

# VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA RQ22 - “Palazzo”

## Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito

N°	Prot. gen. e data	Identif. catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/No	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
01	5498 del 11/03/2025	Fg. 79 P.IIa 1018 /parte P.IIa 953 /parte P.IIa 801 /parte P.IIa 805 /parte	REGIONE TOSCANA  Direzione Tutela dell'Ambiente ed Energia SETTORE TRANSIZIONE ECOLOGICA E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	“Si invita il Comune di Sansepolcro ad effettuare la verifica di coerenza delle trasformazioni proposte con le indicazioni del Piano di Classificazione Acustica comunale, seguendo le linee guida contenute nell'Allegato 3 del DPGR n. 2/R/2014 o, qualora tale analisi fosse già stata fatta, a darne evidenza nell'ambito del procedimento. Si ricorda infine la necessità in fase di progettazione, secondo quanto disposto dalla L. 447/1995 all'art. 8, di acquisire la valutazione previsionale di clima acustico, per l'intervento previsto.”	<b>ACCOGLIBILE:</b> la variante urbanistica è conforme al Piano di Classificazione Acustica in quanto la destinazione dell'area è confermata dalla variante ed è coerente con le classi attribuite dal PCCA. La verifica di coerenza ai sensi dell'Allegato 3 del DPGR n. 2/R/2014 è stata trasmessa a cura di questo Servizio al Settore Transizione Ecologica e Sostenibilità Ambientale con nota Prot. n. 15805 del 10/07/2025. La valutazione previsionale di clima acustico per l'intervento previsto è relativa alla successiva fase di progettazione edilizia, pertanto si rimanda al Servizio competente l'acquisizione di tale documento in fase di rilascio dei permessi edilizi.	NO	SEDUTA DEL 22/07/2025 Favorevoli 5: GALLAI, BANDINI, GAVELLI, CHIELI, LAURENZI Contrari: - Astenuiti: -
02	5498 del 11/03/2025	Fg. 79 P.IIa 1018 /parte P.IIa 953 /parte P.IIa 801 /parte P.IIa 805 /parte	REGIONE TOSCANA  Direzione Urbanistica e sostenibilità SETTORE VAS E VINCA	“Si richiede di riconsiderare il campo di applicazione della VAS precisando che è possibile ricorrere all'art. 5 comma 3ter della L.R. 10/2010 solo nel caso di “varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS”. Solo in tale fattispecie, infatti, “l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente”. Pertanto la fattispecie di cui all'art. 5 comma 3ter può essere applicata solo laddove la variante, oltre a non modificare la disciplina di piano, non produca impatti diversi da quelli già precedentemente valutati, siano essi di segno negativo ma anche di segno positivo. A tal fine, l'art. 5 comma 3ter, dispone che l'autorità procedente presenti una “relazione motivata” all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS.”	<b>ACCOGLIBILE:</b> Rilevato che la variante semplificata comportava una riduzione delle quantità edificatorie assentibili e dunque una implicita riduzione degli impatti; ciò premesso è stato redatto a cura di questo Servizio il Documento Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (Art. 22 della L.R. 10/2010) è stato trasmesso al Settore VAS e VInCA, al Settore Genio Civile Valdarno Superiore-Provincia di Arezzo, Provincia di Arezzo, ARPAT, Azienda USL Toscana sud est, Ferrovia Centrale Umbra/Rete Ferroviaria Italiana, Nuove Acque spa, con nota prott. n. 15281 e 15287 del 04/07/2025. Acquisiti i contributi e/o pareri dei suddetti Enti, questo Servizio, in qualità di Autorità Procedente, procederà all'invio della Relazione motivata all'Autorità Competente per la VAS per la conclusione del procedimento prima della definitiva approvazione dello strumento	SI	SEDUTA DEL 22/07/2025 Favorevoli 5: GALLAI, BANDINI, GAVELLI, CHIELI, LAURENZI Contrari: - Astenuiti: -
03	5498 del 11/03/2025	Fg. 79 P.IIa 1018 /parte P.IIa 953 /parte P.IIa 801 /parte	REGIONE TOSCANA  Direzione Mobilità, Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale SETTORE	“...si evidenzia quanto segue: Per la sopra richiamata infrastruttura ferroviaria, ed in particolare nella tratta di interesse, il Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM), approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 18 il 12 febbraio 2014 (BURT n.10 del 28/02/2014 Parte I), come prorogato dall'art. 4 della L.R. 32/2024, al momento non riporta interventi in	<b>ACCOGLIBILE:</b> Relativamente all'intervento soggetto a Piano di Lottizzazione è stato rilasciato parere “favorevole” da parte di RFI - Rete Ferroviaria Italiana relativamente alla istanza di autorizzazione in deroga al DPR753/80 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.	NO	SEDUTA DEL 22/07/2025 Favorevoli 5: GALLAI, BANDINI, GAVELLI, CHIELI, LAURENZI Contrari: - Astenuiti: -

# VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA RQ22 - “Palazzolo”

## Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito

N°	Prot. gen. e data	Identif. catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/No	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
		P.lla 805 /parte	PROGRAMMAZIONE GRANDI INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E VIABILITÀ REGIONALE	previsione. Ricordando che per le infrastrutture ferroviarie nazionali la programmazione degli interventi rientra nelle competenze statali ed è esercitata attraverso la sottoscrizione di un Contratto di Programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., si raccomanda pertanto di mantenere i contatti col soggetto gestore della rete ferroviaria statale.”			
04	5498 del 11/03/2025	Fg. 79 P.lla 1018 /parte P.lla 953 /parte P.lla 801 /parte P.lla 805 /parte	REGIONE TOSCANA  Direzione Urbanistica e Sostenibilità SETTORE SISTEMA INFORMATIVO E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO	“OSSERVAZIONE: <b>a) contenuti della variante urbanistica e contestuale PA:</b> - Si osserva che il richiamato regime di limitazioni edilizie di cui all'art. 94, comma 2-ter esclude non solo il rilascio dei titoli edilizi ivi indicati, ma esclude altresì la stessa possibilità per il Comune di stipulare convenzioni urbanistiche finalizzate alla realizzazione di interventi inibiti dal regime di limitazioni stesse. Si segnala pertanto che l'approvazione del PA e del contestuale schema di convenzione costituisce presupposto per il rilascio del titolo abilitativo, venendosi così a definire un contenuto di contrasto alle disposizioni sopra richiamate. - Si osserva peraltro che l'ambito oggetto di variante, per quanto risulti interno al PTU definito ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014, non possiede i requisiti per essere individuato all'interno del TU in sede di PSI ai sensi dell'art. 4, e che ai sensi del comma 2 di detto articolo le previsioni di nuove edificazioni residenziali al di fuori del TU costituiscono contrasto di legge. Atteso quanto sopra, con l'adozione del PSI, troverà inoltre applicazione il regime delle salvaguardie urbanistiche di cui agli artt. 92, comma 5, lett. e) e 103 della l.r. 65/2014;  <b>b) dichiarazione di coerenza della Variante al RU rispetto al PS al PIT-PPR ed alla l.r. 65/2014:</b> - Si osserva infine che nella documentazione trasmessa risulta essere assente la verifica e la dichiarazione di coerenza della variante RU con il PS; risulta altresì assente la verifica di coerenza della variante con la disciplina d'uso della scheda d'ambito n. 12 Casentino e Valtiberina del PIT/PPR;	<b>a) contenuti della variante urbanistica e contestuale PA: NON ACCOGLIBILE</b> Vedasi relazione di approfondimento allegata e redatta dal Servizio Urbanistica.  <b>b) dichiarazione di coerenza della Variante al RU rispetto al PS al PIT-PPR ed alla l.r. 65/2014: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b> La dichiarazione di coerenza della variante urbanistica rispetto al PS, al PIT-PPR e alla LR 65/2014 è stata dichiarata nell'“Allegato A-Relazione del Responsabile del Procedimento” a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, trasmessa a Regione Toscana con nota prot. n. 2725 del 05/02/2025, unitamente alla documentazione costituente l'adozione della variante urbanistica e del relativo Piano di Lottizzazione. La verifica di coerenza della variante non è stata trasmessa in sede di trasmissione della documentazione di adozione di cui alla sopracitata nota, ma è contenuta nel documento Preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS inviato a Regione Toscana con nota prot. n. 15281 del 04/07/2025.	NO	SEDUTA DEL 22/07/2025 Favorevoli 4: GALLAI, BANDINI, GAVELLI, CHIELI Contrari: - Astenuiti 1: LAURENZI

# VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA RQ22 - "Palazzolo"

## Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito

N°	Prot. gen. e data	Identif. catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/No	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				<b>c) Dimensionamenti:</b> - Con riferimento al DPGR 32/r 2017 si richiama l'art. 5 comma 4) e 5) segnalando che risulta assente la relativa tabella utile anche ad evidenziare il saldo residuo."	<b>c) Dimensionamenti: NON ACCOGLIBILE</b> Vedasi relazione di approfondimento allegata e redatta dal Servizio Urbanistica.		
05	5782 del 13/03/2025	Fg. 79 P.Ila 1018 /parte P.Ila 953 /parte P.Ila 801 /parte P.Ila 805 /parte	LUDOVICI CRISTIANO GRECO CHIARA	<i>"I sottoscritti, residenti a valle dell'area in oggetto, si permettono presentare osservazione al Piano di Lottizzazione Residenziale di iniziativa privata della Ex-Scheda RQ22 "PALAZZOLO" adottato, chiedendo: 1) la limitazione del numero degli abitanti che potranno insediarsi nella lottizzazione, anche prevedendo un'edilizia non intensiva come invece progettata (con un indice territoriale pari a 0.80 mc/mq), considerando anche la posizione periferica rispetto al centro della città, con l'indice territoriale inferiore a 0.50 mc/mq; 2) prevedere in fase di approvazione progettazioni di un'edilizia di qualità con edifici bi-familiari ognuno dei quali con giardini privati, senza creare edifici pluri-familiari appartenenti ad una visione urbanistica della città degli anni '70 del secolo scorso; 3) rendere a norma l'attuale sezione stradale di Via di Palazzolo, come da schema progettuale precedentemente allegato, attualmente non idonea ad un potenziale traffico intensivo che potrebbe verificarsi con un insediamento di 34 nuovi nuclei familiari, ognuno dei quali con non meno di 2/3 autovetture ciascuno, oltre alla creazione di marciapiedi per i pedoni senza rinunciare alla pista ciclabile; 4) installare dei sistemi di depurazione dei reflui, che non prevedano lo scarico in fossi superficiali o sub-irrigazioni, con sicure problematiche di impaludamento per i terreni che si trovano a valle."</i>	<b>1) NON ACCOGLIBILE:</b> Premesso che la densità edilizia espressa con il parametro degli abitanti insediabili non costituisce grandezza di riferimento per il dimensionamento del Regolamento Urbanistico ma per un adeguato dimensionamento degli standard relativi, ciò premesso la variante di ripianificazione diminuisce le quantità edificatorie assentibili rispetto alla primigenia versione. L'osservazione in merito alla quantità di abitanti insediabili ed alla densità edilizia sarebbe stata valutabile in sede di adozione dello strumento Regolamento Urbanistico, ovvero all'atto istitutivo della Scheda di riqualificazione RQ22. <b>2) NON ACCOGLIBILE:</b> L'osservazione in merito alla tipologia edilizia contestualizzata al periodo storico sarebbe stata valutabile in sede di adozione dello strumento Regolamento Urbanistico, ovvero all'atto istitutivo della Scheda di riqualificazione RQ22. <b>3) NON ACCOGLIBILE:</b> La viabilità comunale di riferimento costituisce viabilità di categoria F rispetto al Codice della Strada. Sempre da Codice, la larghezza minima di una corsia carrabile per strada di categoria F è pari a 2,75 ml. La strada comunale di Palazzolo, inoltre, è esterna al comparto identificato dalla Scheda di riqualificazione RQ22 e dunque non assoggettabile ad interventi riconducibili a compensazioni urbanistiche. <b>4) NON ACCOGLIBILE:</b> Il progetto delle opere di urbanizzazione prevede la creazione di un collettore fognario con conferimento su dorsale fognaria esistente, ovvero non prevede lo scarico sul reticolo di scolo superficiale.	NO	SEDUTA DEL 22/07/2025 Favorevoli 4: GALLAI, BANDINI, GAVELLI, CHIELI Contrari: - Astenuti 1: LAURENZI

