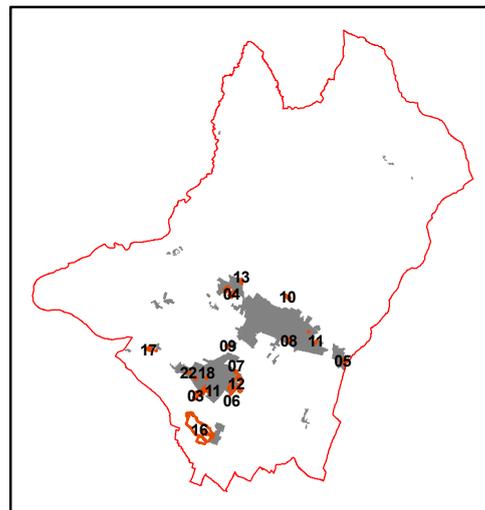


## Variante n. 11.e al R.U.

**Modifica alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente residenziale -  
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA  
PROCEDURA DI VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A VAS  
E LA VERIFICA DI COERENZA,  
COMPATIBILITA' E CONFORMITA'  
CON IL PIT -PPR**



**ELAB. 1**

AVVIO del procedimento con D.G.C. n. .... del .....



### **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

**SINDACO**  
Mauro Cornioli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Luca Galli

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Maria Luisa Sogli

**UFFICIO DI PIANO E PROGETTO**  
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

**GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:**  
Geom. Gianluca Pigolotti

# DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE n. 11.e AL R.U.

## 1. PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 22, comma 1 della L.R. 10/2010 che prevede che: “.. il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano o programma, predispone un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente, secondo i criteri individuati nell'allegato 1 alla presente legge”.

Il Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Sansepolcro è stato adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014. A seguito della pubblicazione sono pervenute 480 osservazioni (più due osservazioni formulate dall'ufficio di piano) che sono state analizzate e contro-dedotte in due fasi. La procedura di VAS del RU si è conclusa definitivamente con il provvedimento Pf/VAS 01 del 15/04/2016 contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni, recepite nella versione definitiva degli elaborati del primo stralcio di R.U. sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante è stata preceduta da un AVVISO PUBBLICO pubblicato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R, per la presentazione di manifestazioni di interesse per modifiche alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relative alle aree con destinazione residenziale, in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019.

La Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 prevede che saranno oggetto della presente variante interventi finalizzati:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- alla realizzazione di nuovi interventi edilizi di modesta entità che possono contribuire anche al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico;

nel rispetto dei seguenti criteri:

1. le proposte di variante al R.U. dovranno essere coerenti con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C. della provincia di Arezzo;
2. le proposte di variante al R.U. dovranno comunque ricadere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 ed essere quindi conformi con il vigente P.S. anche al fine di ridurre al massimo i tempi dei procedimenti di approvazione.
3. le proposte di variante al R.U. dovranno riguardare il sistema delle aree residenziali come individuato dal P.S. e configurarsi:
  - a) come proposte con finalità residenziali inerenti di rettifiche/modifiche alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente da considerare accoglibili in via prioritaria in quanto non comportanti nuovo consumo di suolo;
  - b) proposta di aree per nuovi interventi residenziali con SUL non superiore a 250 mq. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico;
  - c) proposte di rettifica/specificazione della disciplina delle aree di trasformazione TR già individuate dal R.U. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico o quelle che proporranno la riduzione del consumo di nuovo suolo;
  - d) come richieste di deperimetrazione e cancellazione di previsioni a destinazione residenziale di difficile realizzazione nel corso dei prossimi due anni;
4. per tali proposte dovranno essere chiaramente esplicitati le garanzie e gli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti (anche in riferimento alla agevole disponibilità delle aree interessate);
5. le proposte di variante al R.U. dovranno contenere tutti i dati necessari per la stesura del Documento preliminare/rapporto ambientale per lo svolgimento della procedura di verifica di

assoggettabilità a VAS e le relative schede, analoghe a quelle già contenute nell'elaborato 10 nel vigente R.U.;

6. in riferimento alle proposte di variante che l'Amministrazione Comunale riterrà accoglibili sarà pertanto richiesto ai proponenti di farsi carico delle indagini di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

A seguito di tale avviso sono pervenute numerose manifestazioni di interesse nei termini e fuori termine; tali manifestazioni di interesse risultano di varia complessità e sono state oggetto di una analisi tecnica preliminare oggetto di uno specifico incarico professionale a tecnico esterno.

Sono state innanzitutto estrapolate 6 manifestazioni di interesse di minore complessità il cui recepimento è avvenuto nell'ambito della "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.a PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA", adottata con D.C.C. n. 44 del 29/04/2019 e "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.b PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA", adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 01/02/2019.

Un secondo gruppo di ulteriori 7 manifestazioni di interesse sono state recepite nell'ambito della "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.d PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 24/07/2019.

Nell'ambito dello strumento urbanistico che sarà denominato "VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" saranno recepite invece le seguenti 14 istanze

Le istanze analizzate e recepite nella in tutto o in parte nella presente variante sono le seguenti:

Frazioni:

- n. 20 pervenuta in data 26/07/2018, prot. 13794 – Richiedente: VANNINI ALESSANDRO, che comporta una modifica cartografica alla tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del RU a Santa Fiora, con introduzione di un nuovo lotto residenziale di margine in area soggetta a vincolo paesaggistico;

Istanze di modifica alla classificazione e disciplina del patrimonio edilizio esistente:

- n. 07 pervenuta in data 20/07/2018, prot. 13478, Richiedente: MERCATI VALENTINA, che comporta una modifica cartografica alla tavola 6 del RU relativa alla Classificazione del patrimonio edilizio esistente riguardante un edificio posto in area soggetta a vincolo paesaggistico;

- n. 33 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 13959, Richiedente: MERCATI STENO, che comporta una modifica al perimetro ed alla disciplina della scheda dell'area di riqualificazione RQ04 del RU in area soggetta a vincolo paesaggistico;

Istanze di modifica alla disciplina di aree di trasformazione TR che non producono incremento di SUL:

- n. 28 pervenuta in data 27/07/2018, prot. 13921, Richiedenti: BATTISTI BRUNO, MANNELLI STEFANO, CAFAGGI CARLA, che comporta una modifica alla disciplina della scheda dell'area di trasformazione TR04 del RU, in area soggetta a vincolo paesaggistico ;

- n. 29 pervenuta in data 27/07/2018, prot. 13922, Richiedenti: BATTISTI BRUNO, MANNELLI STEFANO, CAFAGGI CARLA, che comporta una modifica alla disciplina della scheda dell'area di trasformazione TR04 del RU e all'art. 124 delle NTA del RU;

Istanze di modifica alla disciplina delle aree agricole senza nuovo impegno di suolo ineditato:

- n. 13 pervenuta in data 25/07/2018, prot. 13709, Richiedenti: CAMAITI ELIA e TIZZI TIZIANA e n. 14 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14027, Richiedente: TIZZI PAOLA, che comporta modifiche normative all'art. 99 delle NTA del RU relativo alle recinzioni in zona agricola;

- n. 47 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 13987, Richiedenti: CHIASSERINI SILVIO, con TAVERNELLI BRUNA e LAURENZI GIAN PIERO che comporta una modifica normativa all'art. 101

delle NTA del RU relativamente alla disciplina delle addizioni volumetriche agli edifici abitativi in zona agricola;

- n. 55 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14023, Richiedenti: Giusti Rina, Ligi Elbo; n. 56 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14024, Richiedente: TIZZI PAOLA, n. 57 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14025, Richiedente: OLIVIERI MARIA RITA, n. 58 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14026, Richiedenti: INNOCENTI GUGLIELMO e TAVERNELLI QUINTA, n. 59 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14027, Richiedente: TIZZI TIZIANA, n. 60 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14028, Richiedente: AGLINI SERENA, che comportano modifiche normative all'art. 99 delle NTA del RU. relativo alle recinzioni in zona agricola

## 2. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.d PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE"

La presente variante si configura quale variante puntuale allo strumento urbanistico operativo vigente riferita alle seguenti manifestazioni di interesse:

**ISTANZA N. 20 pervenuta in data 26/07/2018, prot. 13794** – Richiedente: VANNINI ALESSANDRO in qualità di legale rappresentante della Società Iniziative immobiliari Srl e proprietario dell'area distinta catastalmente al Foglio 74 particella 377 nell'aggregato di Santa Fiora.

