



COMUNE DI SANSEPOLCRO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 107 del 23-10-2019

Oggetto: Variante n.8. Quienquies 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. 71/2019- Controdeduzioni alle osservazioni approvazione definitiva.

L’anno 2019 addì Ventitre del mese Ottobre 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>TORELLI MERI</i>
<i>ANTONELLI ALESSIO (Scrutatore)</i>	<i>GIORNI CATIA</i>
<i>MORETTI LORENZO</i>	
<i>TORRISI GIUSEPPE</i>	
<i>DEL BOLGIA MICHELE (Scrutatore)</i>	
<i>DEL SIENA FRANCESCO</i>	
<i>MERCATI FRANCESCA</i>	
<i>GALLAI SIMONE</i>	
<i>GORETTI ANDREA</i>	
<i>CRISPOLTONI STEFANO</i>	
<i>LAURENZI ANDREA MATHIAS (Scrutatore)</i>	
<i>POLVERINI MARCELLO</i>	
<i>ANDREINI CHIARA</i>	
<i>GIUNTI TONINO</i>	
<i>RIVI ALESSANDRO</i>	
Tot. 15	Tot. 2

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.



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, ora sostituito dall'art. 13 del Regolamento 05/07/2017 n. 32/R, approvato ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014, da approvare con apposita determinazione;

PREMESSO che è pervenuta 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. 199parte 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 e/ siano volte al recupero di situazioni di degrado ed al riuso e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;

DATO ATTO che:

- l'istanza in questione è finalizzata alla individuazione, all'interno del perimetro dell'area RQ23 già delimitata 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 o 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 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";

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 compartimenti 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;

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 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";
- 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 al precedente paragrafo 6, contributi e pareri ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010, al fine di acquisire eventuali apporti tecnici;
- 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;
- 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 sottoposti al Consiglio Comunale per l'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;

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;
- 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; le schede di certificazione e notizia e gli elaborati di variante sono stati inviati 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;
- 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 dell’ Elaborato 02 – Disciplina del territorio urbanizzato: stato attuale e modificato e dell’ Elaborato 03 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS della RQ 23: stato attuale e modificato, rispetto a quanto già oggetto di adozione;

VISTI:

- la “Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di approvazione”, redatta dall’arch. Maria Luisa Sogli, ai sensi dell’art. 18 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 preliminare alla fase di approvazione”, 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”;
- il parere favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica Tecnica, nella seduta del 16/10/2019, in merito alle proposte di controdeduzione formulate nell’ambito del sopra descritto “Allegato C - Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito” ed alla conseguente approvazione definitiva della presente variante;
- il parere favorevole espresso dalla Commissione Urbanistica Consiliare, nella seduta del 16/10/2019, in merito alle proposte di controdeduzione formulate nell’ambito del sopra descritto “Allegato C - Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito” ed alla conseguente approvazione definitiva della presente variante all’adozione della presente variante;

UDITA l’illustrazione tecnica della proposta, fatta dall’Assessore Luca Galli, con l’ausilio del videoproiettore;

RICHIAMATI:

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

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica in merito al 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;

VISTO l’esito della votazione tenutasi per alzata di mano dei **15** Consiglieri; con **12** voti favorevoli e **03** astenuti (Polverini, Andreini e Laurenzi);

DELIBERA

1. di approvare ai sensi dell’art. 19, comma 5, della L.R. 65/2014, le controdeduzioni alle osservazioni pervenute nelle modalità previste nell’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”, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di approvare conseguentemente, ai sensi dell'art. 19, commi 4 e 5, della L.R. 65/2014 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", confermando i contenuti 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, ed approvando i seguenti elaborati, come modificati a seguito della formulazione delle controdeduzioni di cui al precedente punto 1, che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
 - 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;
3. 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 approvazione;
4. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di pubblicare gli atti ed elaborati definitivi della presente variante sul sito web del comune e di depositarli presso la Segreteria Comunale e presso il Servizio Urbanistica al fine di renderli accessibili a chiunque.

IL PRESIDENTE

f.to

Lorenzo MORETTI

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

f.to

Dott. Luca BRAGAGNI



Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Li

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 24 ottobre 2019

N° 1890

L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE
f.to

.....

ESECUTIVITA'

La sujestesa deliberazione diviene esecutiva, per decorrenza del termine di giorni dieci dalla pubblicazione della delibera stessa.

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to

.....