Sansepolcro, 22/07/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA E SVILUPPO  
Arch. Massimiliano Baquè



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo  
Via Matteotti 1- C.A.P. 52037

PEC : regionetoscana@postacert.toscana.it

Sansepolcro, 15/05/2025

## **Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Sostenibilità Settore Sistema Informativo e Pianificazione Territoriale**

**OGGETTO :** Contributo conoscitivo finalizzato alla revisione della osservazione regionale, rif. ID96177 all'atto "Variante semplificata al RU per la ripianificazione di ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato ed adozione del relativo Piano Attuativo di lottizzazione residenziale di iniziativa privata della ex scheda RQ22 Palazzolo"

In riferimento alla Osservazione regionale a cura della Direzione Urbanistica e Sostenibilità, Settore Sistema Informativo e Pianificazione Territoriale, riferimento ID96177 assunta al protocollo del Comune di Sansepolcro al num. 5498 del 11.03.2025;

con la presente il Responsabile del Procedimento intende rispondere puntualmente alle questioni osservate tanto in premessa quanto in narrativa per fornire elementi non evidenti o ignoti al Settore regionale, al fine di proporre una rimodulazione dell'Osservazione sul reale stato della pianificazione ed uso del compendio immobiliare oggetto di adozione di variante semplificata di ripianificazione.

### **1 – Piano Strutturale Intercomunale**

In merito al cronoprogramma comunicato con nota del 31/12/2024, il lavoro aggiuntivo di adeguamento del redigendo PSI al Piano Regionale Cave inizialmente non facente parte del piano di lavoro, ha comportato il coordinamento degli atti autonomamente avviati dal comune di Caprese Michelangelo in tale settore con il lavoro coordinato degli altri tre comuni compresi nell'ambito dello strumento intercomunale. L'operazione ha richiesto più tempo del previsto, portando allo slittamento dell'esame della bozza di strumento intercomunale da parte delle commissioni urbanistiche di ogni singolo comune. Tali commissioni, previste nel cronoprogramma citato per l'inizio di marzo 2025 e finalizzate alla illustrazione dei contenuti della bozza di PSI, si sono tenute nelle date del 17/04/2025 (comune di Caprese Michelangelo), del 15/04/2025 (comune di Monterchi), del 18/03/2025 (comune di Anghiari) e del 11/03/2025 e 18/03/2025 (comune di Sansepolcro).

Attualmente sono in corso di deliberazione le Giunte Comunali dei singoli comuni, con il fine di trasmettere all'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana il Piano Strutturale

#### **Ufficio URBANISTICA**

Tel. 0575 732 – (683) Baquè – (271) Calabresi – (273) Franceschini – (403) Brugoni

e-mail: baque.massimiliano@comune.sansepolcro.ar.it – calabresi.ilaria@comune.sansepolcro.ar.it – franceschini.andrea@comune.sansepolcro.ar.it – brugoni.giulia@comune.sansepolcro.ar.it



Intercomunale per l'approvazione della proposta e la successiva trasmissione ai singoli comuni per la corrispondente adozione, ai sensi del comma 7, art. 23 della LR65/2014.

A seguito dell'approvazione della proposta del PSI da parte della giunta dell'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana saranno celebrati gli incontri con i professionisti e gli *stakeholder* ai fini del processo partecipativo già avviato in corso di Avvio del Procedimento e redazione dello strumento. Si stima che i comuni componenti l'ambito territoriale del PSI procederanno con l'adozione dello strumento di pianificazione entro il luglio 2025, avviando in tal modo il periodo delle osservazioni previa pubblicazione sul BURT.

## 2 – Osservazione punto a)

Regime delle limitazioni edilizie di cui all'art. 94 comma 2ter della LR65/2014.

Il comune di Sansepolcro attualmente osserva tale regime e dunque non procede al rilascio dei permessi di costruire di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva.

