



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## PROVINCIA DI AREZZO

### CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 114 del 28/12/2024

**OGGETTO:** PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALL'AREA DI CUI ALLA SCHEDA 21R18 – AMBITO 12 - “VAIANI” – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. N.111, 119 DELLA LRT 65/2014.

L'anno duemilaventiquattro addì ventotto del mese di dicembre alle ore 09:30, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza Ordinaria di prima convocazione previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente
INNOCENTI FABRIZIO	Sindaco	Si	
GALLAI SIMONE	Consigliere	Si	
BANDINI ALESSANDRO	Consigliere	Si	
NERI ROBERTO	Consigliere	Si	
FONI MICHELE	Consigliere	Si	
GAVELLI ROBERTA	Consigliere	Si	
DEL PIA GIULIANO	Consigliere		Si
ANTONELLI ANTONELLO	Presidente	Si	
MANCINI MASSIMO	Consigliere		Si
VATA ANGJELIN	Consigliere		Si
PINCARDINI GIUSEPPE	Consigliere		Si
LAURENZI ANDREA MATHIAS	Consigliere	Si	
GENTILI MICHELE	Consigliere	Si	
POLVERINI MARCELLO	Vice Presidente	Si	
POLCRI FILIPPO	Consigliere	Si	
BRICCA ALICE	Consigliere		Si
CHIELI LAURA	Consigliere	Si	

Tot. 12 Tot. 5

Assiste, nella Casa Comunale il sottoscritto Segretario Generale dott. Roberto Dottori incaricato della redazione del verbale ai sensi dell'art. 62 del Regolamento Comunale.

Il Presidente Antonello Antonelli assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori.

Il testo integrale della discussione relativa al presente punto, ai sensi dell'art. 62 commi 2 e 3 del regolamento del Consiglio Comunale risulterà pubblicato nell'Albo Pretorio [https://portale.comune.sansepolcro.ar.it/openweb/albo/albo\\_pretorio.php](https://portale.comune.sansepolcro.ar.it/openweb/albo/albo_pretorio.php) e nell'Amministrazione Trasparente/Provvedimenti all'esito delle operazioni di trascrizione e costituirà una integrazione del presente atto, finalizzata a rendere noto l'intero contenuto del dibattito. Nelle more della trascrizione si sintetizzano i contenuti del processo verbale, ai sensi del comma 1 del citato articolo.

Illustra il punto all'ordine del giorno l'Assessore Riccardo Marzi.

Intervengono il Consigliere Alessandro Bandini e il Consigliere Simone Gallai, Presidente della Commissione Urbanistica consiliare.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**DATO ATTO** che il Comune di Sansepolcro:

- è dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 e divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 16 febbraio 2011;
- ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico con Delibera di 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 Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 25/05/2016; tale strumento operativo è divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016;
- ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L.R. n. 31/2020, così come novellato dall'art. 2 della L.R. n. 47/2022, l'efficacia delle previsioni del predetto R.U., rientranti nelle disposizioni di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005, in scadenza dal 23 febbraio 2020 al 30 dicembre 2023, venivano prorogate al 31/12/2023: termine, quest'ultimo, entro il quale, ai sensi dei predetti commi, i piani attuativi di iniziativa privata avrebbero dovuto essere approvati e convenzionati, pena il decadimento delle previsioni;
- con delibera di Consiglio dell'Unione Montana dei comuni della Valtiberina Toscana n. 34 del 19/10/2018 è stato dato Avvio del Procedimento alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi;
- in virtù dell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, il Comune di Sansepolcro si colloca nella disciplina dell'art. 231 della L.R. 65/2014 essendo decorsi i quattro anni dal citato Avvio del Procedimento avendo, alla data di entrata in vigore della citata L.R. 65/2014, adottato il proprio Regolamento Urbanistico ed, entro la scadenza delle previsioni di cui all'art.55 comma 5 e comma 6 della L.R. 01/05, avviato il procedimento per la formazione del PSI;
- essendo decorsi i quattro anni dal citato Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell'art.94 comma 2 bis della LRT 65/2014, fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano strutturale intercomunale, sono consentiti interventi ad eccezione di quelli di cui all'art. 134, comma 1, lett. a), b), b bis), f), oltre alle ristrutturazioni edilizie con contestuale incremento di volumetria complessiva;
- ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, il Comune procede all'approvazione di piani attuativi di Recupero del patrimonio edilizio, conformi al Regolamento Urbanistico e anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia che non siano in contrasto con l'art. 94 comma 2 bis;

