



**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.**