In merito all'affermata limitazione anche sulla stipula di atti convenzionali, si rileva che quella delle limitazioni ex art. 94 comma 2 ter è una inibizione che agisce sui titoli edilizi diretti e che essa è di natura temporale e transitoria. La stipula di convenzioni, ancorché preordinate a tali atti, ha una portata temporale di efficacia superiore e ben diversa dalle suddette limitazioni.

In merito all'ambito oggetto di proposta di variante semplificata, ovvero interno all'attuale perimetro del territorio urbanizzato formato in forza dell'art. 224 della LR 65/2014 e non corrispondente ai criteri e requisiti di cui all'art. 4 della LR65/2014, preme evidenziare che l'attuale assetto territoriale libero da immobili è fuorviante rispetto alla reale consistenza e classificazione dell'areale e che, nello spirito collaborativo di definizione degli atti, appare utile in questa sede ripercorrere brevemente la storia urbanistica di tale ambito.

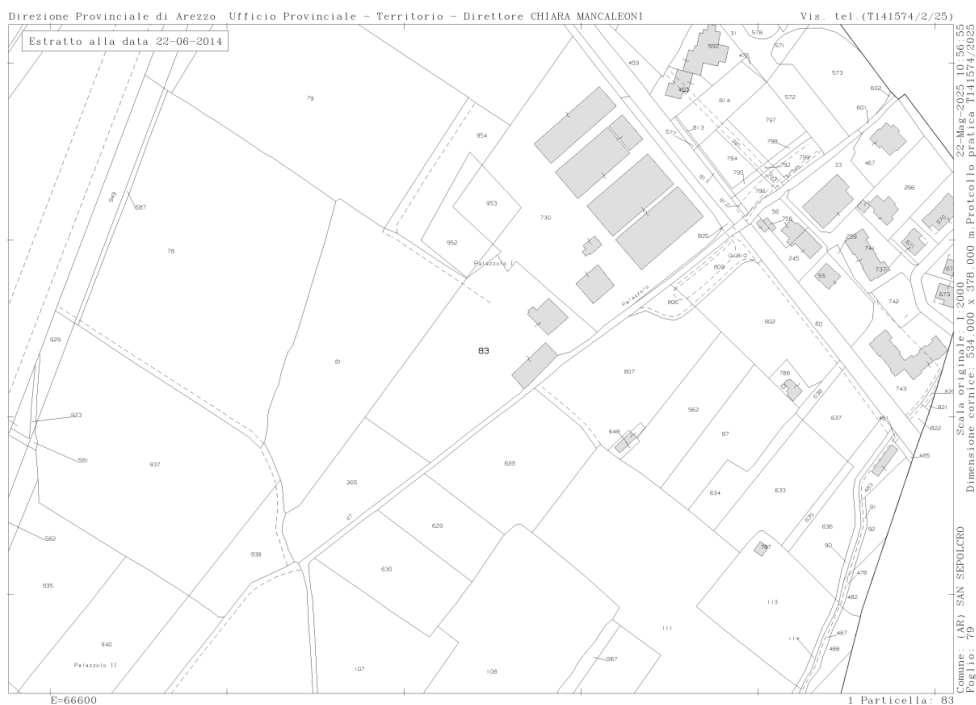
L'ambito, ancorché oggi appaia libero da costruzioni per i motivi che successivamente saranno illustrati, è stato urbanizzato ed edificato con manufatti tipo serra in ferro e vetro, stabili e duraturi, in forza della concessione edilizia 4974 del 16/07/1985. Le serre non erano manufatti precari tipici delle realtà agricole, quanto piuttosto edifici stabili come testimoniato dal corrispondente deposito Genio Civile 8523 del 03/07/1985 per la parte strutturale, con impianto di riscaldamento e centrale termica e giudicate idonee come ambiente lavorativo, come da parere dell'ufficiale sanitario in data 11/02/1985. (Vedasi fotografie sottostanti scattate prima della demolizione 2015/2016)



### Ufficio URBANISTICA

Tel. 0575 732 – (683) Baquè – (271) Calabresi – (273) Franceschini – (403) Brugoni

e-mail: baque.massimiliano@comune.sansepolcro.ar.it – calabresi.ilaria@comune.sansepolcro.ar.it – franceschini.andrea@comune.sansepolcro.ar.it – brugoni.giulia@comune.sansepolcro.ar.it



estratto planimetria catastale anno 2014

Successivamente all'edificazione delle suddette strutture il Piano Regolatore generale varato il 31/10/2001 (Piano Donnamaria dal nome dell'estensore) definisce l'insediamento con la destinazione D1 (industriale ed artigianale) con indici di normativa: *potenzialità edificatoria di  $I_f = 3$  mc/mq.*, *Rapporto di copertura 60%; H. max. 12,00 ml salvo parte impiantistica e con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M. 24/01/86; Distanza strade 5,00 mt. o in allineamento; Distanze confini 5,00 mt. ;Attività ammesse (Produttivo, commerciale..).*

L'insediamento è utilizzato in quegli anni come esercizio commerciale collegato ad attività florovivaistica di carattere interregionale e commercio di attrezzature da giardinaggio, ovvero con destinazione commerciale.



