



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

**ALLEGATO A**

## **PIANO DI RECUPERO DI POGGIO ALLA FAME**

### **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'approvazione**

#### **artt. 18 e 111 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 n. 1049 del 06/12/2018, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10.11.2014 n. 65) relativamente all'approvazione del "Piano di recupero di Poggio alla Fame" ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 e dell'art. 50, comma 12, delle NTA DEL RU

**Vista** la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 "Norme per il Governo del territorio", e, in particolare il suo articolo 111 ;

**Premesso che** la Legge Regionale Toscana 65/2014 " Norme per il Governo del territorio ", prevede 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 venivano 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 il Responsabile del procedimento ha 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 e il primo stralcio di RU e gli elaborati ad essa allegati, nel rispetto dell'art. 17 comma 6 della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014;
- 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 nel BURT n. 28 del 13/07/2016;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- la versione definitiva del Piano di recupero di "Poggio alla Fame" con contestuale variante normativa al R.U. (Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02), pervenuta in data 15/06/2018, prot. 11182, riguardante un ambito territoriale individuato catastalmente al foglio 58 particelle 16, 20, 65, 1354, 1299, di proprietà dei signori Marco Fanfani (nato a Sansepolcro il 04/03/1953, ivi residente in Piazza S. Francesco n. 4; C.F.: FNFMR53C04I155N), Federica Fanfani (nata a Perugia il 10/07/1988, residente a Sansepolcro, Piazza S. Francesco n. 4, C.F.: FNFFRC88L50G478C), Valentina Fanfani (nata a Sansepolcro il 17/07/1989, ivi residente in Piazza S. Francesco n. 4, C.F.: FNFVNT89L57I155X), Filippo Fanfani (nato a Sansepolcro il 10/05/1993, ivi residente in Piazza S. Francesco n. 4, C.F.: FNFFPP93E10I155T) e Andrea del Morino (nato a Sansepolcro il 05/01/1983, residente a Caprese Michelangelo, via Aliotti n. 206, C.F.: DLMNDR83A05I155F);

**Visti** gli elaborati del suddetto Piano di recupero redatto dall'ing. Augusto Simeone Lelli (con studio a Città di Castello (PG), Piazza Incontro n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri – Sezione A della Provincia di Perugia con il numero A3836, C.F.: LLLGTS86H25C745U) che sono i seguenti:

- Tavola 1: estratto RU;
- Tavola 2: individuazione area soggetta al Piano di recupero
- Tavola 3: planimetrie edifici stato attuale
- Tavola 4: prospetti e sezioni edifici stato attuale
- Tavola 5: Progetto/Individuazione degli interventi su foto aerea
- Tavola 6: Progetto/Assetto planivolumetrico d'insieme e sistemazioni esterne;
- Tavola 7: Progetto/Piante fabbricato principale;
- Tavola 8: Progetto/Prospetti fabbricato principale;
- Tavola 9: Progetto/Sovrapposto fabbricato principale;
- Tavola 10: Progetto/Indicazioni delle scelte progettuali;
- Documento preliminare di VAS;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione storica;
- Relazione tecnica;

a cui si aggiunge la Tavola 0: all'Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02- Stato attuale e modificato, redatta dal Servizio Urbanistica e la Relazione geologica redatta dalla Geol. Lucia Gnucci (iscritta all'Ordine dei Geologi della Regione Umbria, con studio in via Nievo n. 4, a Città di Castello, C.F.: GNCLCU75A71C745F);

## **Evidenziato che:**

- la proposta di Piano di recupero di cui all'istanza suddetta risulta conforme al vigente Regolamento Urbanistico, sia per ciò che riguarda la disciplina di tutela, recupero e valorizzazione delle invariati strutturali che interessano l'area in questione (patrimonio edilizio storico, aree di tutela paesistica della villa-casa padronale di Poggio alla Fame tratti di viabilità con valore panoramico eccezionale, sottozona agricola dei "Coltivi collinari" entro cui ricade il complesso immobiliare), che per ciò che attiene alla disciplina delle destinazioni ed interventi ammessi per il riuso, ad eccezione di quanto disciplinato nell'Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02 come prescrizione particolare relativa alla modalità di realizzazione degli interventi di addizione volumetrica già consentiti dal vigente R.U.;
- il Piano di recupero in questione è stato inquadrato in fase di adozione pertanto come piano attuativo con contestuale variante normativa al R.U. che non comporta nuovo impegno di suolo inedito e né incremento del dimensionamento rispetto a quanto già previsto dal vigente strumento urbanistico operativo ma introduce esclusivamente una modifica alla disciplina di dettaglio del patrimonio edilizio esistente di cui all'Elaborato 6h del R.U.;

