

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.e AL R.U. PER MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DI ZONA DEL
RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
01	5680 del 10/03/2020		REGIONE TOSCANA	SETTORE PAESAGGIO 1a) Nel rispetto del PIT-PPR approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 gli interventi di trasformazione urbanistica non dovranno compromettere gli elementi strutturanti il paesaggio, dovranno concorrere alla qualificazione del sistema insediativo, assicurare qualità architettonica e rappresentare progetti di integrazione paesaggistica”, così come previsto dall’obiettivo 3.a.6 della disciplina d’uso della sezione 4 della scheda relativa al vincolo paesaggistico vigente sulla collina di Sansepolcro; si ritiene a tal fine necessario che, in fase di progettazione, si ponga particolare attenzione alla scelta della tipologia edilizia e dei materiali, al trattamento degli spazi esterni e in generale alla qualità architettonica, affinché i nuovi interventi “siano armonici per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale”, così come prescritto al punto 3.c.11 della stessa scheda	1a) ACCOGLIBILE attraverso la verifica della disciplina specifica relativa a ciascun intervento previsto dalla presente variante e ricadente nell’area soggetta a vincolo paesaggistico, con integrazione della stessa laddove carente (integrazioni alla disciplina di cui alle schede normative ed NTA relative alle istanze 51, 83, 94, 34, 87, 33, 28 e 29).	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
				SETTORE PAESAGGIO 1b) Per ciò che riguarda l’intervento relativo all’istanza n. 94, così come previsto dalla direttiva 3.b.2, dovranno essere definite regole volte ad “assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d’uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza” e per “il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l’impianto di vegetazione arborea, ...”	1b) ACCOGLIBILE ma già prevista nell’art. 33 della NTA del vigente RU per l’area in questione, che è identificata nella tavola 1bS del vigente RU come invariante “parchi e giardini privati”, una specifica disciplina di tutela volta a garantire il corretto uso delle aree pertinenziali.	NO	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
				SETTORE PAESAGGIO 1c) Per ciò che riguarda l’intervento relativo all’istanza n. 20 si evidenzia che l’area è compresa dal PIT, relativamente alla II Invariante, oltre che in area vincolata anche tra le aree critiche per processi di artificializzazione, nella matrice agro-eco-sistemica di pianura, per	1c) PARZIALMENTE ACCOGLIBILE attraverso un’ulteriore integrazione alla disciplina specifica lotto di completamento dei margini a Santa Fiora (Lcm7) di cui all’istanza n. 20 che ne tuteli il più possibile i caratteri di naturalità. Tale previsione si reputa comunque un intervento che produce un minimo livello di artificializzazione rispetto alla situazione attuale e che, pertanto, non risulta in contrasto con le disposizioni del PIT-PPR.	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.e AL R.U. PER MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DI ZONA DEL RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				la quale l'abaco delle invariante prevede, tra le indicazioni per le azioni la "Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture"			
				<p>SETTORE PAESAGGIO</p> <p>1d) Si specifica che i piani attuativi ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, che siano stati già sottoposti alla conferenza paesaggistica art. 36 del previgente PIT, ma ad oggi decaduti e la cui previsione è reiterata con la variante urbanistica in oggetto, permanendo il vincolo paesaggistico, debbano essere sottoposti alla conferenza paesaggistica di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT/PPR, ciò al fine di valutare le previsioni in esse contenute alla luce dei contenuti del PIT vigente</p>	<p>1d) ACCOGLIBILE. Si precisa comunque che nell'ambito della variante in questione il piano attuativo della TR08 che viene reiterato è stato approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012, con accertamento di compatibilità paesaggistica avvenuto nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 delle NTA dell' allora vigente PIT nella seduta del 12.03.2009 con verbale n. 70792 /N060.050. Si provvederà quindi comunque all'indizione di una conferenza paesaggistica nel caso in cui gli atti di cui sopra siano da considerare decaduti; il piano attuativo di cui trattasi dovrebbe comunque decadere nel 2022.</p>	NO	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -</p>