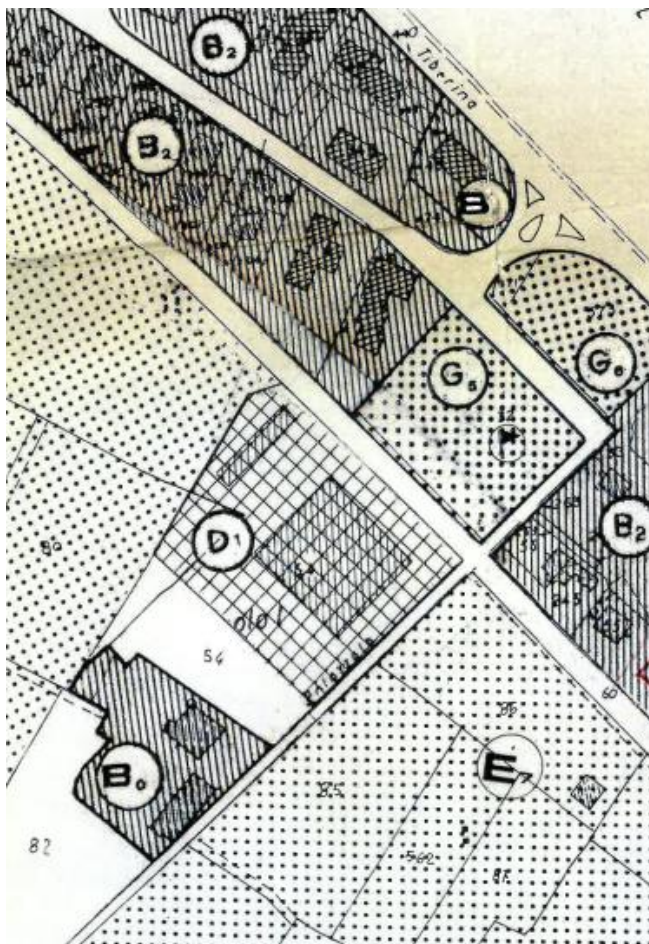
Estratto Ortofoto 2013 (prop. Agea, eseg. Volo BLOM-CGR Parma)

#### Ufficio URBANISTICA

Tel. 0575 732 – (683) Baquè – (271) Calabresi – (273) Franceschini – (403) Brugoni

e-mail: baque.massimiliano@comune.sansepolcro.ar.it – calabresi.ilaria@comune.sansepolcro.ar.it – franceschini.andrea@comune.sansepolcro.ar.it – brugoni.giulia@comune.sansepolcro.ar.it





Estratto Piano regolatore generale 2001, *Piano Donnamaria*

**SANSEPOLCRO**  
AREZZO

**P.R.G.**

**D.C.R. N.197 del 31.10.2001**  
**DEFINITIVA APPROVAZIONE**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

Il Tecnico incaricato - Geom. A. Franceschini - Il Dirigente Arch. F. Magnani

**PROGETTISTA INCARICATO** ARCH. A. DONNAMARIA

**COLLABORATORI** ARCH. G.P. BARTOLINI  
" R. BERTINI  
" L. CELLI  
" M. DAMBROSIO  
" S. VERI

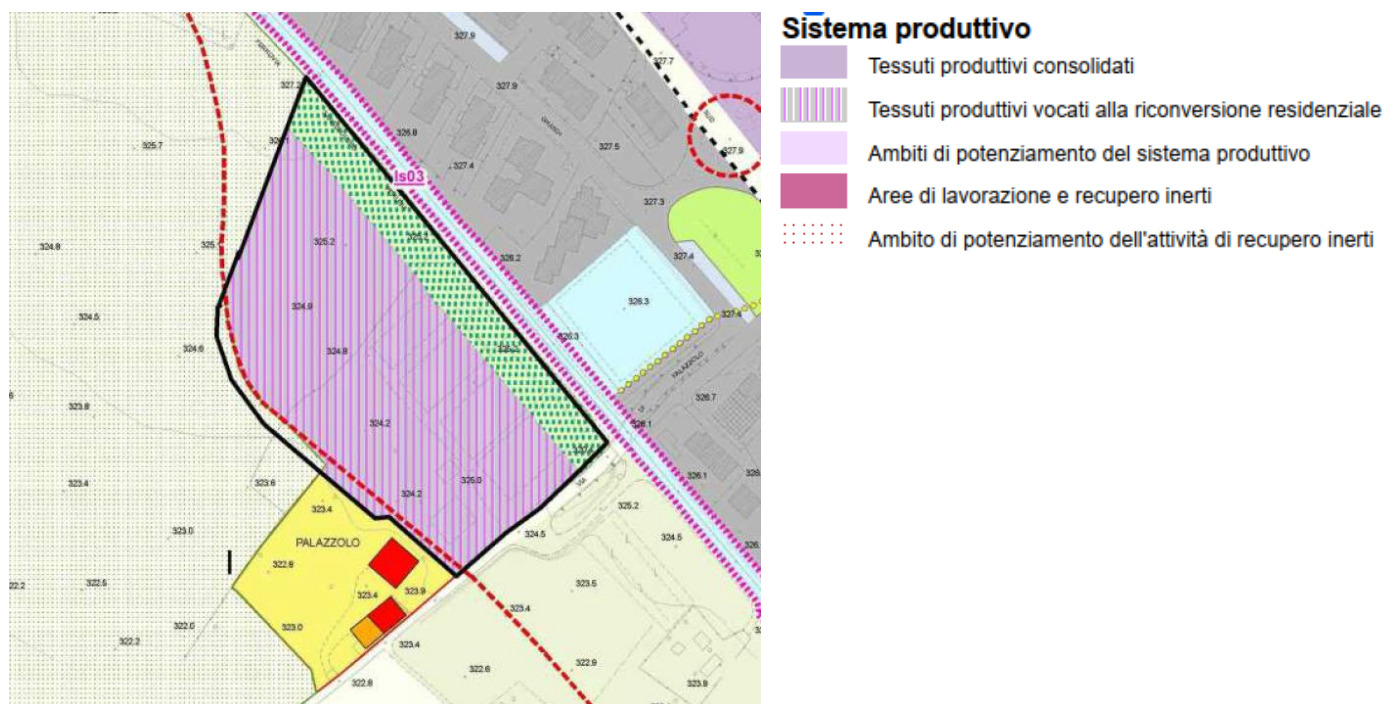
**DIR. UFF. URB. CONSULENZA** PROF. ARCH. M. COLI