**Ritenuto** pertanto possibile, per le motivazioni sopra riportate, applicare allo strumento urbanistico in questione la procedura semplificata di approvazione di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014;

**Ritenuto** inoltre possibile, in riferimento alla L.R. 10/2010, applicare al P.d.R. in questione la procedura semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, in quanto il presente strumento urbanistico ha per oggetto la semplice specificazione delle prescrizioni particolari per l'attuazione degli interventi già previsti sul patrimonio edilizio esistente, che non modifica le pressioni sulle risorse ambientali conseguendo al contempo impatti positivi in termini recupero del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e di valorizzazione dello stesso per attività economiche compatibili, e rappresentando pertanto solo una modifica di carattere redazionale coerente con la disciplina generale del vigente R.U.



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

già sottoposto a VAS; a tal fine è stata redatta una “Relazione motivata per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata” a cura dell’ arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo;

**Dato atto** che l’Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta del 19/07/2018, con provvedimento Pf/V\_Vas n. 4/2018, ha concluso la procedura semplificata di assoggettabilità a VAS del Piano di recupero di “Poggio alla Fame” con contestuale variante normativa al R.U. (Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02), escludendo lo stesso dalla procedura di V.A.S.;

**Dato atto che:**

- le schede di certificazione e tutta la documentazione di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 è stata inviata al Genio Civile in data 17/09/2018, nostro prot. n. 16586; la relativa scheda di deposito è stata inviata al Genio Civile che ha ad essa attribuito il numero di Deposito n. 3671 con del 20/09/2018;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 124 del 01/10/2018 è stato adottato il “Piano di recupero di Poggio alla Fame” con contestuale variante normativa al R.U.;
- con nota del 11/10/2018, prot. 18064, è stata data comunicazione alla Regione Toscana - Settore Indirizzi per il governo del territorio ed alla Provincia di Arezzo - Servizio Programmazione territoriale, Urbanistica, dell’avvenuta adozione del presente piano di recupero e del link del sito web del Comune per la consultazione di tutta la relativa documentazione;
- l’avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT – Parte II, n. 42 del 17/10/2018;
- la deliberazione di adozione con i relativi allegati è stata depositata presso il Servizio Urbanistica del Comune e pubblicata sul sito web del Comune, all’albo pretorio e nella sezione del Servizio Urbanistica, ai fini della presentazione di osservazioni da parte di chiunque fosse interessato nel periodo dal 17/10/2018 al 21/11/2018;
- nel suddetto periodo è pervenuto solo un contributo tecnico ai sensi dell’art. 53 della L.R. 65/14 da parte della Regione Toscana - Settore Indirizzi per il governo del territorio, ricevuto in data 15/11/2018, prot. 20131 ;
- tale contributo tecnico è stato trasmesso dal Servizio urbanistica anche ai proponenti il presente Piano di recupero i quali hanno manifestato l’intenzione di modificare il presente Piano di Recupero al fine di evitare l’ulteriore aggravio temporale che avrebbero comportato alcuni dei rilievi contenuti nel contributo della Regione Toscana - Settore Indirizzi per il governo del territorio in caso di conferma del PdR nella versione adottata;

**Visti** i nuovi elaborati trasmessi in forma volontaria dai proponenti il presente Pdr, in data 09/01/2019, prot. 571, che modificano ed integrano alcuni degli elaborati precedentemente adottati ed in particolare:

- la nuova Tavola 1: estratto RU, che sostituisce quella adottata;
- la nuova Tavola 2: individuazione area soggetta al Piano di recupero, che sostituisce quella adottata;
- la nuova Tavola 5: Progetto/Individuazione degli interventi su foto aerea, che sostituisce quella adottata;
- la nuova Tavola 6: Progetto/Assetto planivolumetrico d’insieme e sistemazioni esterne, che sostituisce quella adottata;
- le nuove Norme tecniche di attuazione, che sostituiscono quelle adottate;
- il nuovo elaborato denominato “Relazione sullo stato della copertura arborea di terreno agricolo” che integra gli elaborati precedentemente adottati;