				<p>SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO</p> <p>1e) Verificato dalla Tavola 02.a che con riferimento alla localizzazione delle varianti cartografiche rispetto al perimetro del territorio urbanizzato, le stesse risultano ricadere internamente allo stesso, si richiede di integrare la Relazione del Responsabile del procedimento con: - indicazione dei criteri di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi di legge; - attestazione che le previsioni residenziali oggetto di variante urbanistica sono ricomprese all'interno del perimetro del TU. Si rappresenta altresì che la dicitura "non risulta necessario il ricorso alla conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 in quanto le stesse previsioni non comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato", appare impropria in quanto trattandosi di una variante attivata per le destinazioni residenziali, le stesse per legge non sono comunque consentite al di fuori di detto perimetro, così come disposto dall'art. 4</p>	<p>1e) ACCOGLIBILE integrando e modificando la Relazione del Responsabile del procedimento come richiesto</p>	SI	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -</p>

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.e AL R.U. PER MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DI ZONA DEL
RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				comma 2 della l.r. 65/2014 e pertanto per le stesse non è attivabile la conferenza di co-pianificazione art. 25			
				SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO 1f) Dimensionamento - Gli elaborati della variante urbanistica, per quanto dettagliatamente descrittivi delle trasformazioni previste, risultano tuttavia privi delle tabelle di dimensionamento complessive; pertanto si richiede di produrre uno specifico elaborato che rappresenti il dimensionamento nello stato attuale, modificato e sovrapposto rispetto al RU vigente, nonché le quantità prelevate dalle dimensioni massime di PS; per questi aspetti si consiglia di fare riferimento al Regolamento di attuazione di cui al DPGR 32/R del 2017 ed ai relativi allegati	1f) ACCOGLIBILE integrando gli elaborati della variante come richiesto	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
				SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO 1g) Ulteriore contributo - Il Comune di Sansepolcro con propria D.C.C. n. 34 del 19/10/2018 ha avviato il Piano strutturale intercomunale con l'Unione Comuni Valtiberina. Per quanto concerne i criteri di individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 65/2014, in fase di formazione di piano strutturale, si dovrà tenere conto del Regolamento di attuazione D.P.G.R. 32/R/2017, Allegato 1 – Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico, articolo 1 "Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato". Sulla base di detti criteri potranno essere inclusi nel territorio urbanizzato le previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata. Inoltre nella definizione dei margini urbani, laddove finalizzata alla loro qualificazione, detta	1g) NON PERTINENTE i contenuti della presente variante ma accoglibile nell'ambito della formazione del nuovo piano strutturale intercomunale	NO	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.e AL R.U. PER MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DI ZONA DEL
RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				individuazione dovrà e potrà tenere conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica			