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 120 DEL 21.10.1998  
DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 129 DEL 30.11.1998  
DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 46 DEL 21.03.2000  
DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 81 DEL 30.05.2000

ADEGUATA ALLE PRESCRIZIONI REGIONALI  
DELIBERA C. R. N° 64 DEL 17.03.1998

CAPOLUOGO	41	42	55	56	57	58	59	66	67	71	7
1: 2000	68	69	73	74	75	76	77	78	79	81	82
										83	

Il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, approvato con DCC 147 del 22/11/2010 stabilisce per tale area l'obiettivo del recupero, andando ad istituire (Tav. 13a) i "tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale", in osservanza del principio della limitazione dell'impegno di nuovo suolo libero, già sancito dall'art. 3 comma 4 della LR01/2005.



Estratto Tav.13° Piano Strutturale vigente

#### Ufficio URBANISTICA

Tel. 0575 732 - (683) Baquè - (271) Calabresi - (273) Franceschini - (403) Brugoni

e-mail: baque.massimiliano@comune.sansepolcro.ar.it - calabresi.ilaria@comune.sansepolcro.ar.it - franceschini.andrea@comune.sansepolcro.ar.it - brugoni.giulia@comune.sansepolcro.ar.it

E' verificabile come tale previsione di riqualificazione non venne, allora, osservata da regione Toscana pur nel già esistente principio della "*limitazione del consumo di suolo*" di cui all'art. 3 della LR01/2005 in quanto ad essa conforme, così come conforme era rispetto al vigente PIT, approvato con DCR 72/2000, così come implementato con valenza di PPR con DCR 32/2009.

L'ambito territoriale in parola è stato oggetto di avvio del procedimento DGC 146 del 12/05/2011 per "*variante al PRG di un'area in loc. Palazzolo*" in anticipazione al Regolamento Urbanistico, in coerenza al PIT ed al PTCP ed avente per oggetto l'anticipazione temporale del processo di riconversione in chiave residenziale dell'insediamento.

Anche a tale Avvio del Procedimento, trasmesso a tutti gli enti interessati dalla variante ai sensi dell'art. 15 della LR01/2005, non è stato mosso nessun contributo ostativo, ne da regione Toscana, ne da Enti terzi.

Nell'ambito della redazione del Regolamento Urbanistico (Avvio del Procedimento DCC 165/2013 ed approvazione definitiva DCC 62 del 25/05/2016) gli obiettivi del Piano Strutturale ed i contenuti della variante costituita dall'Avvio del Procedimento sono confluite nella Scheda di Riqualificazione RQ22 – Palazzolo.

### 3 – Osservazione punto b)

Dichiarazione di coerenza della variante al RU rispetto al PS, al PIT-PPR ed alla LR65/2014