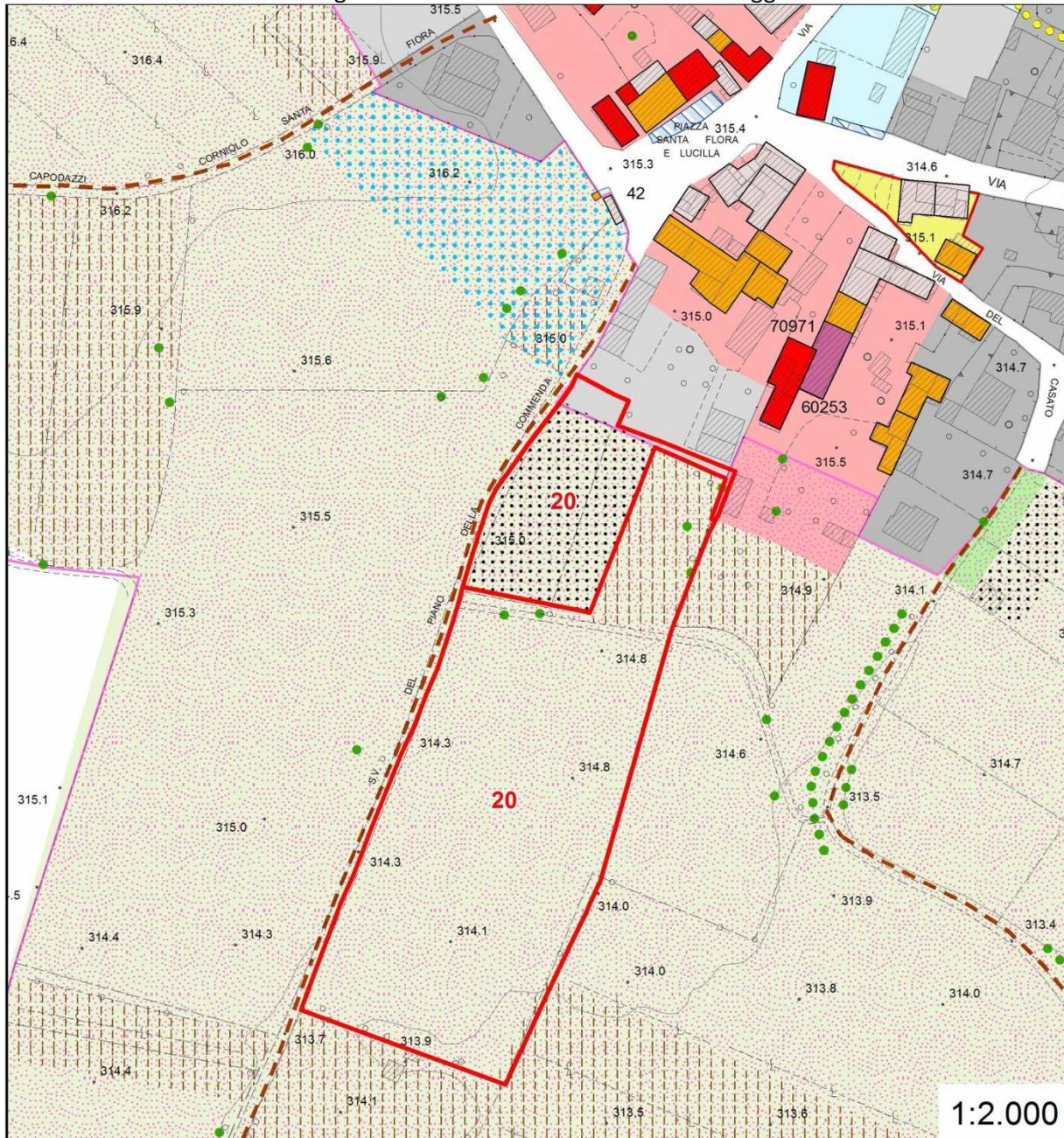
Di seguito si riporta la foto aerea con individuazione dell'area oggetto della istanza n. 20.



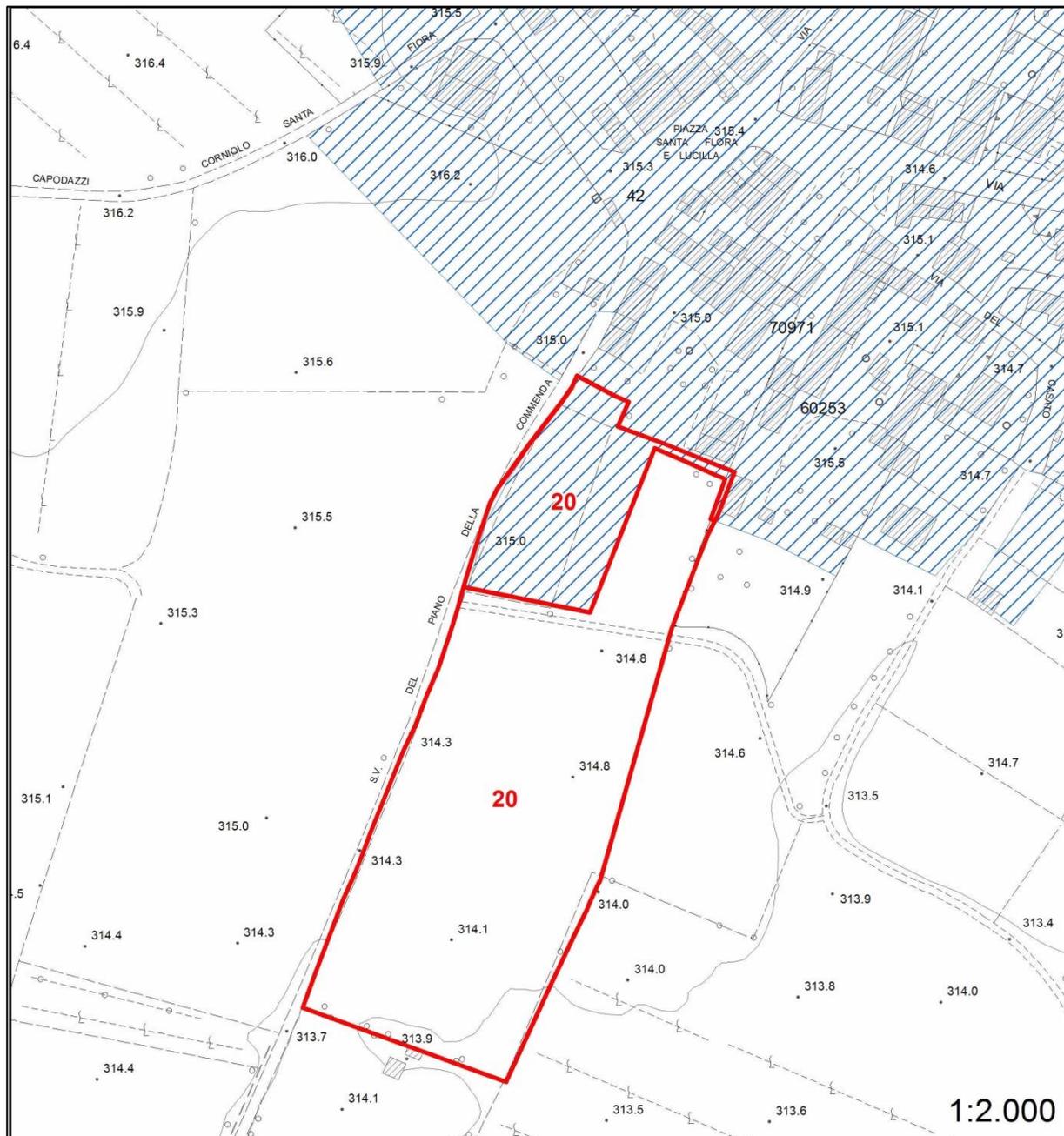
- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** si chiede di introdurre un'area di trasformazione per edilizia residenziale che preveda la possibilità di realizzare edifici per una SUL complessiva di 2500,0 mq.

Si tratta di un'area a margine dell'abitato di Santa Fiora "Verde agricolo - Coltura tradizionale mista a maglia rada" e ricompresa nell'area di tutela paesistica dell'aggregato urbano di Santa Fiora "Aggregato di minore valore architettonico".

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** richiesta PARZIALMENTE CONFORME con il P.S. per ciò che riguarda la porzione della particella 377 ricadente in area individuata come "Ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica" (individuato con il puntinato nero nell'estratto del PS riportato di seguito) pari a 2177,90 mq. di superficie territoriale. Di seguito si riporta l'estratto della tavola della Disciplina del sistema insediativo concentrato del vigente Piano Strutturale in cui l'area oggetto della istanza n. 20.