2	2144 del 28/01/2020	Foglio 71 part. 182	Il proprietario della particella citata	Si chiede lo stralcio della condizione b) di prevista dalla variante per l'attuazione degli interventi nel lotto interstiziale Lin3; tale condizione prevede che dovrà essere preventivamente ceduta al Comune una fascia di larghezza massima di 4 metri lungo il margine sud-ovest sulle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71 in cui dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico. In alternativa il proponente la presente osservazione suggerisce la realizzazione o il finanziamento di progetti pubblici inerenti alla zona di intervento, o comunque al territorio comunale, anche secondo le esigenze dell'amministrazione. MOTIVAZIONE: La committenza ritiene tale condizione b) lesiva della sicurezza della proprietà, invasiva, in quanto presuppone la demolizione delle cancellate e recinzioni esistenti (con finiture effettuate in pietra faccia a vista) andando a modificare uno stato dei luoghi consolidato; tale percorso pedonale pubblico risulterebbe di difficile attuazione per le opere di contenimento da prevedere per il superamento del dislivello esistente che non garantirebbe il superamento delle barriere architettoniche. Inoltre, gli strumenti urbanistici vigenti non contengono tale previsione	2.a) EVENTUALMENTE ACCOGLIBILE solo se opzione condivisa dai competenti organi politici, tenuto comunque conto che la dotazione di standards della zona in questione è inferiore ai minimi di legge per ciò che riguarda in particolare i parcheggi pubblici mentre risulta sopra i minimi di legge gli spazi di verde pubblico. Poiché lo standard minimo totale di 18 mq. ad abitante, secondo le valutazioni effettuate in sede di PS, è comunque rispettato nella zona in questione, risulta anche applicabile al caso in questione l'art. 47bis delle NTA del RU che prevede, come alternativa alla realizzazione degli standards dovuti, la loro monetizzazione. Nel caso di cui trattasi la monetizzazione è quantificabile in € 5.267,5; si potrebbe quindi prevedere o l'eventuale obbligo a realizzare un'altra opera pubblica o la monetizzazione finalizzata alla realizzazione da parte del Comune di un'opera pubblica ritenuta prioritaria. A seguito di approfondimento da parte degli organi politici si reputa ammissibile condizionare gli interventi edilizi nel lotto in questione alla realizzazione di un percorso pedonale pubblico in sicurezza (a servizio anche dei pellegrini del percorso Francescano), che dal semaforo tra via Molini e via Montefeltro, lambendo l'area di pertinenza dell'hotel La Balestra, raggiunga il lotto in questione	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
3	4884 del 28/02/2020	Foglio 56 part. 1504	Il proprietario della particella citata	3.a) Si chiede che il lotto di completamento dei margini denominato Lcm2 individuato dalla Variante 11e venga esteso a tutta la superficie della particella catastale 1504 mantenendo la capacità edificatoria già concessa; ciò per garantire un'ubicazione del fabbricato a maggiore distanza possibile dall'edificato esistente posto a sud della suddetta particella	3.a) ACCOGLIBILE estendendo il lotto Lcm2 in questione per una profondità di 42 metri dal confine sud e a condizione che venga ceduta al Comune la fascia di terreno a nord della particella 1504, di 12 metri di profondità, che, in continuità con la viabilità già prevista all'interno del piano attuativo approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019 e, coerentemente con il PS, dovrà essere destinata in futuro dal Comune a viabilità pubblica.	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.e AL R.U. PER MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DI ZONA DEL RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				3.b) si chiede di modificare la prescrizione che vieta il deflusso delle acque superficiali e meteoriche del futuro edificato sul lotto Lcm2 su via Cupa; tale divieto appare eccessivo considerato che, a servizio della adiacente lottizzazione in corso di attuazione nella TR09, è stata realizzata ex novo una nuova fognatura con sezione atta a ricevere anche gli afflussi del lotto in questione; tale richiesta peraltro è motivata dalla impossibilità di trovare soluzioni alternative	3.b) ACCOGLIBILE modificando le norme relative al citato lotto di completamento dei margini Lcm2 che comunque richiedono la preventiva dimostrazione della congruità della sezione della nuova fognatura a recapitare le acque superficiali anche del lotto Lcm2	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
