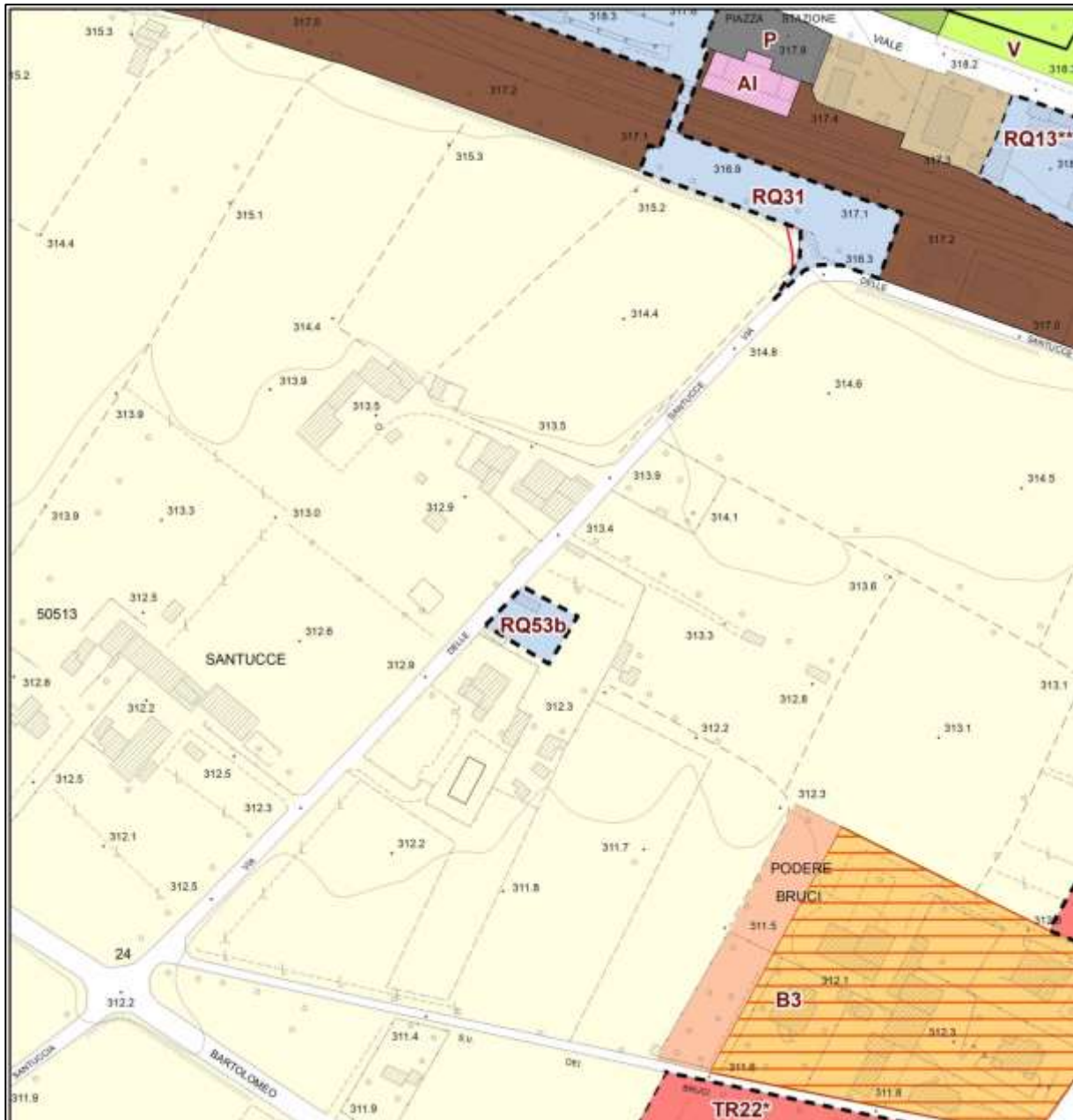


*Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU come modificata al fine di recepire l'istanza congiunta dei proprietari delle aree già oggetto della istanza n. 17 e della istanza n. 21 in cui sono individuate le aree RQ53.a e RQ53.b che fanno parte di un medesimo intervento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