



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

**ALLEGATO A**

**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  
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'approvazione  
(art. 18 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.)**

La sottoscritta arch. Maria Luisa Sogli, in qualità di Responsabile del Procedimento amministrativo per la formazione degli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro, nominata con Determina del Sindaco n. 1049 del 06/12/2018, redige il presente documento relativamente alla approvazione della "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" ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014

**Dato atto che:**

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 "Norme per il Governo del territorio", agli articoli 17 e 19 disciplina il procedimento ordinario per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici;

**Premesso che** la Legge Regionale Toscana 65/2014 " Norme per il Governo del territorio ", disciplina all'articolo 18, il ruolo e le funzioni del il Responsabile del Procedimento che deve:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio;

**Viste:**

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009 e successiva Delibera n. 147 del 22/11/2010 con cui veniva rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, e che lo stesso acquisiva efficacia in data 16/02/2011 a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7;
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 con la quale è avvenuta la presa d'atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale, adeguati agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione, che avendo comunque un mero contenuto ricognitorio di quanto già deliberato nella sopra citata delibera 147 /2010, non ha comportato gli adempimenti di pubblicazione ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R.T n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

**Rilevato che:**

- l'art. 38 della L.R. 65/2014, per la definizione degli atti di governo del territorio, prevede la nomina del Garante della Informazione e partecipazione al fine di garantire ai cittadini, singoli ed associati, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti stessi e delle loro varianti e degli atti di governo del territorio;
- a tal fine con Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017 e Deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 23/05/2019 è stato individuato, quale Garante della informazione e partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante, il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;

**Visti:**

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato, nel rispetto dell'art. 17, comma 6, della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014, il primo stralcio di RU;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- L'avviso di approvazione del primo stralcio di RU, ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R.T. 01/05, pubblicato sul BURT n. 21 del 27/05/2014, data a partire dalla quale tale parte del piano operativo è divenuto efficace;
- la Deliberazione n. 62 del 25/05/2016 con cui è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione nel BURT n. 28 del 13/07/2016;

## Considerato che:

- in data 08/04/2019, prot. 7071, è pervenuta un'istanza dalla Società ABOCA S.p.A. Società Agricola, (in qualità di nuova proprietà delle aree distinte catastalmente al foglio Fg. 81 Part. 96, 97 e 100, 553, 518, 519, 520 e fg. 88 part. 199 parte e parte e 253 parte, ricadenti nell'area già individuata dal vigente RU come area di riqualificazione RQ 23 "Villa di Gricignano") che risulta assimilabile, come tipologia, ad istanze già presentate da imprenditori che intendano realizzare investimenti con potenziale significativa ricaduta occupazionale e/ siano volte al recupero di situazioni di degrado ed al riuso e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e che sono state recepite a più riprese nell'ambito delle varianti n. 8 al RU;
- il soddisfacimento della suddetta istanza può concorrere 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 strutture in avanzato stato di fatiscenza; fa parte inoltre del medesimo compendio la zona della ex Fungaia, anch'essa dismessa e con problematiche ambientali particolarmente critiche;
- per quanto sopra l'Amministrazione comunale ha inteso promuovere una variante che soddisfi le esigenze dell'istanza suddetta, che è stata denominata "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";
- la suddetta variante non va ad alterare il dimensionamento e quindi le pressioni ambientali già connesse alle vigenti previsioni del RU; per tali ragioni la stessa modifica non incide sul quadro delle coerenze, compatibilità e conformità con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati; infatti la riarticolazione in sub compartimenti richiesta risulta conforme con le previsioni della vigente scheda dell'area di riqualificazione, che, comunque, prevedeva la possibilità di mantenere le volumetrie e SUL attuali nel caso di consolidamento di funzioni agricole, come richiesto nella istanza della Società Agricola ABOCA S.p.A.; inoltre la riarticolazione dell'originaria unitaria RQ23 in sub compartimenti autonomi non altera o lede i diritti degli altri proprietari che mantengono le prerogative e potenzialità edificatorie previste nella vigente scheda;
- nonostante ciò, poiché l'area oggetto di variante risulta in parte interna e in parte esterna al "perimetro del territorio urbanizzato" approvato, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, dal Comune di Sansepolcro con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015, è stato necessario ricorrere alla procedura di approvazione di cui agli articoli da 17 a 19 della L.R. 65/2014;