4	4963 del 29/02/2020	Foglio 71 part. 4	I proprietari della particella citata)	4.a) Si chiede che il perimetro delle TR04.a e TR04.b venga rivisto prevedendo che il lato in comune vada a coincidere esattamente con il confine tra le particelle 3 e 4 del foglio catastale n. 71 per rendere completamente indipendenti i due comparti	4.a) NON ACCOGLIBILE in quanto ciò comporterebbe una forma incongrua dell'area a cessione posta sul limite est della TR04.b che la renderebbe difficilmente utilizzabile. Pertanto tra le proprietà della TR04.a e della TR04.b dovrà essere effettuato previamente un aggiustamento dei confini con permuta a compensazione in modo che il relativo confine sia rettilineo come previsto nella controdeduzione alla successiva osservazione n. 5.	NO	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
				4.b) si chiede di modificare la scheda normativa prevedendo la cessione gratuita massima del 30% e comunque di una superficie corrispondente a quella prevista da cedere per le opere di urbanizzazione	4.b) PARZIALMENTE ACCOGLIBILE come previsto nelle modifiche alla scheda normativa e di indirizzo progettuale che rimandano alle prescrizioni del paragrafo intitolato "Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico".	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
				4.c) si chiede la cancellazione del percorso pedonale pubblico posto sul confine nord della TR	4.c) NON ACCOGLIBILE in quanto la previsione di tale percorso pedonale pubblico è l'esito del processo di partecipazione che ha accompagnato la formazione del RU e che ha concorso alla legittimazione dello stesso strumento urbanistico.	NO	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
				4.d) la riduzione della larghezza minima di tutto il percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR da 4 metri a 3 metri	4.d) ACCOGLIBILE in quanto la larghezza di 3 metri si può reputare sufficiente.	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
5	6089 del 14/03/2020	Foglio 71 part. 3	Comproprietaria della particella citata	5.a) I confini catastali delle diverse proprietà non corrispondono alla suddivisione urbanistica dell'area, che individua fra le due TR una linea retta, mentre catastalmente la dividente per le rispettive proprietà risulta non lineare; pertanto si propone che il confine fra le TR04a e TR04b sia rettificato in maniera compensata fra le adiacenti proprietà	5.a) ACCOGLIBILE con specifica precisazione in tal senso nelle schede normative delle TR04.a e TR04.b	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
				5.b) si chiede di cancellare la fascia pedonale prevista a nord, parallela a via Fossombroni, della lunghezza totale di	5.b) NON ACCOGLIBILE in quanto la previsione di tale percorso pedonale pubblico è l'esito del processo di partecipazione che ha accompagnato la formazione del RU e che e che ha concorso alla legittimazione dello stesso	NO	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti)

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.e AL R.U. PER MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DI ZONA DEL RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				140 metri circa, avente funzione di percorso riservato ai pedoni ed eventuale accesso secondario ai resedi delle proprietà sovrastanti ivi confinanti. Ciò perché tale percorso ha notevoli dimensioni del percorso e si andrebbe a costituire un aggravio di notevole entità dei costi di urbanizzazione da parte dei proprietari delle TR04, poiché oltre al suddetto camminamento, dovrebbe esserne realizzato un altro parallelo lungo la strada di lottizzazione, raddoppiando i costi della pavimentazione, dell'illuminazione pubblica e quanto altro in necessità.	strumento urbanistico. È semmai possibile prevedere, secondo quanto contro-dedotto alla osservazione n. 4.c, la riduzione della sezione trasversale minima di tale percorso da 4 a 3 metri.		Contrari: - Astenuti: -
