



**DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE  
ABITATIVE**  
Settore Pianificazione del Territorio

**Oggetto: Comune di Sansepolcro (AR) – Variante al R.U. n. 11.h.ter alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in località le Forche e in Via delle Santucce - Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.**

**Contributo tecnico.**

In riferimento alla vs. nota prot. AOOGR/AD 0340663 del 06/10/2020, il presente contributo tecnico è rilasciato in base alle competenze attribuite al medesimo dalla L.R. n. 30/2015:

- 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, finalizzata al recepimento di due richieste, interessa due piccole aree non contigue poste entrambe nella pianura a sudovest del centro storico del capoluogo.

La prima è situata sul limite sud del tessuto urbanizzato residenziale del quartiere delle Forche, e presenta un edificio esistente (ex annesso agricolo), la seconda si configura come appezzamento libero da edificato lungo la strada vicinale de "Le Santucce" in prossimità dell'omonimo nucleo di edifici residenziali esistente.

Quanto richiesto viene recepito attraverso l'inserimento nel RU di una zona di riqualificazione urbanistica, *RQ53 - Via delle Santucce*, articolata su due aree distinte, ovvero l'area RQ53.a (Via delle Forche), in cui le volumetrie esistenti vengono demolite e il relativo sedime viene ripulito e riportato a suolo agricolo, e l'area RQ53.b (via delle Santucce), in cui le volumetrie demolite vengono ricostruite subordinatamente a specifiche prescrizioni.

Tali prescrizioni riguardano: il dimensionamento (all'interno dell'area RQ53.b potrà essere ricostruito un edificio con SUL pari a 85 mq. proveniente dalla RQ53.a, con possibilità di un incremento "una tantum" del 20% fino ad un massimo di 100 mq.); l'allineamento del nuovo fabbricato che dovrà rispettare quello degli edifici esistenti lungo via delle Santucce; la tipologia del nuovo edificio (configurazione planivolumetrica semplice, copertura semplice a capanna o a padiglione, muratura con intonaco tinteggiato con colori terrosi); l'estensione dei marciapiedi e delle aree impermeabilizzate che dovranno essere limitate al minimo; la tipologia delle recinzioni da accordare alle forme già disciplinate dal RU per le aree ricadenti nel territorio rurale.

La due aree interessate dalla Variante al RU risultano esterne al Sito Natura 2000 ZSC IT5180010 "Alpe della Luna" e dalla omonima Riserva Naturale regionale e distanti, rispettivamente, circa 5,6 km e 7,5 km.

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 *matrice agroecosistemica di pianura*.

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.

In considerazione di quanto sopra, al fine di perseguire gli Obiettivi di qualità del PIT-PPR e le direttive ad essi correlate, le previsioni di trasformazione dovrebbero prevedere interventi specifici finalizzati a tutelare ed incrementare la continuità ecologica con gli ambienti contermini al fine di assicurare i livelli ottimali della permeabilità ecologica del territorio preservando le alberature presenti ed incrementarne la consistenza.

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 agroecosistemica 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.

IL DIRIGENTE  
Settore “Tutela della natura e del mare”  
Ing. Gilda Ruberti