**CONSIDERATO** che:

in data 07/10/2024 prot. 22886, è pervenuta un'istanza da parte degli aventi titolo, finalizzata all'approvazione del Piano di Recupero relativo all'area di cui alla scheda 21R18 – Ambito 12 – “VAIANI”, con i relativi elaborati; proposta progettuale modificata e integrata in data 09/10/2024 prot. 23239, in data 15/10/2024 prott. 23694, 23695, 23703, 23784, 23794, in data 17/10/2024 prot. 24016 e

in data 02/12/2024 prot. 27683;

tale piano di lottizzazione è a firma dell'architetto GORI DAVID (cod. fisc.GRODVD66P27I155Y) dello STUDIO ARKING ASSOCIATI PROGETTAZIONI, con studio in via dei Malatesta 12 - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 466;

il piano in oggetto è relativo ad un'area distinta catastalmente al Foglio 88 partt. n. 20,173,180, 181 di proprietà di una delle società del soggetto proponente, che agisce nella presente richiesta come soggetto attuatore dell'intervento, finalizzato alla realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione agricola per conto di diversa società, sempre dello stesso soggetto proponente ed iscritta all'Albo Imprenditori Agricoli Professionali;

**DATO ATTO** che il Piano di Recupero si configura come strumento urbanistico attuativo conforme a quanto definito con la scheda 21R18 – Ambito 12 - “VAIANI” e che prevede un incremento di unità immobiliari, a parità di superficie e volume, rispetto a quanto autorizzato Con Permesso a Costruire n. 12886 del 24/09/2024;

**CONSIDERATO** che, lo strumento urbanistico attuativo è conforme alle previsioni disciplinate dal Regolamento Urbanistico e non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS (ovvero il vigente RU), ai sensi della L.R. 10/2010 e che, quindi, esso non necessita di nessuna valutazione in merito alla sua incidenza ambientale strategica;

**VISTI** gli elaborati costituenti il Piano di Recupero, che sono i seguenti:

STATO ATTUALE:

- Tav.A.1
- Tav.A.2
- Tav.A.3
- Tav.A.5
- Tav.A.6.1
- Tav.A.6.2
- Tav.A.6.3
- Tav.A.6.6
- Tav.A.7
- Tav.A.8
- Tav.A.10
- Tav.A.11
- Tav.A.12

STATO DI PROGETTO:

- Tav.B.1
- Tav.B.2.1
- Tav.B.2.2
- Tav.B.2.3
- Tav.B.2.4
- Tav.B.2.5
- Tav.B.2.6
- Tav.B.2.7
- Tav.B.2.8
- Tav.B.3.1
- Tav.B.3.2
- Tav.B.3.3
- Tav.B.3.4
- Tav.B.4.1
- Tav.B.4.2
- Tav.B.4.3
- Tav.B.5.1
- Tav.B.5.2

Tav.B.5.3  
 Tav.B.5.4  
 Tav.B.5.5  
 Tav.B.5.6  
 Tav.B.5.7

**DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:**

NTA del Piano di Recupero;  
 Relazione illustrativa;  
 Relazione Geologica (redatta dal Geol. Alessio Bazzoffia);  
 Relazione Idraulica (redatta dall'ing. Vittorio Vincenti);

**VISTA** l'istruttoria tecnica (Allegato 1 al presente provvedimento) redatta dall'Arch. Ilaria Calabresi, dipendente de Servizio Urbanistico:

**PRESO ATTO** che

Il complesso originario de I VAIANI è stato oggetto di declassificazione, ai sensi dell'art. 50 delle NTA del RU, a valore nullo (classe 6) con delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 15.11.2023 e le prescrizioni della scheda consentono attualmente la demolizione e ricostruzione integrale a parità di superficie coperta e massimo due piani fuori terra;