				5.c) Si condivide con interesse la proposta di suddividere la TR04 in due aree autonome, in quanto ne migliora la sostenibilità pratica di realizzazione, ma si ritiene che per far sì che le due aree siano ancor più indipendenti, la localizzazione delle zone a parcheggio debba essere posta al confine fra la TR04a e la TR04b, come nelle proposte di allegate, attigue sullo stesso lato o alternate, in modo da creare non solo delle aree di parcheggio per i mezzi anche l'importante funzione di spazio di manovra per gli stessi, consentendo l'inversione di marcia e rendendo così strada di lottizzazione realizzabile anche in due stralci e in tempi differenti.	5.c) ACCOGLIBILE PARZIALMENTE confermando la localizzazione del parcheggio pubblico all'interno dell'area TR04.a nella posizione prevista in fase di adozione, in quanto maggiormente funzionale al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico (parcheggio a servizio dell'adiacente parco pubblico e utilizzabile anche dai residenti negli edifici esistenti lungo via Fossombroni); l'assetto generale dell'area è stato comunque ridisegnato anche al fine di ampliare le aree individuate come ambiti di reperimento del sedime edificatorio. Per poter agevolmente risolvere il problema della viabilità, tenuto conto della possibile diversa tempistica di attuazione della TR04.a e della TR04.b, le disposizioni delle relative schede di indirizzo progettuale vengono integrate prevedendo che: a) gli interventi possano attuarsi in forma completamente autonoma nella TR04.b poiché l'area destinata a parcheggio pubblico può funzionare anche da piazzola di rigiro; b) nel caso in cui invece venga prioritariamente attuata la TR04.a: b.1) dovrà essere contestualmente garantita la preventiva realizzazione in forma unitaria della viabilità di accesso sia per la parte ricadente nella TR04.a che per la parte ricadente nella TR04.b; oppure b.2) dovrà essere messa gratuitamente a disposizione della TR04.a, da parte dei proprietari della TR04.b, l'area destinata a parcheggio pubblico o parte di essa all'interno della stessa TR04.b, in modo che la stessa funzioni da piazzola di rigiro per la TR04.a; ciò anche a parziale compensazione della quota di verde pubblico di competenza della TR04.b che viene invece localizzata all'interno della TR04.a. Per ciò che riguarda la dotazione di standards si prescrive che l'area a cessione posta in corrispondenza del cono visivo libero da edificato verso la collina debba essere destinata a verde pubblico di competenza sia della TR04.a che della TR04.b attraverso apposite compensazioni tra i vari proprietari interessati.	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
6	5204 Del 03/03/	Foglio 67 Partt. 854- 855-856-	I proprietari delle particelle citate	6.a) si chiede la possibilità di realizzare edifici tri-familiari o quadrifamiliari all'interno della TR45 a Le Forche	6.a) ACCOGLIBILE integrando come richiesto le tipologie edilizie ammissibili nella citata TR45	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti)

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.e AL R.U. PER MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DI ZONA DEL
RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
	2020	857-858-861-862-864-869					Contrari: - Astenuti: -
				6.b) si chiede la cancellazione della ipotesi di allargamento della viabilità da sud che, secondo i proponenti la presente osservazione, non sarebbe di alcuna necessità se non viene realizzato lo sfondamento di via Erbosa	6.b) PARZIALMENTE ACCOGLIBILE al fine di garantire comunque l'accessibilità alla TR45 in questione, nel caso in cui il Comune non intenda dare seguito al prolungamento di via Carlo Vigo verso est in tempi brevi o vi provveda in tempi diversi da quelli di attuazione della presente TR, la viabilità di accesso alla stessa TR dovrà essere realizzata in corrispondenza della via poderale che collega la TR45 con la citata via Erbosa che quindi dovrà essere oggetto di specifici e congrui interventi di adeguamento lungo tutta la sua lunghezza.	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
7	5417 del 06/03/2020	Foglio 71 Partt. 189-190-508-935	I proprietari delle aree ricadenti nella TR08 del RU	7) Si chiede di modificare la suddivisione tra le aree TR08.a** e TR08.b** in modo che sia reso coerente con l'assetto planimetrico del piano di lottizzazione approvato; in tale nuovo assetto proposto sarebbero previsti 4 edifici a sud della viabilità di nuova previsione perpendicolare a via Antonio di Anghiari e tre nella parte a nord di tale nuova viabilità	7) ACCOGLIBILE PARZIALMENTE correggendo il confine tra le due TR in modo coerente con l'assetto del piano attuativo approvato; i lotti da ricomprendere nel primo stralcio devono essere però ridotti rispetto a quanto proposto nella osservazione (che inserisce nel primo stralcio attuativo ben 7 lotti), in quanto il carico urbanistico del primo stralcio deve essere di lieve entità dal momento che la viabilità di accesso (via Antonio di Anghiari) risulta carente già ad oggi. La restante parte della TR potrà invece essere realizzata solo a seguito della realizzazione di una nuova viabilità di accesso alternativa a via Antonio di Anghiari	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