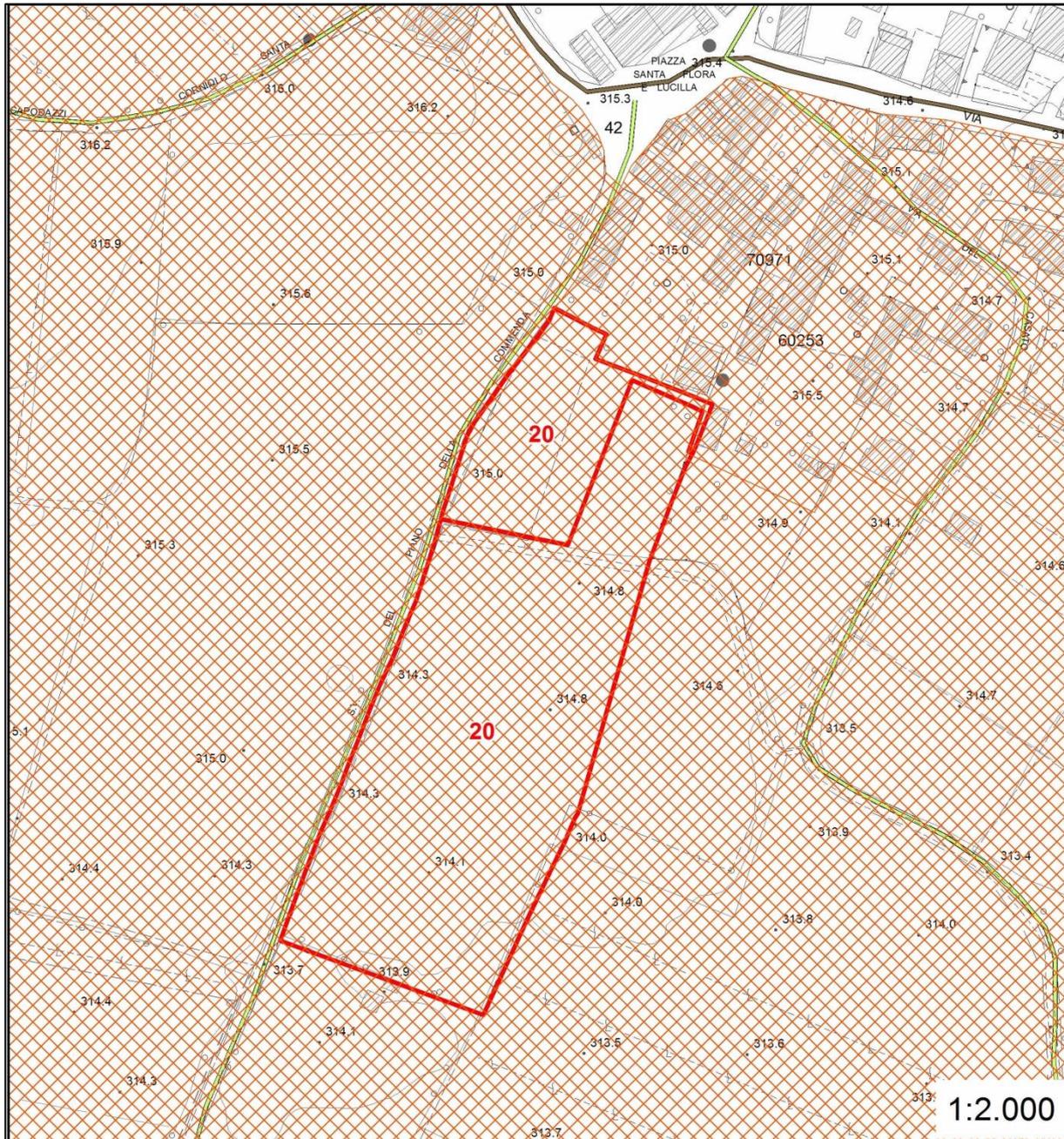


- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** Area in parte esterna ed in parte interna al perimetro del territorio urbanizzato approvato da comune di Sansepolcro ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 come desumibile dall'estratto riportato di seguito.

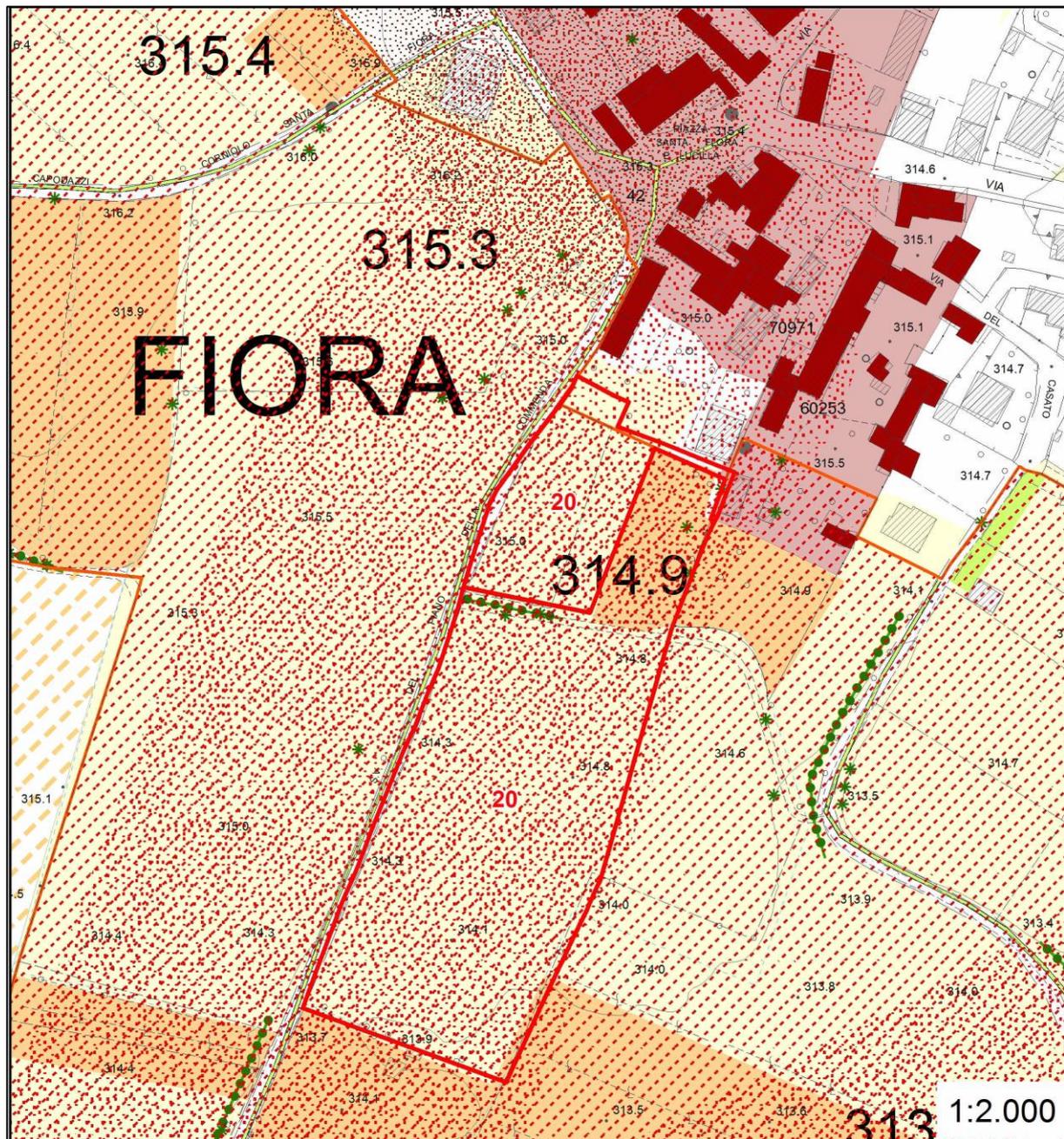


**- RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** L'area ricade in:

- ambito soggetto al vincolo paesaggistico del rettilineo Anghiari-Sansepolcro ai sensi dell'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- all'interno dell'area di tutela paesistica dell'aggregato di minor valore architettonico/urbanistico/paesistico di Santa Fiora, lungo una strada di interesse panoramico rilevante e interessata parzialmente da un'area agricola con tessitura a maglia fitta; sulla base di tale circostanza il PS, al fine di individuare l'"ambito di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica n. 1" qui previsto, è stato supportato da valutazioni di coerenza e compatibilità urbanistica e paesistica con il P.T.C. che hanno condizionato tale area di trasformazione a scopo residenziale alla realizzazione di tipologie edilizie tradizionali ispirate a quelle dell'edificato presente nell'aggregato di Santa Fiora ed altezza massima degli edifici di due piani e con superficie utile lorda massima di 500 mq.



