

**VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS RQ23 “VILLA DI GRICIGNANO” DI CUI ALL’ELABORATO 10 DEL RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 71 del 24/07/2019 –
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	20357 del 11/10/2019	Comparto RQ23.3	Proponente della variante	a) Si chiede che nella scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS dell'area di riqualificazione RQ23.3 l'ambito di reperimento del sedime degli interventi edificatori venga esteso come indicato nella planimetria allegata alla osservazione in modo da ricomprendere la cabina elettrica esistente ed eventuale suo potenziamento co volumi tecnici di servizio alle attività agricole svolte dalla Società Aboca SPA società agricola nel comparto citato	a) ACCOGLIBILE assicurando comunque una distanza di 10 metri dal fronte sud della tabaccaia e dell'annesso contiguo presenti nel comparto denominato RQ23.2.	SI	SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Laurenzi, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: -
				b) Che sia precisato nella stessa scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS dell'area di riqualificazione RQ23.3 che i volumi tecnici da realizzare (cabine elettriche, centrali termica ed idrica, impiantistica antincendio, forni di essiccazione) non costituiscano superficie utile lordo (SUL) o superficie edificabile (SE)	b) ACCOGLIBILE prevedendo che i volumi tecnici a servizio della attività produttiva agricola insediata nella RQ23.3, relativi a cabine elettriche, centrali termica ed idrica, impiantistica antincendio, forni di essiccazione, non siano computati come SUL	SI	SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Laurenzi, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: -
02	20430 del 14/10/2019		Proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 81 partt. n. 105, 316 e 317	1) Si chiede di individuare un proprio sub-comparto specifico di proprietà all'interno del comparto generale RQ23 (come indicato nell'Allegato "A" della mia precedente richiamata lettera del 20/06/2019), da qualificarsi come sub-comparto RQ23.5 con destinazione di specifica SUL per indirizzo residenziale, SUL acquisibile dalla perequazione-compensazione degli altri sub-comparti in una quantità identificata con il rapporto del peso di superficie, quindi del 7,9574% della SUL presente nel suddetto comparto RQ23, pari a circa mq. (23.514,20 x 7,9574% = mq.	1) ACCOGLIBILE nell'ambito della presente variante la individuazione di una specifica RQ23.5 con il perimetro indicato nel contributo presentato in fase di avvio in cui potrà essere collocata parte della SUL attribuita al comparto RQ23.3, per una percentuale non superiore al 7% della SUL della stessa RQ23.3, ed esclusivamente per destinazioni agricole. La stessa RQ23.5 potrà inoltre accogliere destinazione a standard pubblico (per parcheggi o verde) di supporto alle eventuali nuove destinazioni urbanistiche consentite nelle adiacenti RQ23.1, RQ23.2, ed eventualmente RQ23.6. NON PERTINENTE nell'ambito della presente variante l'attribuzione di una specifica capacità edificatoria con destinazione <u>residenziale o terziaria</u> ad un'area autonomamente priva di capacità edificatoria nel vigente RU, in quanto la presente variante è finalizzata a garantire una maggiore rapidità e facilità nel perseguimento degli obiettivi generali già fissati dalla stessa scheda RQ23 del RU vigente, ovvero al superamento del notevole degrado fisico, funzionale e ambientale dell'area della ex Fattoria di Gricignano, comprendente il pregevole complesso della Villa padronale, con il relativo parco, ed i manufatti di servizio (tabaccaia, annessi, abitazioni rurali), ormai abbandonati da molti anni e con	SI	SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: Laurenzi

**VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS RQ23 “VILLA DI GRICIGNANO” DI CUI ALL’ELABORATO 10 DEL RU, ADOTTATA CON D.C.C. n. 71 del 24/07/2019 –
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>1.871,11, oppure di quella che riterrà equa cotesto Spett.le Comune di Sansepolcro. Mettendo a disposizione quanto in necessità per reperimento di specifici standard pubblici e privati per detto indirizzo di caratterizzazione urbanistica residenziale, compreso provvedere al miglioramento dell’attuale viabilità di accesso dalla strada Comunale denominata Via G. Di Vittorio, da realizzare con interventi diretti (equiparata a zona di completamento), oppure anche con specifico convenzionato con studio del macro-lotto di intervento, potendo accedere anche dalla prevista strada di Piano (R.U.) posta a lato della chiesa di San Biagio. Da individuare nella scheda specifica di cui all’allegato “D della mia precedente lettera del 20/06/2019” che dovrà contenere le relative disposizioni di attuazione per detta implementazione residenziale. Oppure di comprendere le mie particelle, per ragioni di utilizzazione pratica in quanto contermini e confinanti nel sub-comparto RQ23.3, potendovi attribuire una delocalizzazione-inserimento di quota parte delle ARS già individuate nel suddetto, con inserimento nella scheda delle destinazioni d’uso anche quota di SUL per edilizia residenziale e di terziario funzionale al nuovo centro aziendale agricolo</p>	<p>strutture in avanzato stato di fatiscenza ma soprattutto la zona della ex Fungaia, anch’essa dismessa e con problematiche ambientali particolarmente critiche la cui soluzione risulta di preminente interesse pubblico.</p>		
				<p>2) Di individuare altrimenti un proprio sub-comparto specifico all’interno oppure come de-perimetrazione dell’attuale comparto RQ23, attribuendo parametri edificatori specifici con indirizzo residenziale con tipologie proprie dei luoghi (non condomini ma edifici bi-</p>	<p>2) NON PERTINENTE la richiesta nell’ambito della presente variante ma comunque valutabile la destinazione ad area di trasformazione residenziale dell’area in questione nell’ambito del redigendo nuovo Piano strutturale intercomunale</p>	<p>NO</p>	<p>SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: Laurenzi</p>

**VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE
E DI VAS RQ23 “VILLA DI GRICIGNANO” DI CUI ALL’ELABORATO 10 DEL RU,
ADOTTATA CON D.C.C. n. 71 del 24/07/2019 –
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>quadrifamiliari, max di due piani con piano terra o seminterrato a garages) quale area esistente e di progetto nel P.S., compresa nel perimetro del territorio urbanizzato (ancorché compreso pure nel perimetro del comparto RQ23) della Frazione Gricignano. Sussistendo potenzialità edificatorie specifiche (naturali) e potendo acquisire SUL sia dal comparto RQ23 nei termini indicati al soprastante punto 1. che anche attribuire SUL implementativa per la Frazione Gricignano per le sussistenti potenzialità intrinseche di individuazione sia nel P.S. che all'interno del vigente R.U. (in altre parole non si modificherebbe con questa richiesta il dimensionamento di Zona dello strumento Urbanistico Generale) Da individuare nella scheda specifica di cui all'allegato "D di cui alla mia precedente richiamata lettera del 20/06/2019" che dovrà contenere le relative disposizioni di attuazione per detta implementazione residenziale</p>			
				<p>3) Lo scrivente, senza che questo costituisca acquiescenza oppure preliminare accettazione alcuna verso gli altri proprietari, è altresì disponibile ad acquisire nelle predette sue aree l'eventuale azione di manutenzione che potesse essere condivisa (come parrebbe indicare la d.g.c. di avvio del procedimento di variante) all'interno dei sub-campati RQ23 per delocalizzare e riconfigurare (sostituzioni e ricomposizioni edilizie) le attuali preesistenze edilizie di matrice storica ancorché desuete se non addirittura fatiscenti, in detta eventualità la SUL che avanzo in richiesta (alternativa) nei soprastanti punti 1. e/o 2., dovrebbe</p>	<p>3) NON PERTINENTE la richiesta nell'ambito della presente variante ma comunque valutabile la destinazione ad area di ricollocazione di volumetrie esistenti o di area di trasformazione residenziale nell'ambito del redigendo nuovo Piano strutturale intercomunale</p>	<p>NO</p>	<p>SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: Laurenzi</p>

**VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE
E DI VAS RQ23 “VILLA DI GRICIGNANO” DI CUI ALL’ELABORATO 10 DEL RU,
ADOTTATA CON D.C.C. n. 71 del 24/07/2019 –
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>comprendere una premialità di pari valore per detta funzione di scopo a vantaggio della proprietà dello scrivente, nelle forme, quantità e dimensioni che necessiterà e che dovranno essere perequate e compensate da chi potrà usufruire di questa eventuale delocalizzazione-manutenzione, nel caso specifico mi riferisco a quanto trovasi collocato nel parco della Villa di Gricignano ma, di proprietà di altri soggetti rispetto alla proprietà della Villa stessa, per gli indubbi vantaggi che questa ipotesi di manutenzione urbanistica dei luoghi storici conseguirebbe proprio nei riguardi della proprietà della Villa. Da individuare nella scheda specifica di cui all'allegato “D di cui alla mia precedente richiamata lettera del 20/06/2019” che dovrà contenere le relative disposizioni di attuazione per detta implementazione residenziale</p>			
				<p>4) si chiede di disciplinare la pianificazione di zona della viabilità generale del comparto RQ23 nel suo insieme e, in particolare, di utilizzare per ogni singolo comparto ivi compreso la costituzione di eventuali servitù coattive specifiche per le dotazioni implementazioni delle reti di utenza pubblica (fognature, acquedotto, elettrificazione, fibra-ottica, metanizzazione, ecc...). Da individuare nella scheda specifica di cui all'allegato “D di cui alla mia precedente richiamata lettera del 20/06/2019” che dovrà contenere le relative disposizioni di attuazione per detta implementazione residenziale</p>	<p>4) NON PERTINENTE la richiesta nell’ambito della presente variante che non prevede la realizzazione di nuova viabilità ma il consolidamento della funzione agricola nel comparto, con accesso dal viale storico che si stacca dalla strada Senese Aretina; gli interventi di manutenzione sulla viabilità esistente saranno realizzati sulla base ed in proporzione ai diritti di proprietà e di uso già istituiti ad oggi. Per ciò che riguarda la realizzazione di reti infrastrutturali non sono previsti potenziamenti delle reti a scopo residenziale. Per le altre destinazioni consentite (turistico ricettivo, destinazioni di interesse pubblico) l’allaccio alle reti avverrà in modo concordato tra i soggetti interessati e potrà eventualmente essere oggetto di pianificazione da parte del Comune sulla base di progetti specifici elaborati sviluppando quanto contenuto nella documentazione trasmessa in fase di avvio opportunamente integrata</p>	<p>NO</p>	<p>SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: Laurenzi</p>

**VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE
E DI VAS RQ23 “VILLA DI GRICIGNANO” DI CUI ALL’ELABORATO 10 DEL RU,
ADOTTATA CON D.C.C. n. 71 del 24/07/2019 –
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.)
				5) Di individuare comunque una utilizzazione delle mie aree funzionali a quanto in origine poteva acquisire nella unitarietà di intervento (diretta o indiretta come compensazione di intervento) della originaria scheda RQ23 che, certamente non è stata oggetto di richiesta da parte dello scrivente; intendo affermare che se detta richiesta è funzionale a chi l'ha inoltrata, il medesimo doveva però farsi carico di una perequazione e compensazione necessaria, circostanza che parrebbe in tutto assente sia dalla richiesta che, soprattutto, dalla fulminea avviata e adottata variante da parte del Comune di Sansepolcro	5) ACCOGLIBILE secondo quanto illustrato ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4 della presente osservazione. Si ribadisce comunque che, a differenza di quanto sostenuto dall’osservante in riferimento alla penalizzazione determinata dalla variante in questione nei confronti dei proprietari dell’area di proprietà di Leo Bellanti, il RU vigente già prevedeva la possibilità della conservazione della destinazione d’uso agricola, in alternativa agli interventi di demolizione e ricostruzione con cambio d’uso, e, quindi, già contemplava il possibile non coinvolgimento del proponente la presente osservazione negli interventi edificatori già consentiti nella RQ23.	SI	SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: Laurenzi
03	20433 del 14/10/2019		Proprietari dell’area distinta catastalmente al foglio 81, partt. 517, 522, 558 (già n. 99)	1) si chiede di individuare in primis, nelle modalità che vorrà indicare, prescrivere il Comune, un programma generale di intervento della scheda RQ23 nel suo insieme, per quanto riguarda le infrastrutture di base e dei servizi, ivi compreso l’ubicazione degli eventuali standards pubblici in ragione delle attività da insediare, propedeutico poi alla suddivisione in sub-comparti della scheda RQ23 2) Disciplinare nelle modalità che andrà ad individuare e/o richiedere il Comune - ai proprietari dei vari sub-comparti Cotesto Spett.le Comune - la pianificazione di zona della viabilità generale del comparto RQ23 (che anche nella variante, appare gravi ancora quasi esclusivamente nella proprietà degli scriventi) e, in particolare, di utilizzazione per ogni singolo comparto, ivi compreso (se non scateneranno evidenze pubbliche) la costituzione di eventuali servitù coattive specifiche per le dotazioni-	1) NON PERTINENTE la richiesta nell’ambito della presente variante che ha come finalità principale il superamento del notevole degrado fisico, funzionale e ambientale in primis dell’area della ex Fungai, con problematiche ambientali particolarmente critiche, e in secondo luogo dell’ex Fattoria di Gricignano, comprendente il pregevole complesso della Villa padronale, con il relativo parco, manufatti di servizio; ciò con destinazioni compatibili con i valori presenti, senza nuovo consumo di suolo libero. Una progettazione urbanistica di maggiore dettaglio, con l’ubicazione degli eventuali standards pubblici in rapporto alle attività diverse da quelle agricole da insediare, potrà essere tema da approfondire in sede di ulteriore strumento urbanistico sulla base di progetti specifici che il richiedente potrà presentare sviluppando ed integrando la documentazione trasmessa in fase di avvio. 2) PARZIALMENTE ACCOGLIBILE la revisione delle schede dei sub comparti con ripartizione dell’onere della tutela del viale di accesso storico alla villa da parte di tutti i sub comparti che utilizzano tale viabilità i modo concordato tra i soggetti coinvolti . Per ciò che attiene alle utilizzazioni diverse da quelle agricole, consentite già dal vigente RU, le relative dotazioni di nuove reti ed infrastrutture potranno essere oggetto di pianificazione di maggiore dettaglio solo a seguito di presentazione, da parte dei proponenti la presente osservazione, di apposito progetto sviluppando ed integrando la documentazione trasmessa in fase di avvio.	NO	SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE AL PARERE TECNICO con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: Laurenzi
						NO	SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE AL PARERE TECNICO con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: Laurenzi

**VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE
E DI VAS RQ23 “VILLA DI GRICIGNANO” DI CUI ALL’ELABORATO 10 DEL RU,
ADOTTATA CON D.C.C. n. 71 del 24/07/2019 –
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.)
				implementazioni delle reti di utenza pubblica (fognature, acquedotto, elettrificazione, fibra-ottica, metanizzazione, ecc...)			
				3) Di mantenere sui luoghi di ubicazione i ripristini previsti al patrimonio edilizio esistente di cui all'Elaborato 06H – Ambito 12", quindi all'interno del parco della "Villa" a destinazione residenziale, con richiesta di poter usufruire di una SUL implementativa di almeno il 20% di quella nella disponibilità proprietaria sulle particelle n. 558/parte (grande rimessa) in Foglio n. 81 del Comune di Sansepolcro. Da individuare nella scheda specifica di cui all'allegato "D" che dovrà contenere le relative disposizioni di attuazione per detta implementazione residenziale (di cui alla corrispondenza richiamata al punto 2 delle premesse e considerazioni). Possibilità di variare la SUL interna alla tabaccaia con inserimento di solai orizzontali, senza minimamente modificare la sagoma esterna dell'edificio, come di poter aggiungere nel medesimo i presidi sismici necessari	3) NON PERTINENTE nell'ambito della presente variante la modifica della disciplina del patrimonio edilizio esistente con previsione di incrementi di volumetria a scopo residenziale e di interventi che potrebbero alterare le caratteristiche architettoniche della tabaccaia; a tal merito la documentazione trasmessa in fase di avvio dovrà essere opportunamente integrata e le modifiche richieste, se ritenute compatibili con il quadro normativo vigente e coerenti con gli obiettivi di governo del territorio della amministrazione comunale, potranno essere recepite nei nuovi strumenti urbanistici in corso di redazione.	NO	SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE AL PARERE TECNICO con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: Laurenzi
				4) Di potere aggiungere la ns. particella n. 517 per le funzioni di standard a servizio della Tabaccaia, particella posta di fronte all'ingresso della predetta e con accesso dallo stradone, sia con sua perimetrazione diretta che con funzioni collegate ancorché deperimetrata dal comparto RQ23. Da individuare nella scheda specifica di cui all'allegato "D" e nell'allegato "A" che dovrà contenere le relative disposizioni di attuazione per detta implementazione residenziale (allegati contenuti nella lettera di cui	4) NON ACCOGLIBILE nell'ambito della presente variante tale richiesta che si configura come cambio della destinazione urbanistica di un'area attualmente agricola al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato; tale richiesta potrà essere esaminata, ed eventualmente recepita, solo nell'ambito del nuovo Piano Strutturale intercomunale	NO	SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE AL PARERE TECNICO con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: Laurenzi

**VARIANTE N. 8.QUINQUIES AL R.U. PER MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA, DI INDIRIZZO PROGETTUALE
E DI VAS RQ23 “VILLA DI GRICIGNANO” DI CUI ALL’ELABORATO 10 DEL RU,
ADOTTATA CON D.C.C. n. 71 del 24/07/2019 –
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.)
				al punto 2. delle premesse)			
04	20456 del 14/10/2019		Proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 81, partt. 558 (già 98) e 101 parte	1) Si chiede di consentire ad ogni proprietario un autonomo sub-comparto di intervento ricompreso nella scheda originaria RQ23, di attribuire alla proprietà della scrivente – in considerazione che le previsioni di intervento sono quelle già contenute nel R.U. e non si da atto o previsione di alcuna manutenzione, modifica, ristrutturazione urbanistica del complesso costituito dalla proprietà della scrivente – <u>specifico e individuato sub-comparto denominandolo RQ23.5 oppure RQ23.6</u> se verrà attribuito la prima sigla ad altra proprietà, <u>con attuazione diretta o convenzionata.</u>	1) ACCOGLIBILE prevedendo quanto richiesto in coerenza con quanto previsto per l'osservazione n. 2, punto 1.	SI	SEDUTA DEL 16/10/2019: La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE AL PARERE TECNICO con la seguente votazione: FAVOREVOLI: Gallai, Del Siena, Laurenzi, Giunti CONTRARI: - ASTENUTI: -