



COMUNE DI SANSEPOLCRO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 71 del 24-07-2019

Oggetto: 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 - Adozione ai sensi dell’art.
19 della L.R. 65/2014.

L’anno 2019 addi Ventiquattro del mese Luglio alle ore 18:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza straordinaria previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

IN CONTINUAZIONE DI SEDUTA

Erano presenti:	Erano assenti:
<i>CORNIOLI MAURO</i> <i>MORETTI LORENZO</i> <i>TORRISI GIUSEPPE</i> <i>DEL BOLGIA MICHELE (Scrutatore)</i> <i>MERCATI FRANCESCA</i> <i>GALLAI SIMONE</i> <i>GORETTI ANDREA</i> <i>CRISPOLTONI STEFANO</i> <i>LAURENZI ANDREA MATHIAS</i> <i>POLVERINI MARCELLO</i> <i>ANDREINI CHIARA (Scrutatore)</i> <i>GIUNTI TONINO</i> <i>RIVI ALESSANDRO (Scrutatore)</i>	<i>ANTONELLI ALESSIO</i> <i>DEL SIENA FRANCESCO</i> <i>TORELLI MERI</i> <i>GIORNI CATIA</i>
Tot. 13	Tot. 4

Assiste il sottoscritto Vice Segretario Comunale Dott. Luca BRAGAGNI incaricato della redazione del verbale ai sensi dell’art. 62 del Regolamento Comunale.

Il Presidente Lorenzo MORETTI assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori di cui sopra.



L'Assessore Luca Galli illustra la proposta con l'ausilio del videoproiettore.

Il Consigliere Catia Giorni dichiara di uscire, visto il conflitto d'interessi, poiché si tratta dell'Azienda per cui lavora. Esce dalla Sala del Consiglio.

Il Consigliere Andrea Mathias Laurenzi riflette sulla proposta, dichiarando che è stata analizzata con maggior approfondimento, dopo la Commissione, e ne è scaturito che alcune parti potrebbero contrastare con questa volontà. Sottolinea che per tale pratica è stata fatta troppa accelerazione ed è mancato un dialogo costruttivo fra tutti gli attori e ciò potrebbe portare a tensioni e conflitti in futuro.

L'Assessore Luca Galli dichiara che tutte le parti trarranno vantaggi ad essere indipendenti.

Il Consigliere Andrea Mathias Laurenzi riflette su ciò.

Il Sindaco Mauro Cornioli dichiara di aver parlato con tutti i proprietari. Per quanto riguarda l'uso della strada, la stessa è usufruibile da tutti, non spetta al Comune disciplinarla, poiché è una strada all'interno di un'area privata. I quattro proprietari si dovranno confrontare per sapere quello che veramente vorranno fare dell'area.

Il Consigliere Simone Gallai dichiara che la proposta non penalizzerà nessuno, ed è solo uno strumento per poter recuperare quest'area.



IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO CHE il Comune di Sansepolcro:

- è dotato di Piano Strutturale (PS) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2011, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 e divenuto efficace, a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T., in data 16 febbraio 2011;
- ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico (RU) con Del. Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014 ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005, che è stato poi definitivamente approvato con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016; tale strumento operativo è divenuto efficace, a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016;
- dopo 4 anni dall'approvazione del primo stralcio di R.U. e a distanza di 3 anni dall'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico, non si sono ancora attuate molte delle sue previsioni;
- occorre intervenire per piccole modifiche alla disciplina di zona del RU che via via vengono segnalate da privati cittadini con particolare riferimento alle istanze 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;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto procedere alla revisione del vigente Regolamento Urbanistico attraverso una variante di "manutenzione" finalizzata a soddisfare prioritariamente le istanze sopra segnalate;

VISTI:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017 di indirizzo politico per l'avvio del procedimento per una variante al vigente R.U. relativa alle aree con prevalente destinazione produttiva; in tale deliberazione si prevedeva di definire i contenuti di tale variante sulla base di manifestazioni di interesse da raccogliere a seguito di pubblico avviso di cui all'art. 13 del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 3/R da approvare con

apposita determinazione. Dato il carattere di primo provvedimento di avvio in vista dell'avviso pubblico tale atto non ha assunto il valore di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2017 in quanto privo dei necessari contenuti da definire a seguito del successivo avviso pubblico e, pertanto, non è stato trasmesso agli altri soggetti istituzionali ed ai soggetti interessati dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, **VISTA** l'istanza pervenuta in data 08/04/2019, prot. 7071, 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 253parte, ricadenti nell'area già individuata dal vigente RU come area di riqualificazione RQ 23 "Villa di Gricignano") che risulta assimilabile, come tipologia, alle istanze presentate da imprenditori che intendano realizzare investimenti con potenziale significativa ricaduta occupazionale oltre che essere finalizzate al recupero di situazioni di degrado ed al riuso e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;

DATO ATTO che:

- l'istanza in questione è finalizzata all'individuazione, all'interno del perimetro dell'area RQ23 già individuata dal vigente RU, di 4 sub-comparti corrispondenti al regime attuale delle proprietà, al cui interno siano previsti interventi da attuare attraverso interventi diretti, anche al fine di garantire una maggiore rapidità e facilità nel perseguimento degli obiettivi generali fissati dalla stessa scheda RQ23, essendo le relative azioni non più subordinate a pareri e accordi con terzi, proprietari di parte del comparto;
- 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; faceva parte inoltre del medesimo compendio la zona della ex Fungaia, anch'essa dismessa e con problematiche ambientali particolarmente critiche;