Estratto della tavola dei vincoli del RU

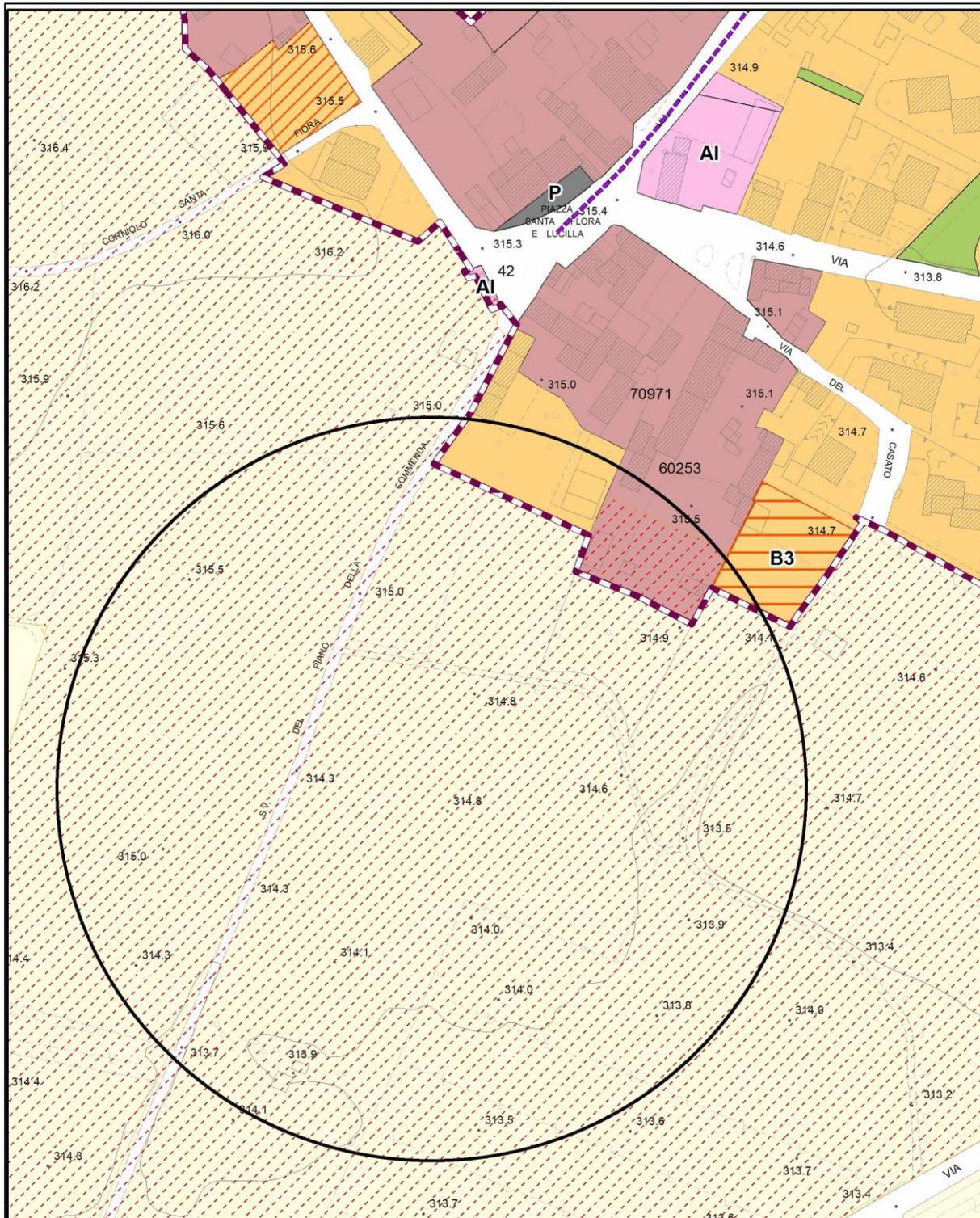


Estratto della tavola delle invariati strutturali del RU

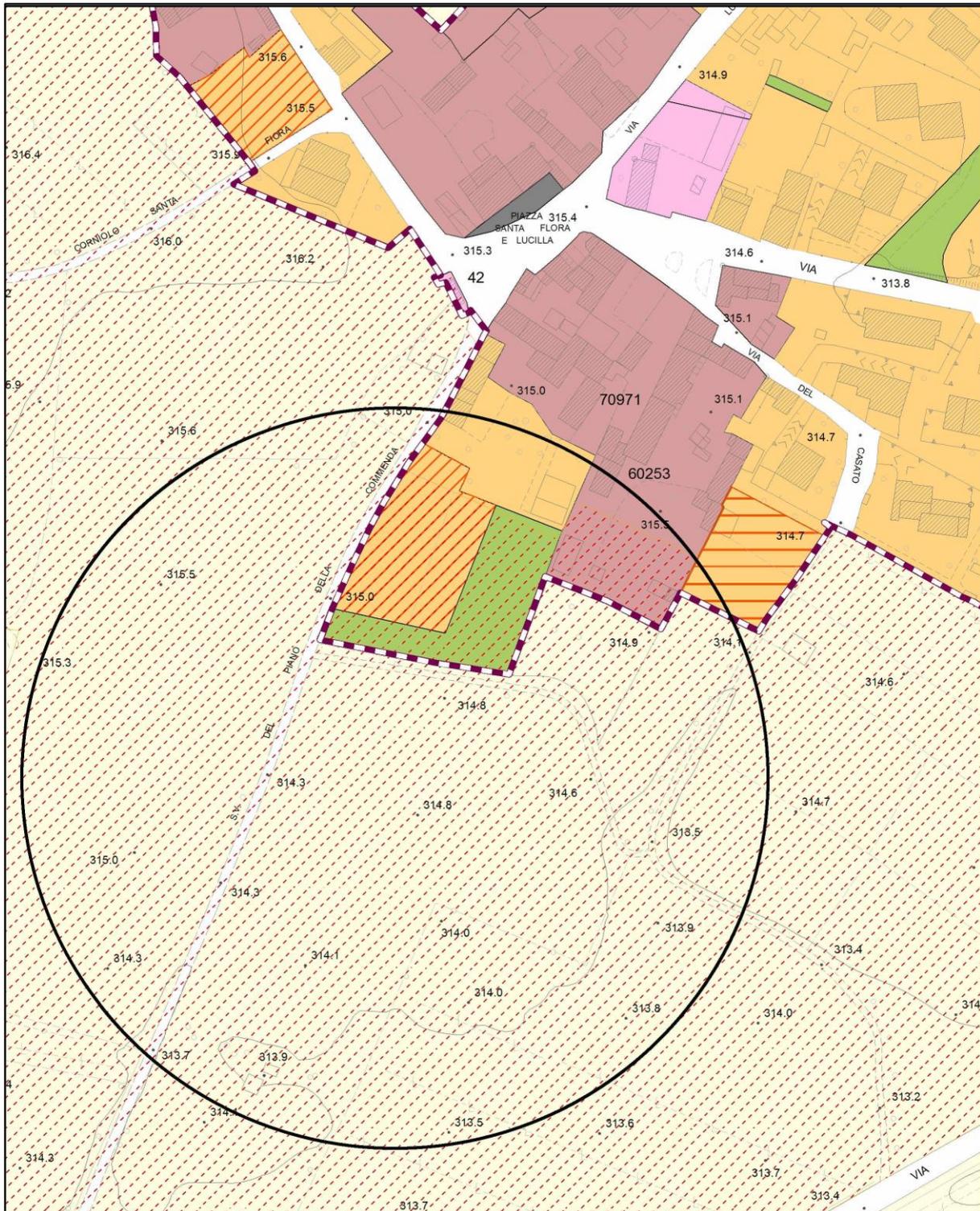
- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE con i criteri di cui al punto 3.b riportato in premessa e con proposta di realizzazione di nuovi interventi edilizi di modesta entità che possono contribuire anche al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico.