è già stata consentita, tramite PDC n. 12886 del 24/09/2024 la demolizione e ricostruzione del complesso rurale per la realizzazione di 6 unità immobiliari, in quanto era stato dimostrato che l'edificio preesistente era costituito da due unità funzionali abitative poste al piano primo;

la scheda di RU n.21R18 - Ambito n. 12 – Vaiani prevede, nel caso di incremento di unità immobiliari maggiori di tre per uso agrituristico o residenziale, che l'attuazione degli interventi avvenga mediante redazione di Piano Attuativo previo parere della Commissione del Paesaggio;

la superficie edificata interessata è superiore a 250 mq, ancorché ad utilizzo rurale (art.102 comma 8 lett.“a” delle NTA del RU) e che le unità immobiliari previste sono maggiori di quelle assentibili con intervento diretto, la scelta di assoggettare l'intervento a Piano Attuativo è quella più cautelativa scaturita dal combinato disposto della scheda n.21R18 - Ambito n. 12 – Vaiani e delle NTA del RU;

**VISTO** che, in data 10/10/2024 piano di recupero è stato sottoposto all'esame della Commissione del Paesaggio con esito FAVOREVOLE;

**DATO ATTO** che il presente piano di lottizzazione è stato corredato da indagini geologiche ed idrauliche, nel rispetto di quanto disposto del Regolamento approvato con d.p.g.r. 30 gennaio 2020, n. 5/R, e che gli elaborati costituenti il piano le relative schede di deposito sono state inviate al Genio Civile in data 17/10/2024 prot. 24106 e successivamente integrati in data 3/12/24 prot. 27836 e in data 06/12/2024 prot. 28087; il piano è stato iscritto nel registro dei depositi con il numero 4036 in data 06 /12/2024;

**VISTA** la “Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione”, redatta dall'Arch. Massimiliano Baquè, 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”;

**VISTO** 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”;

**DATO ATTO** che la proposta di adozione del PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALL'AREA DI CUI ALLA SCHEDA 21R18 – AMBITO 12 - “VAIANI” è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio **parere favorevole** nella seduta del 17/10/2024, agli atti;

**VISTO** il **parere favorevole** espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 17/10/2024, agli atti;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, Arch. Massimiliano Baquè, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 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 ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 comma 2 lett.b);

**VISTO** l'esito unanime della votazione tenutasi per alzata di mano dei **12** Consiglieri presenti in aula:

### **DELIBERA**

- a) di adottare, ai sensi degli art.111 e 119 della L.R. 65/2014, il Piano di recupero relativo all'area di cui alla scheda 21R18 – Ambito 12 - “VAIANI” a firma dell'architetto GORI DAVID (cod. fisc.GRODVD66P27I155Y) dello STUDIO ARKING ASSOCIATI PROGETTAZIONI, con studio in via dei Malatesta 12 - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 466, e costituito dai seguenti elaborati, depositati presso il Servizio Urbanistica:

#### **STATO ATTUALE:**

Tav.A.1  
Tav.A.2  
Tav.A.3  
Tav.A.5  
Tav.A.6.1  
Tav.A.6.2  
Tav.A.6.3  
Tav.A.6.6  
Tav.A.7  
Tav.A.8  
Tav.A.10  
Tav.A.11  
Tav.A.12

#### **STATO DI PROGETTO:**

Tav.B.1  
Tav.B.2.1  
Tav.B.2.2  
Tav.B.2.3  
Tav.B.2.4  
Tav.B.2.5  
Tav.B.2.6  
Tav.B.2.7  
Tav.B.2.8  
Tav.B.3.1  
Tav.B.3.2  
Tav.B.3.3  
Tav.B.3.4  
Tav.B.4.1  
Tav.B.4.2  
Tav.B.4.3  
Tav.B.5.1

**Il Presidente**  
**f.to Antonello Antonelli**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21  
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**Il Segretario Generale**  
**f.to dott. Roberto Dottori**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21  
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

---

Per **copia conforme** all'originale per uso amministrativo

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

**ESECUTIVITÀ**

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

Il Segretario Generale  
dott. Roberto Dottori