RITENUTO pertanto di interesse prioritario per l'Amministrazione promuovere una variante che soddisfi le esigenze dell'istanza suddetta e che viene denominata "VARIANTE N. 8.QUINQUES 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";

VISTI gli elaborati della suddetta variante redatti dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Maria Luisa Sogli, 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; **PRESO ATTO** che, come desumibile dal suddetto elaborato 1,;

- 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;
- tale circostanza comporta che la procedura per l'approvazione della presente variante sia quella prevista agli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2014;
- la ri-articolazione dell'originaria unitaria RQ23 in sub comparti autonomi non risulta ledere i diritti degli altri proprietari interessati che mantengono le prerogative e potenzialità edificatorie previste nella vigente scheda;
- il presente provvedimento ed i suoi allegati è stato comunque comunicato a tali altri proprietari interessati in modo che gli stessi avessero la possibilità di presentare contributi da recepire eventualmente nella versione della variante da portare in adozione;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto procedere all'avvio del procedimento della variante richiesta nella suddetta istanza che riguarda l'ambito ricompreso nell'area di riqualificazione RQ23 "Villa di Gricignano" già individuata dal vigente RU;

CONSIDERATO necessario, nel rispetto della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e della L.R. 10/10 e ss.mm.ii., sottoporre la presente variante alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di

cui all'art. 22 della L.R.10/10; a tal fine, è stato predisposto apposito Documento preliminare di VAS da inviare ai soggetti competenti in materia ambientale che contiene anche la verifica della coerenza e conformità al PIT-PPR;

DATO ATTO che:

- 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 ed 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";
- nell'ambito della suddetta D.G.C. 123/2019 sono stati nominati quale Responsabile del procedimento della presente variante, il Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Maria Luisa Sogli e, quale Garante della Informazione e Partecipazione, il 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 ai soggetti competenti in materia ambientale elencati nell'Elaborato 1, contributi e pareri ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010;
- 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 dai 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;
- sono inoltre pervenuti contributi da parte di tutti i soggetti proprietari di aree ricadenti all'interno del perimetro dell'area RQ 23 del RU diversi dalla Società ABOCA S.p.A. Società Agricola; di questi è stato possibile recepire, per le motivazioni illustrate nell' Elab. 01 - Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e nella Relazione del Responsabile del procedimento, solo la segnalazione effettuata dalla Società Polinvest Srl con conseguente integrazione alla scheda della RQ23.4, rispetto a quanto allegato alla D.G.C. n. 123/2019;

VISTI gli elaborati della suddetta variante da portare in adozione, redatti dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Maria Luisa Sogli, come integrati a seguito del recepimento delle segnalazioni pervenute da Polinvest Srl, 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 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS della RQ 23: stato attuale e modificato;

RITENUTO di sottoporre la presente variante alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 22 della L.R.10/10;

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;

DATO ATTO che la presente variante non necessita 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 e 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;

VISTI:

- la “Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione”, redatta dall’arch. Maria Luisa Sogli, ai sensi dell’art. 18, commi 1, 2, 3 della L.R.65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato A”;
- il “Rapporto del Garante della informazione e partecipazione”, redatto dal geom. Gianluca Pigolotti, ai sensi dell’art. 38 della L.R. n. 65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato B”;

VISTO il parere favorevole espresso in merito all’adozione della presente variante dalla Commissione Urbanistica Tecnica in data 12/07/2019;

VISTO il parere favorevole espresso in merito all’adozione della presente variante dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 12/07/2019;

VISTI:

- la L.R. 65/2014;
- la L.R. 10/2010;
- il PIT e il PPR della Regione Toscana;
- Il P.T.C. della Provincia di Arezzo;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000, e ritenuto di non dover richiedere il parere di regolarità contabile, per l’assenza di profili in ordine a tale aspetto;

ACCERTATA la competenza del Consiglio Comunale in ordine all’adozione del presente provvedimento ai sensi dell’art. 42, comma 2, lettera b), del D.lgs. 267/2000;

UDITO il dibattito;

VISTO l’esito della votazione tenutasi per alzata di mano dei **13** Consiglieri presenti in Aula, con **10** voti favorevoli e **03** voti astenuti (Polverini, Laurenzi e Andreini);

DELIBERA

1. di adottare, per le motivazioni di cui in premessa ed ai sensi dell’art. 19 della L.R. 65/2014, 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” costituita dai seguenti elaborati:
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 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS della RQ 23: stato attuale e modificato;
2. di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l’espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall’art. 19 della L.R. n. 65/2014 per la conclusione del presente procedimento, tra cui la trasmissione della presente deliberazione e degli elaborati allegati alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo e la pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di adozione;
3. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di rendere accessibili gli atti ed elaborati della presente variante sul sito istituzionale del comune e di depositarli presso la Segreteria comunale e presso il Servizio Urbanistica per 60 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., in modo che chiunque possa prenderne visione e presentare

eventuali osservazioni;

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere in merito, con votazione tenutasi per alzata di mano dei **13** Consiglieri presenti in Aula, con **10** voti favorevoli e **03** voti astenuti (Polverini, Laurenzi e Andreini), il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/2000.

IL PRESIDENTE

f.to

Lorenzo MORETTI

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

f.to

Dott. Luca BRAGAGNI



Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

Li

.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 26 luglio 2019

N° 1418

*L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE
f.to*

.....

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ed è divenuta esecutiva per decorrenza di dieci giorni dalla sua pubblicazione e ciò ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

*IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to*

.....