- **PARERE TECNICO:** la richiesta si ritiene PARZIALMENTE ACCOGLIBILE attraverso l'inserimento di lotto di margine al tessuto urbanizzato della frazione di Santa Fiore che occupa l'area già individuata come "Ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica" dal vigente PS

Si ritiene opportuno, data la presenza del vincolo sopradescritto e data anche la ridotta sezione della viabilità di accesso, di limitare la Sul consentita a 250 mq. prevedendo comunque una fascia di rispetto a "verde privato vincolato" verso le aree di maggior pregio paesaggistico del circostante ambito agricolo a sud e a est.



Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del vigente RU da cui si evince che l'area oggetto della istanza n. 20 ricade attualmente in area a parco agricolo interessata dall'area di tutela paesistica dell'aggregato di minor valore architettonico/urbanistico/paesistico di Santa Fiora.



Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del RU nello stato modificato a seguito del parziale recepimento dell'istanza n. 20.

**La presente modifica al RU comporta un incremento del dimensionamento di 250 mq. di SUL per funzioni residenziali (+ 7 abitanti teorici).**

**COERENZA DELLA VARIANTE CON I VALORI RICONOSCIUTI ALL'AREA A VINCOLO PAESAGGISTICO DEL "RETTIFILO ANGHIANI – SANSEPOLCRO": nel vigente piano paesaggistico regionale, o**

implementazione paesaggistica del PIT, non sono ancora state definite le prescrizioni per l'area vincolata definita "Rettifilo Anghiari – Sansepolcro"; la coerenza e compatibilità paesaggistica degli interventi previsti al suo interno può essere valutata solo in riferimento ai valori enunciati nel verbale della Commissione provinciale del 1965 che ha istituito tale vincolo che sono i seguenti:

*"per la natura del terreno l'area adiacente alla rotabile [rappresenta] il naturale complemento alla prospettiva su e da Anghiari. L'infittirsi di costruzioni, specie quali quelle di fabbriche e capannoni industriali renderebbero vano ed inutile l'azione di tutela che la Soprintendenza esercita nei due abitati di Anghiari e Sansepolcro; (...) la rotabile Anghiari-Sansepolcro per la sua giacitura, e sviluppo planimetrico, con i terreni adiacenti rappresenta il naturale complemento e punto di vista pubblico da cui si gode la visuale degli antichi complessi di Anghiari e Sansepolcro, talché se in tale zona sorgesse una edilizia incontrollata potrebbe in breve tempo distruggere tale godimento pubblico, mentre una oculata ubicazione delle nuove costruzioni potrà permettere la salvaguardia dei valori paesistici"*

Sulla base di tale motivazione che **la proposta di inserimento di un lotto di margine sull'area di frangia della frazione di Santa Fiora, come proposto in variante al vigente RU, non alteri i valori panoramici percepiti dalla "rotabile" o stradone trecentesco e attuale via Libia da e verso Anghiari e sia pertanto compatibile con i valori riconosciuti a tale vincolo.**

---

**ISTANZA N. 07 pervenuta in data 20/07/2018, prot. 13478** – Richiedente: MERCATI VALENTINA

In qualità di proprietario dell'immobile di cui al foglio catastale 58 particella 309 posto sul pedecolle a nord del centro storico del capoluogo di Sansepolcro.

Di seguito si riporta la foto aerea con individuazione dell'area oggetto della istanza n. 07.

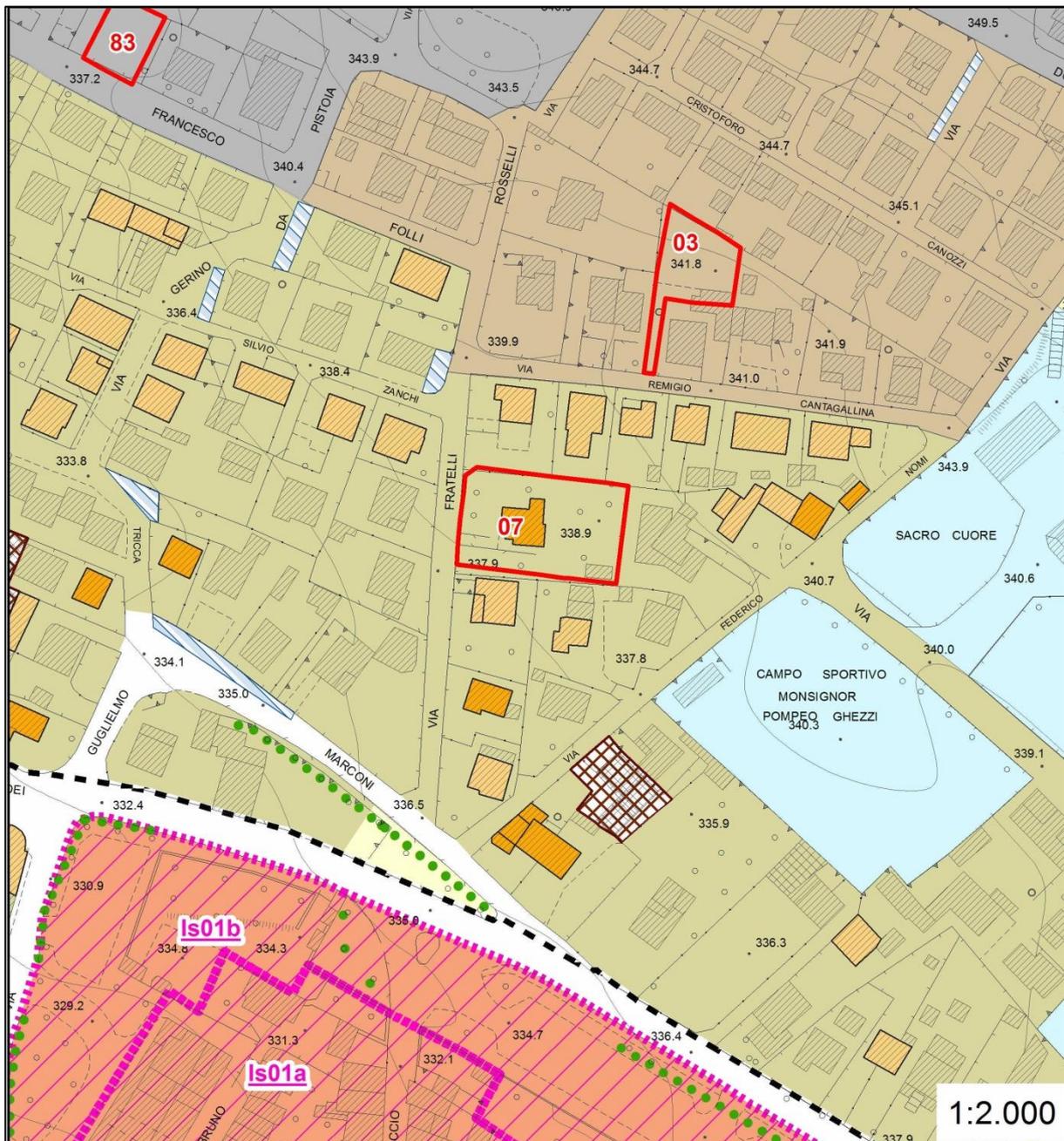


**- OGGETTO DELLA RICHIESTA:**

Proposta di rettifiche/modifiche alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale; in particolare si chiede la modifica dell'art. 54 delle NTA del RU che disciplina le tipologie d'intervento attuabili per gli edifici in classe 3 associati ai tessuti post-bellici ovvero gli artt. 5, 6, 7, 8 che escludono la possibilità d'intervento sui fronti degli edifici, o comunque sulle porzioni fronte strada, e l'edificazione di volumi tecnici fuori terra e fuori della superficie coperta dell'edificio

**- COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** la richiesta risulta sono coerente con il PS e riguardando la rettifica della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Di seguito si riporta l'estratto della tavola della Disciplina del sistema insediativo concentrato del vigente Piano Strutturale con individuata l'area oggetto della istanza n. 20.



