



Allegati del

Risposta al foglio
Numero

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 REGIONALE ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014.

Il comune di Sansepolcro con DGC n. 178 del 30/09/2020 ha avviato la variante in oggetto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, trasmettendo la relativa documentazione con nota prot. Reg. n. 0337885 del 05/10/2020

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. 178 del 30/09/2020;

- 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, che si riporta per estratto, la variante consiste:

“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 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”.

(...) “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 istanza, 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.



CONTRIBUTO

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.

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:
- Tutela della natura e del mare;