## Dato atto:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 23/05/2019 è stato avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010, il procedimento di formazione e di approvazione della variante denominata "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";
- con tale deliberazione sono stati nominati il Responsabile del procedimento, nella persona dell'arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ed il Garante della Informazione e Partecipazione nella persona del geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia Privata;
- a seguito dell'avvio del procedimento della presente variante, con nota del 28/05/2019, prot. 11044, sono stati richiesti contributi e pareri, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010, ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:
  - REGIONE TOSCANA;
  - PROVINCIA DI AREZZO;
  - SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
  - ARPAT;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.

- NUOVE ACQUE.

- con nota del 28/05/2019, prot. 11046, e del 29/05/2019, prot. 11094, sono stati inoltre informati dell'avvenuto avvio della variante in questione tutti i soggetti privati proprietari di immobili compresi all'interno del perimetro dell'area di riqualificazione urbanistica RQ 23;
- in data 05/07/2019, prot. 13637, è pervenuto l'unico parere trasmesso da soggetti competenti in materia ambientale interpellati, ovvero la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, che non ravvisa la necessità di sottoporre la variante in questione alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

**Considerato** inoltre che:

- in data 05/06/2019, prot. 11580, è pervenuto il contributo della Società proprietaria dell'immobile che, nella sopra descritta proposta di variante, è ricompreso nella sub area di riqualificazione RQ 23.4 (foglio catastale 81, part. 552);
- in data 21/06/2019, prot. 12770, è pervenuto il contributo del proprietario dell'area che, nella proposta oggetto di variante avviata con D.G.C. n. 123 del 23/05/2019, è individuata come RQ23.2, per la parte che catastalmente ricade nel foglio 81, particelle 105, 316 e 317;
- in data 21/06/2019, prot. 12771, è pervenuto il contributo del legale rappresentante della società proprietaria delle particelle 101 parte e 558 del foglio catastale 81, ricadenti, nella variante avviata con D.G.C. n. 123 del 23/05/2019, nell'area di riqualificazione RQ23.2;
- in data 21/06/2019, prot. 12773, è pervenuto il contributo dei legali rappresentanti della Società proprietaria dell'area individuata catastalmente al foglio catastale 81 particelle 517, 522, 558 e ricadente in quella che, nella proposta oggetto di variante avviata con D.G.C. n. 123 del 23/05/2019, è individuata come RQ23.2

**Dato atto** che:

- dei 4 contributi pervenuti da tali soggetti privati può essere recepito, nell'ambito della presente variante, solo quanto segnalato dalla Società proprietaria dell'immobile che, nella sopra descritta proposta di variante, è ricompreso nella sub area di riqualificazione RQ 23.4, che non comporta alcun incremento del dimensionamento, risulta conforme con il Piano Strutturale vigente e pertanto non necessita di approfondimenti delle valutazioni ambientali, paesaggistiche e verifica della conformità con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e con gli altri strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati;
- per i contributi pervenuti dagli altri soggetti privati, che non risultano coerenti con gli obiettivi posti a fondamento della Variante avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 123 de 23/05/2019 e per i quali si rendono necessari approfondimenti delle valutazioni ambientali, paesaggistiche e di verifica di coerenza con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e con gli altri strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati, si rimanda il relativo esame e recepimento nell'ambito dei redigendi nuovi strumenti urbanistici ;

**Visti** gli elaborati della suddetta variante sottoposti all'esame del Consiglio Comunale per l'adozione, redatti dal Servizio Urbanistica e Sviluppo, (arch. Maria Luisa Sogli e arch. Ilaria Calabresi), come integrati a seguito del recepimento delle segnalazioni pervenute, che sono i seguenti:

Elab. 01 - Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato: stato attuale e modificato;

Elab. 03 – Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS della RQ 23: stato attuale e modificato;

**Dato atto** che:

- l'Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta del 08/07/2019, ha esaminato il Documento preliminare di VAS, il parere pervenuto dalla Soprintendenza e gli altri elaborati della variante, e con provvedimento Pf/V\_Vas n. 4/2019, **ha concluso la procedura di assoggettabilità a VAS escludendo lo strumento urbanistico denominato "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" dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/10;**



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- la presente variante non ha necessitato di nuove indagini geologiche nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3, comma 4, del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011 che le schede di deposito sono state inviate al Genio Civile con lettera del 09/07/2019, prot. n. 13955; alla pratica è stato attribuito il numero di deposito 3753 del 09/07/2019;
- le previsioni della presente variante sono risultate coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T., P.T.C.P. e P.S.;

## Dato atto che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 24/07/2019 è stata adottata la variante denominata "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";
- la deliberazione di adozione ed i relativi allegati sono stati trasmessi, ai sensi dell'art. 19, comma 1, della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., alla Regione ed alla Provincia con nota del 05/08/2019, prot. 15712;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT Parte II n. 33 del 14/08/2018;
- la deliberazione di adozione con i relativi allegati è stata depositata presso il Servizio Urbanistica del Comune e pubblicata sul sito web del Comune ai fini della presentazione di osservazioni da parte di chiunque fosse interessato nel periodo dal 14/08/2019 al 14/10/2019;
- nel suddetto periodo sono pervenute le seguenti osservazioni:
  - 1) **osservazione n. 1**, pervenuta in data 11/10/2019, prot. n. 20357, presentata dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 81, partt. 553, 518, 519, 520, e foglio 88, part. 199 parte e 253 parte.
  - 2) **osservazione n. 2**, pervenuta in data 14/10/2019, prot. n. 20430, presentata dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 81 partt. n. 105, 316 e 317;
  - 3) **osservazione n. 3**, pervenuta in data 14/10/2019, prot. n. 20433, presentata dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 81, partt. 517, 522, 558 (già n. 99);
  - 4) **osservazione n. 4**, pervenuta in data 14/10/2019, prot. n. 20456, presentata dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 81, partt. 558 (già 98) e 101 parte;
- le osservazioni pervenute sono state esaminate dal Servizio Urbanistica che ha formulato in merito le proprie puntuali proposte di controdeduzione tecnica nell'ambito dell'elaborato denominato "Allegato C - 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"; tali proposte di controdeduzione hanno comportato la modifica all' Elaborato 02 – Disciplina del territorio urbanizzato: stato attuale e modificato e all' Elaborato 03 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS della RQ 23: stato attuale e modificato, rispetto a quanto già oggetto di adozione;
- le modifiche introdotte non hanno apportato modifiche al quadro delle valutazioni effettuate nell'ambito della procedura di assoggettabilità a VAS;

Visti i contenuti del Rapporto del Garante dell'informazione della partecipazione preliminare alla fase di approvazione

## PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

### ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- lo strumento urbanistico denominato "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", anche a seguito delle modifiche apportate sulla base delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute (come formulate nel documento denominato "Allegato C - 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"), risulta coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale di competenza del Comune e



## COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

---

sovraordinati, con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;

- lo strumento urbanistico in questione può pertanto essere sottoposto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, con la conferma dell' Elaborato 01 - Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS" già adottato con D.C.C. n. 71 del 24/07/2019 e con l'approvazione dei seguenti elaborati come modificati a seguito della formulazione delle controdeduzioni:  
Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato: stato attuale e modificato, nella versione controdedotta finale ;  
Elab. 03 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS della RQ 23: stato attuale e modificato, nella versione controdedotta finale.

Sansepolcro, 17/10/2019

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maria Luisa Sogli