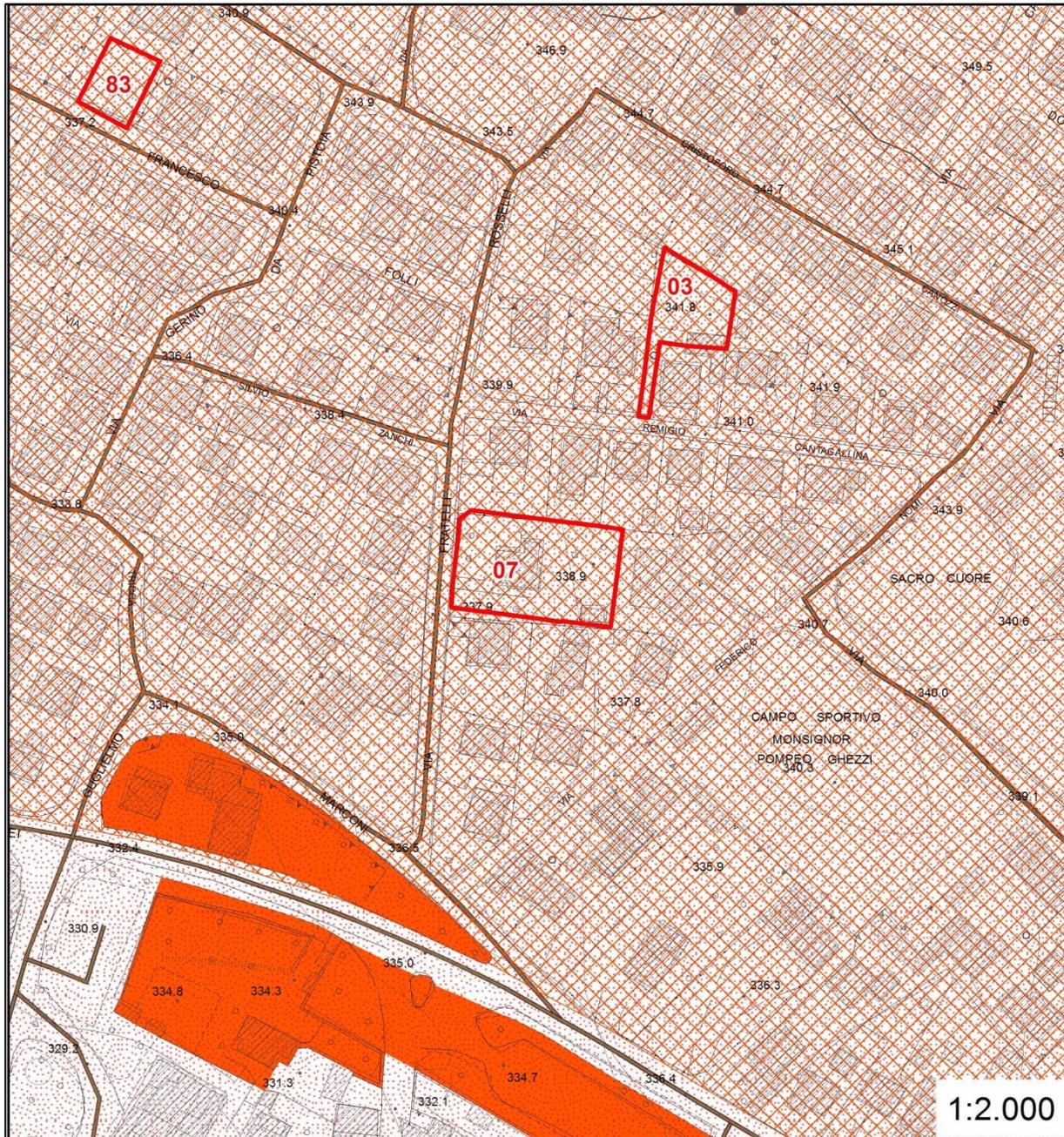
Nell'ambito del PS l'edificio ricade nel tessuto urbano della "Fascia dei 200 metri dalle mura" e risulta classificato come edificio di scarso valore architettonico

- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** area interna al perimetro del territorio urbanizzato approvato da comune di Sansepolcro ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, oltre che al centro abitato come individuato dal vigente R.U..

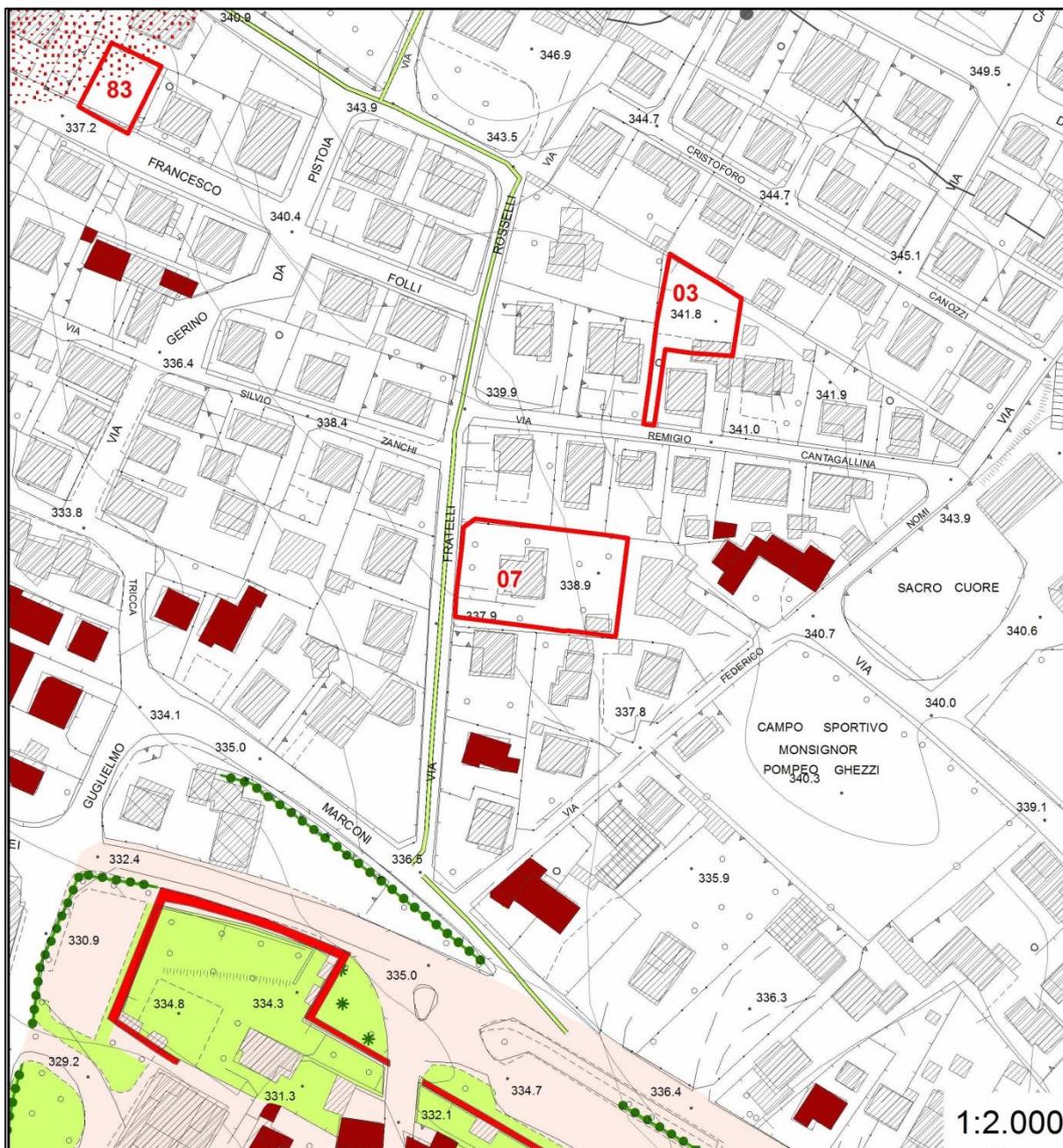
Di seguito si riporta l'estratto della delimitazione del perimetro del territorio urbanizzato rispetto a cui l'area oggetto della istanza n. 07 risulta interna.



- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** L'area interessata dal vincolo paesaggistico della Collina di Sansepolcro di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962 oltre che da un'area di interesse archeologico di valore indiziario;



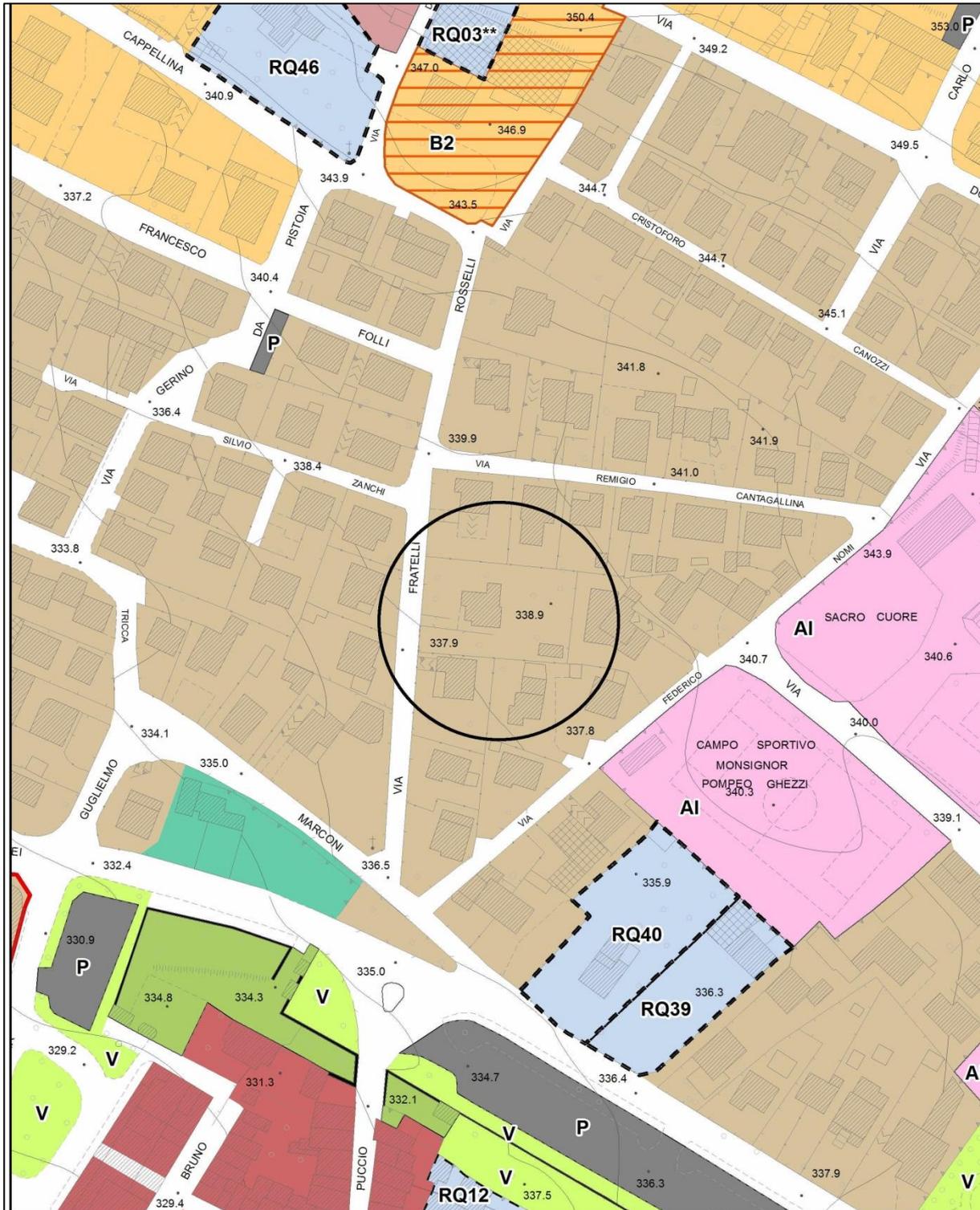
Estratto della tavola dei vincoli del RU



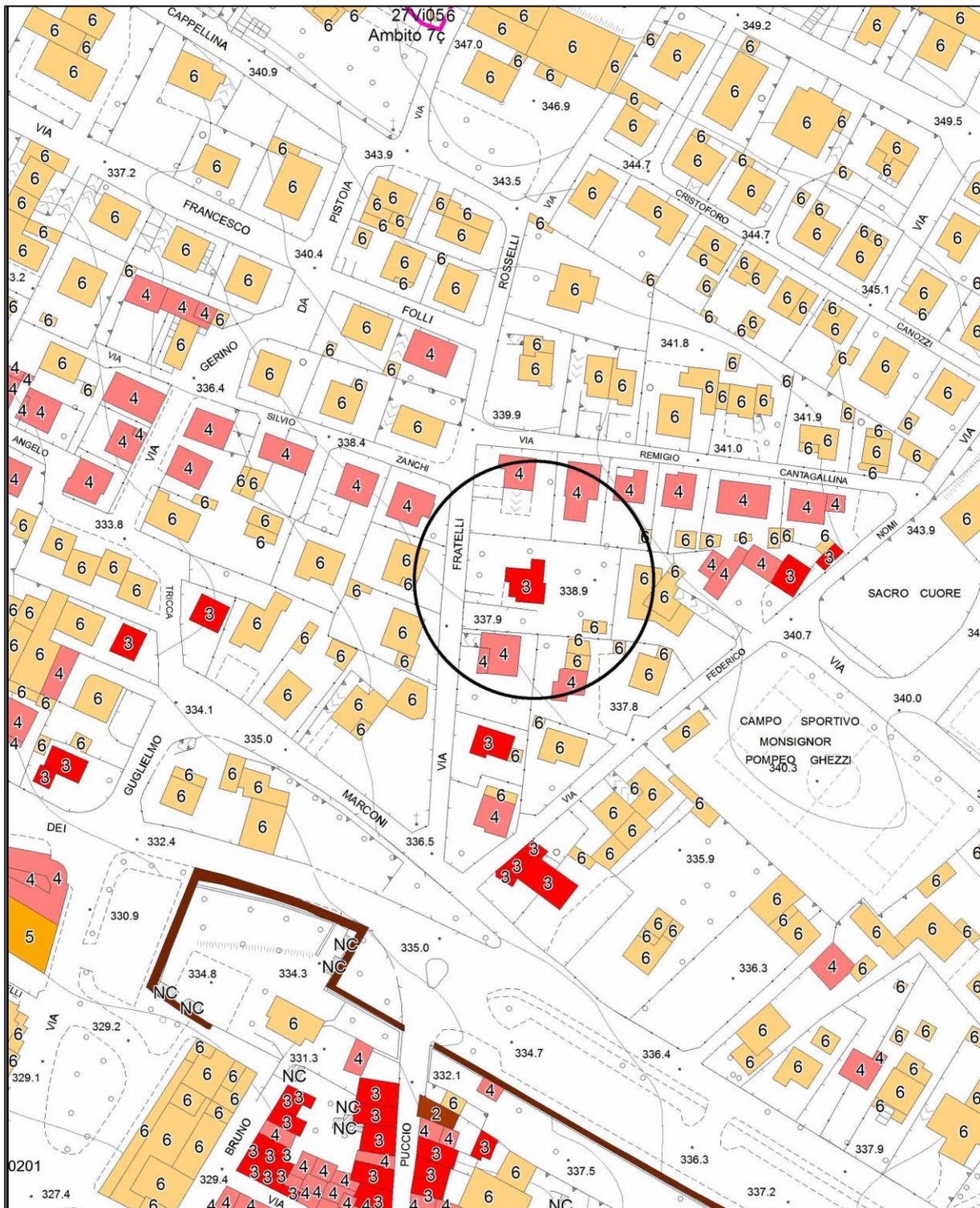
Estratto della tavola delle invariati strutturali del RU da cui si evince che la presente istanza riguarda non edifici di matrice storica che sono individuati con campitura rossa

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEQUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE con il criterio 3.a riportato in premessa.

- **PARERE TECNICO:** la richiesta si ritiene PARZIALMENTE ACCOGLIBILE modificando la sola classificazione di valore dell'immobile da SV o classe 3 a CCA o classe 4 in modo che siano possibili, oltre agli interventi pertinenziali pari al 10% delle volumetrie, anche le addizioni volumetriche pari al 10% del volume. Tali interventi non sono infatti consentiti dall'attuale classificazione di valore. Si reputa al contempo necessario garantire la conservazione del pregevole rapporto tra edificio e giardino circostante che potrebbe essere compromesso con percentuali di addizione volumetrica maggiori del 10%. Tenuto anche conto della presenza del vincolo sopra citato. Per le stesse motivazioni non si reputa opportuna la modifica della zonizzazione vigente che, quindi, si propone di mantenere (Tessuti post bellici).