8	5556 del 09/03/2020	Foglio 58 Part. 660	La proprietaria della particella citata	8) Si chiede la possibilità di realizzare il nuovo fabbricato in allineamento con i fabbricati limitrofi, in conformità anche a quanto stabiliscono le NTA delle aree residenziali limitrofe, potendo in tal modo eseguire una progettazione esecutiva di un edificio di dimensioni geometriche congrue	8) ACCOGLIBILE attraverso una specifica integrazione normativa relativa al lotto interstiziale Lin5.	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
9	5883 Del 12/03/2020	Foglio 56 Part. 182	Il proprietario della particella citata	9.a) Si chiede che il lotto di completamento dei margini Lcm6 individuato dalla variante corrisponda esclusivamente alla particella 182 del foglio catastale 56 9.b) Si chiede di prevedere che l'edificio da realizzare nel sopracitato lotto di completamento dei margini possa essere allineato all'edificio contiguo previsto all'interno della TR26, se fosse già stato approvato e convenzionato il piano attuativo in corso di progettazione nella adiacente TR26, o, prevedere, in alternativa, che l'edificio venga realizzato con fronte parallelo alla strada pubblica e a distanza di 15 metri dalla stessa strada pubblica nel caso in cui la lottizzazione della adiacente TR26 non sia stata ancora convenzionata	9.a) ACCOGLIBILE adeguando il perimetro del suddetto lotto ai limiti della particella catastale citata. 9.b) ACCOGLIBILE con specificazione in tal senso della disciplina di tale lotto di completamento dei margini	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -
						SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.e AL R.U. PER MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DI ZONA DEL RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				<p>9.c) modificare nell'art. 46 punto 16 dell'elaborato 3 della variante la espressione "lunghezza del lotto" con "larghezza del lotto"</p> <p>9.d) consentire in alternativa alla realizzazione del parcheggio lungo strada la realizzazione di altre opere pubbliche in accordo con l'Amministrazione comunale con importo corrispondente al parcheggio prescritto nella variante adottata</p>	<p>9.c) ACCOGLIBILE in quanto correzione di un refuso contenuto in tale norma</p> <p>9.d) NON ACCOGLIBILE in quanto nell'aggregato in questione non esistono aree a standard e quindi tutti gli incrementi del carico urbanistico devono almeno garantire sufficienti spazi per parcheggi pubblici.</p>	<p>SI</p> <p>NO</p>	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -</p> <p>SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -</p>
10	6092 del 14/03/2020	Foglio 68, particella 348	Il proprietario della particella citata	Al fine di fugare qualsiasi dubbio interpretativo del complesso normativo urbanistico generale e di attuazione, si chiede che sia precisato nella scheda normativa della RQ 50 che, sull'immobile in oggetto, oltre alla prevista possibilità di incrementare la SUL in sopraelevazione per mq. 108, siano sempre ammissibili ed attuabili gli interventi previsti dalle NTA per gli edifici ricadenti nei "Tessuti post bellici" (interventi pertinenziali nella misura massima del 10% del volume esistente e di addizione volumetrica nei limiti del 10% del volume esistente alla data di adozione del R.U.), nel rispetto della classe di valore attribuita all'immobile stesso.	<p>10) NON ACCOGLIBILE in quanto l'individuazione della nuova RQ50, che consente di realizzare un'addizione volumetrica di 108 mq. con creazione anche di nuove unità immobiliari, costituisce norma specifica di tale area per la quale non si applica la disciplina dei tessuti post bellici. Tale specifica disciplina d'altro canto permette un'addizione volumetrica maggiore a fronte di prescrizioni per la sua realizzazione volte a mantenere i caratteri identitari dell'edificio oggetto di trasformazione. Per ciò che riguarda la possibilità di realizzare interventi pertinenziali non si ritiene opportuna la loro realizzazione nell'area di cui trattasi in quanto opere che andrebbero ad alterare l'attuale rapporto tra il villino esistente e il suo spazio a verde di pertinenza che risulta peraltro di modeste dimensioni.