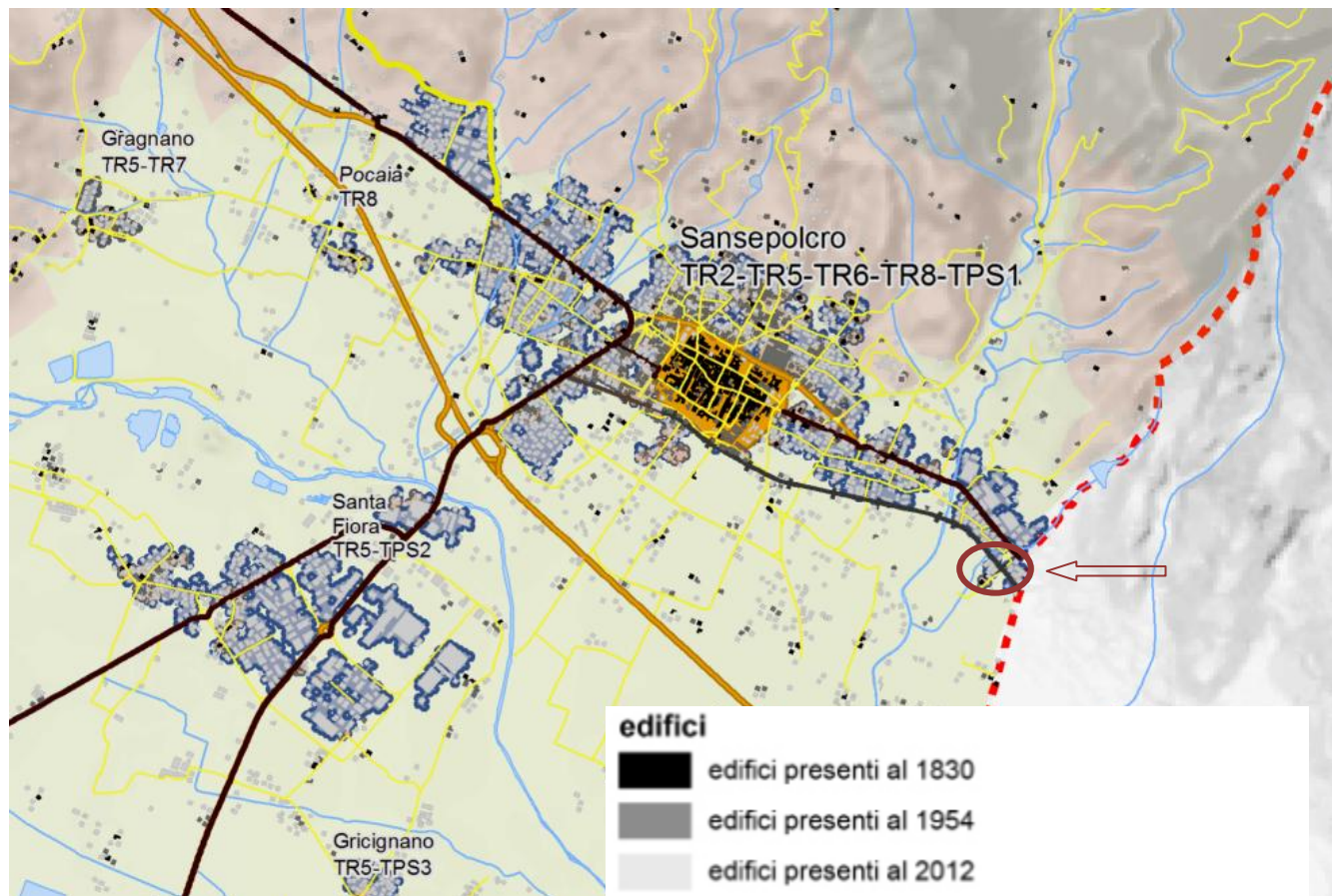
Alla luce di quanto sopra narrato in merito all'iter pianificatorio che ha portato alla creazione e consistenza della scheda di riqualificazione RQ22 e la sua conseguente ri-pianificazione proposta, essa non può essere rubricata come intervento comportante nuovo uso di suolo, poiché diretta attuazione dell'Obiettivo 11 del Piano Strutturale (Ob.11 – *localizzazione delle aree di espansione residenziale su aree di frangia e di margine alle aree urbane esistenti*, in particolare con l'identificazione della nostra come "*Azione Az12 – tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale attualmente adibiti a funzioni produttive dismesse o in via di dismissione che presentano una localizzazione incongrua rispetto al contesto in cui sono collocate*") e coerente con la finalità di "*conversione residenziale*" dei tessuti produttivi; essa è coerente anche al Regolamento Urbanistico poiché declina l'obiettivo e l'azione stabiliti dal Piano Strutturale e dunque anche già inserita nel dimensionamento del Piano Strutturale medesimo, ovvero non comporta variazioni nelle previsioni della UTOE 1 .

**Az12** individuazione di aree per il potenziamento della funzione residenziale e funzioni miste (residenziali, commerciali, direzionali) nelle aree di frangia e sul margine dei tessuti esistenti che il P.S. individua come "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recente" e "ambiti di potenziamento della residenza", nelle tavole della "Disciplina degli insediamenti concentrati" e che comprendono anche le zone B o C non attuate del P.R.G. e confermate dal P.S.; individuazione, dei "tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale attualmente adibiti a funzioni produttive dismesse o in via di dismissione e che presentano una localizzazione incongrua rispetto al contesto in cui sono collocati. Oltre a quanto previsto per le Aree di Intervento strategico il P.S. localizza un'area individuata come "tessuto produttivo vocato alla riconversione residenziale" a valle della ferrovia Sansepolcro – Perugia e presso la aviosuperficie di Palazzolo in cui gli interventi ammissibili dovranno rispettare le condizioni di trasformazione di generali e quelli definiti nel successivo paragrafo "CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI". All'interno degli *ambiti di potenziamento della residenza* ricadenti nella U.t.o.e n. 01 il P.S. prevede schemi direttori per la viabilità di progetto, di rango urbano e di quartiere, di servizio oltre che l'eventuale indicazione della localizzazione delle aree per standards e servizi. Coerentemente con l'obiettivo di privilegiare il potenziamento di aree residenziali su aree di frangia, il P.S. ha individuato i seguenti specifici "ambiti di potenziamento della residenza", da sottoporre alle condizioni riportate nel successivo punto Ct 09:

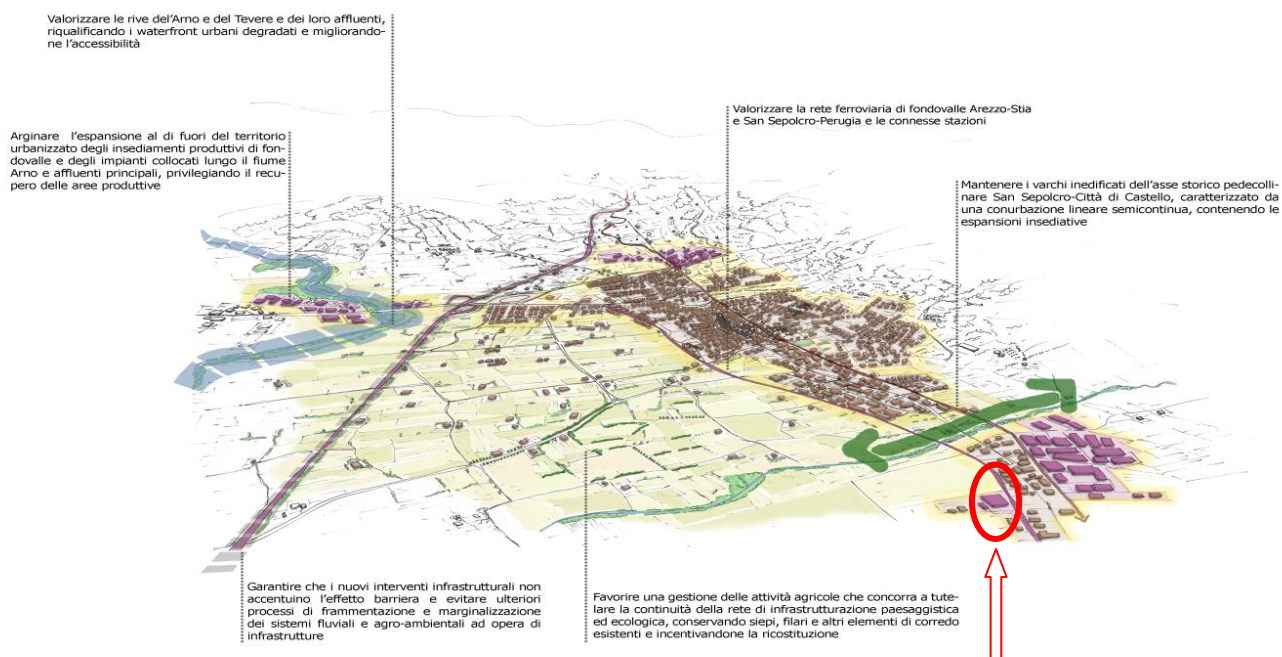
Estratto elaborato: ELAB. 14b.1 SCHEDE DI VALUTAZIONE DELLE UTOE E DEL SISTEMA INSEDIATIVO CONCENTRATO del Piano Strutturale



Nel vigente PIT – PPR l'area è compresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato proposto nella tavola “*Carta del TERRITORIO URBANIZZATO 1:50.000*” e tra i “*processi di urbanizzazione e dispersione insediativa in ambito agricolo*” ed è compresa nella carta del territorio urbanizzato al 2012, oltre che essere rappresentata, ancorché schematicamente, nella *disciplina d'uso dell'Ambito 12 Casentino Valtiberina* . Tali riferimenti attestano in modo esaustivo che l'area oggetto di proposta di variante semplificata di ri-pianificazione si colloca all'interno del perimetro del territorio urbanizzato da almeno 20 anni.



Estratto PIT-PPR *Carta del TERRITORIO URBANIZZATO 1:50.000*



Estratto Norme figurate della disciplina d'uso del PIT -PPR

#### Ufficio URBANISTICA

Tel. 0575 732 – (683) Baquè – (271) Calabresi – (273) Franceschini – (403) Brugoni

e-mail: baque.massimiliano@comune.sansepolcro.ar.it – calabresi.ilaria@comune.sansepolcro.ar.it – franceschini.andrea@comune.sansepolcro.ar.it – brugoni.giulia@comune.sansepolcro.ar.it

### 3 – Osservazione punto c)

#### Dimensionamento

Considerando la sopra evidenziata coerenza tanto con il Piano Strutturale quanto con il Regolamento Urbanistico, ne deriva che la proposta di ripianificazione è già componente, e dunque anche già inserita, del dimensionamento del Piano Strutturale medesimo, ovvero non comporta variazioni nelle previsioni della UTOE 1.

Il fatto che all'esame delle aggiornate ortofoto l'area compaia come libera, deriva dalla circostanza che stante il carattere di abbandono dell'insediamento commerciale già a partire dal 2015 ed il conseguente degrado fisico e sociale (occupazioni abusive, vandalismo), il Comune di Sansepolcro nel 2016 si fece portatore di istanza di demolizione volontaria presso la proprietà. La quale proprietà, rassicurata dalla salvaguardia della consistenza volumetrica del compendio e rassicurata sulla possibilità di un suo recupero in coerenza con l'obiettivo del Piano Strutturale e secondo l'attuazione definita dal regolamento Urbanistico, con SCIA 828/2016 del 15/12/2016 ha comunicato la demolizione dei fabbricati.

E' degno di nota rilevare come nella modulistica SCIA l'area sia classificata come D1 da PRG, mentre negli atti societari (verbale di assemblea della Palazzolo Immobiliare srl) come RQ22 Area di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali. Sempre in tale atto (Notaio Bucciarelli Ducci, rep. N57.076) l'area è infine indicata nel suo uso come "tessuto produttivo vocato alla riconversione residenziale".

Rilevato ed esposto quanto sopra, a maggiore chiarezza del contesto su cui agisce la variante semplificata di ripianificazione adottata ed osservata;

#### SI PROMUOVE

una riformulazione della Osservazione ID 96177 che consenta la definitiva approvazione della variante semplificata e contestuale piano attuativo in sede di controdeduzione.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. MASSIMILIANO BAQUE'

(Documento firmato digitalmente  
ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e  
norme collegate il quale sostituisce  
il documento cartaceo e la firma  
autografa)

#### Ufficio URBANISTICA

Tel. 0575 732 – (683) Baquè – (271) Calabresi – (273) Franceschini – (403) Brugoni  
e-mail: baque.massimiliano@comune.sansepolcro.ar.it – calabresi.ilaria@comune.sansepolcro.ar.it – franceschini.andrea@comune.sansepolcro.ar.it -  
brugoni.giulia@comune.sansepolcro.ar.it