**Dato atto che:**

- il contributo tecnico della Regione Toscana - Settore Indirizzi per il governo del territorio è stato esaminato da un punto di vista tecnico dal Servizio Urbanistica e Sviluppo che ha formulato in merito, anche sulla base dei nuovi i elaborati del P.d.R. in questione pervenuti in data 09/01/2019, le proprie puntuali determinazioni tecniche nell’ambito dell’ “Allegato C - Esame dei contributi ed osservazioni pervenuti e pareri in merito”, che si allega alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale;
- in particolare tale contributo ha consentito di precisare la procedura di approvazione del presente piano di recupero che, alla luce degli approfondimenti effettuati, non è da inquadrare come piano attuativo con contestuale variante normativa al RU, come dichiarato in fase di adozione, ma Piano di recupero conforme al



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

piano operativo vigente, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 50, comma 12 delle NTA del RU che prevede infatti che "in presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione di modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato 06h. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico". La modifica alla disciplina del p.e.e. proposta nel PdR in questione infatti, pur difforme dalle attuali prescrizioni particolari vigenti, sulla base di un quadro conoscitivo di maggiore dettaglio, è stata ritenuta pienamente coerente e migliorativa rispetto a quanto previsto nella scheda del complesso contenuta nell'elaborato 6h del R.U. vigente. In tale nuovo inquadramento si reputa opportuno modificare, nell'elaborato Tav. 0 - Elaborato 6h - Ambito 7c - Scheda 10Vi02 - Stato attuale e modificato, la intestazione in cui vengono precisati i nuovi estremi della procedura seguita;

- i nuovi elaborati prodotti dai proponenti, che escludono dall'ambito di applicazione del presente Piano di recupero tutte le aree soggette a vincolo paesaggistico, consentono di evitare la procedura di cui all'art. 23, comma 3, delle Norme del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale, da ritenere invece obbligatoria nel caso in cui, come nella versione del Pdr adottato, tale piano attuativo interessasse aree boscate di cui all'art. 142, comma 1, lettera g) del D.lgs. 42/2004;
- ai sensi dell'art. 50, comma 12, delle NTA del RU gli elaborati del presente piano di recupero sono stati sottoposti all'esame della Commissione comunale per il paesaggio che ha espresso il proprio parere favorevole in data 14/01/2019;
- l' "Allegato C - Esame dei contributi pervenuti e pareri in merito" ed i nuovi elaborati sono stati sottoposti all'esame della Commissione Urbanistica Tecnica in data 15/01/2019 che si è espressa in merito con parere favorevole anche come Conferenza dei Servizi consultata ai sensi dell'art. 50, comma 12 delle NTA del RU;

**Ritenuto opportuno** pertanto di poter procedere alla approvazione definitiva dello strumento urbanistico denominato "Piano di Recupero di Poggio alla Fame" ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014 e dell'art. 50, comma 12, delle NTA del RU;

#### **Verificato il rispetto:**

- della L.R. 65/2014
- dei vigenti Regolamenti di attuazione della L.R. 65/2014;
- della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;

**Verificato** inoltre che le previsioni del presente strumento urbanistico risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T., P.T.C.P. e P.S.;

### **PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO**

#### **ACCERTA E CERTIFICA CHE:**

- lo strumento urbanistico denominato "Piano di recupero di Poggio alla Fame" risulta coerente 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;
- sulla base dei nuovi elaborati prodotti, che in parte sostituiscono e in parte integrano quelli precedentemente adottati, si desume che l'ambito di applicazione del presente P.d.R. non risulta interessato da vincoli paesaggistici;
- tenuto conto che la modifica alla disciplina del patrimonio edilizio esistente del RU prevista nel presente PdR viene effettuata non ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, come erroneamente dichiarato in fase di adozione, ma ai sensi dell'art. 50, comma 12, delle NTA del RU, il presente PdR non comporta variante al vigente Regolamento Urbanistico.

Sansepolcro, 15/01/2019

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maria Luisa Sogli