</p> <p>Al fine di chiarire comunque ulteriormente il rapporto generale tra le discipline delle aree di riqualificazione RQ ed i "tessuti post bellici" in generale si precisa che si tratta di due "zone" urbanistiche diverse e non sovrapposte e, pertanto, ognuna delle due zone ha norme specifiche e distinte.</p> <p>RICHIESTA L'ARCHIVIAZIONE DELLA OSSERVAZIONE CON NOTA DEL 16/04/2020 prot. n. 8047.</p>	NO	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020 La Commissione urbanistica Consiliare prende atto di tale richiesta di archiviazione</p>
	8047 del 16/04/2020	Foglio 68, particella 348	Il proprietario della particella citata	Con successiva nota, a seguito di illustrazione delle previsioni della scheda adottata da parte del Servizio Urbanistica il richiedente ha chiesto l'archiviazione della osservazione pervenuta in data 6092 del 14/03/2020	SI PRENDE ATTO DI TALE RICHIESTA DI ARCHIVIAZIONE	NO	
11	6357 del 18/03/2020 (fuori termine)		SOPRINTENDENZA DI AREZZO, SIENA GROSSETO	Al fine di "garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica", così come previsto dall'obiettivo 3.a.6 della disciplina d'uso della sezione 4 della scheda del PIT – PPR relativa al vincolo sopra citato, si	<p>11) ACCOGLIBILE. La osservazione della Soprintendenza è analoga a quella trasmessa dal Settore Paesaggio della Regione Toscana e quindi si rimanda al parere tecnico relativo alle osservazioni nn. 1.a), 1.b), 1.c).</p>	SI	<p>SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti) Contrari: - Astenuti: -</p>

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.e AL R.U. PER MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DI ZONA DEL RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
				<p>ritiene necessario che, in fase di progettazione, si ponga particolare attenzione alla scelta della tipologia edilizia e dei materiali, al trattamento degli spazi esterni e in generale alla qualità architettonica, affinché i nuovi interventi “siano armonici per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale”, così come prescritto al punto 3.c.11 della stessa scheda. Per l'intervento relativo all'istanza n. 94, così come previsto dalla direttiva 3.b.2, dovranno essere definite regole volte ad “assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza” e per “il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, ...”.In merito all'istanza n. 20, che prevede la previsione di un nuovo lotto edificabile per una Sul massima consentiti di 250 mq ricadente nell'area soggetta a vincolo paesaggistico del “Rettifilo Anghiari – Sansepolcro”, si evidenzia che l'area è, inoltre, compresa dal PIT, relativamente alla II Invariante, oltre che tra le aree critiche per processi di artificializzazione, nella matrice agro ecosistemica di pianura, per la quale l'abaco delle invariante prevede, tra le indicazioni per le azioni la “Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.</p> <p>In base a quanto su esposto e tenendo conto di quanto sopra la scrivente Soprintendenza non ravvisa la necessità di sottoporre la variante in oggetto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.</p>			
12	6475 Del 20/03/	Foglio 41 partt. 537, 538 e 213	La società proprietaria delle particelle citate	Si chiede di modificare lo schema progettuale della scheda dell'area di trasformazione TR42 prevedendo la	ACCOGLIBILE attraverso la modifica dello schema progettuale della TR42	SI	SEDUTA DEL 21/04/2020 Favorevoli: 5 (Simone Gallai, Francesco Del Siena, Alessio Antonelli, Andrea Laurenzi, Tonino Giunti)

**VARIANTE SEMPLIFICATA N. 11.e AL R.U. PER MODESTE RETTIFICHE ALLA PERIMETRAZIONE DI ZONA DEL
RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 –
Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito**

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
	2020 (fuori termine)			collocazione dei parcheggi sul lato sud della strada di accesso ai lotti, anziché aderenti al fronte dei lotti dove dovrebbero essere previsti gli accessi carrabili e pedonali alle abitazioni come attualmente previsto			Contrari: - Astenuti: -

Sansepolcro, 17/04/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Arch. Maria Luisa Sogli