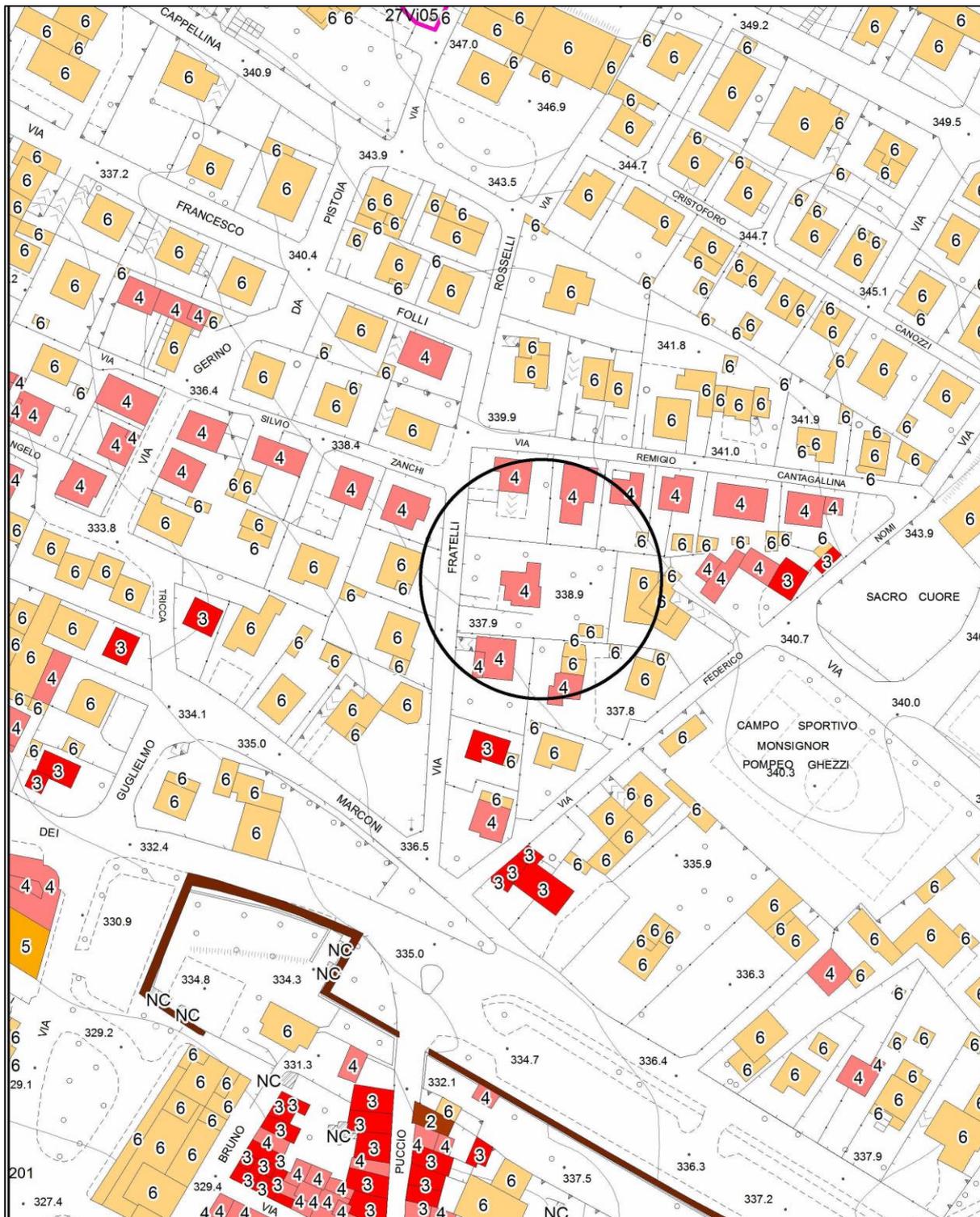


Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del vigente RU da cui si evince che l'area oggetto della istanza n. 20 ricade nei "tessuti postbellici".



Estratto della tavola della classificazione di valore degli edifici del RU vigente in cui all'edificio oggetto dell'istanza n. 07 è attribuita la classe 3 o "scarso valore architettonico" che comporta la non ammissibilità delle addizioni volumetriche.

Tenuto conto però che si tratta di un edificio realizzato successivamente al 1940, anche se mostra caratteri di un certo decoro, si reputa ammissibile la sua declassificazione dalla classe 3 alla classe 4 o edifici di "interesse architettonico" o di "valore compatibile con l'ambiente", per la quale sono invece consentite le addizioni volumetriche.



Estratto della tavola della classificazione di valore degli edifici del RU nello stato modificato proposto per il parziale recepimento della istanza n. 07.

**La presente modifica al RU non comporta incremento del dimensionamento.**

**VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR**

Sulla base di quanto emerge dalla situazione vincolistica nell'area oggetto dell'istanza si rileva che la relativa modifica al R.U. è soggetta alla disciplina dell'art. 5 dell'ACCORDO ai sensi

dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018 (Varianti oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nel procedimento urbanistico ordinario)

La verifica di coerenza al PIT-PPR deve essere effettuata con particolare riferimento alla disciplina contenuta nell'Elaborato 3 b – Sezione IV del PIT che contiene obiettivi rispetto ai quali va garantita la coerenza, direttive, rispetto alle quali va garantita la compatibilità, e prescrizioni, rispetto alle quali va garantita la conformità.

#### *Valutazione di coerenza con gli obiettivi*

| <b>OBIETTIVI DEL PPR<br/>Attinenti la variante in questione</b>   | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni<br/>della variante relativa all'istanza n. 07</b>   |
|---|---|
| Mantenere e rafforzare le connessioni naturali, riducendo l'effetto barriera dell'edificato al piede collinare, attraverso la conservazione delle aree agricole, delle aree residuali e di frangia, dei corridoi fluviali e degli spazi liberi che permangono nel tessuto edificato | La variante prevista recependo solo parzialmente la istanza ha inteso garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra edificato e spazi verdi contermini e, pertanto, si ritiene coerente con il citato obiettivo del PPR  |
| Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico con specifico riferimento agli esempi di edilizia rurale tradizionale   | L'edificio oggetto della presente variante non risulta di matrice storica e né manufatto inquadrabile come edilizia rurale tradizionale   |
| Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica   | La presente variante recependo solo parzialmente la istanza ha inteso garantire i caratteri di decoro dei manufatti ed il mantenimento degli attuali rapporti tra edificato e spazi verdi contermini e, pertanto, si ritiene coerente con il citato obiettivo del PPR                           |
| Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica   | La presente variante attribuendo un certo valore al manufatto edilizio (classe 4 che comporta il mantenimento degli elementi caratterizzanti esterni del manufatto) e conservando i rapporti tra edificio e spazio a giardino di pertinenza si ritiene coerente con il citato obiettivo del PPR |
| Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere presenti lungo i percorsi verso la sottostante città e quelle che si aprono verso la valle ad Est del torrente Afra   | Gli interventi previsti dalla presente variante non pregiudicano o compromettono le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere presenti lungo i percorsi verso la sottostante città e, pertanto, si ritiene coerente con il citato obiettivo del PPR                              |

#### *Valutazione di compatibilità con le direttive*

| <b>DIRETTIVE DEL PPR<br/>Attinenti la variante in questione</b>   | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni<br/>della variante relativa all'istanza n. 07</b>   |
|---|---|
| tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici) | La variante prevista recependo solo parzialmente la istanza ha inteso garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra edificato e spazi verdi contermini e, pertanto, si ritiene compatibile con la citata direttiva del PPR |

| <b>DIRETTIVE DEL PPR</b><br><b>Attinenti la variante in questione</b>  | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 07</b>   |
|--|---|
| <p>orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi; assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo</p>   | <p>La presente variante attribuendo un certo valore al manufatto edilizio (classe 4 che comporta il mantenimento degli elementi caratterizzanti esterni del manufatto) e conservando i rapporti tra edificio e spazio a giardino di pertinenza si ritiene compatibile con la citata direttiva del PPR</p> |
| <p>limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali esistenti;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.</li> </ul> | <p>La presente variante attribuendo un certo valore al manufatto edilizio (classe 4 che comporta il mantenimento degli elementi caratterizzanti esterni del manufatto) e conservando i rapporti tra edificio e spazio a giardino di pertinenza si ritiene compatibile con le citate direttive del PPR</p> |

*Valutazione di conformità alle prescrizioni*

| <b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b>       | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 07</b> |
|-----------------------------------|---|
| <p>mantenimento dell'impianto</p> | <p>La presente variante attribuendo un certo</p>  |

| <b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b>   | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 07</b>  |
|---|--|
| <p>tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</li> <li>- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico</li> </ul> | <p>valore al manufatto edilizio (classe 4 che comporta il mantenimento degli elementi caratterizzanti esterni del manufatto) e conservando i rapporti tra edificio e spazio a giardino di pertinenza si ritiene conforme con le citate prescrizioni del PPR</p>  |
| <p>mantenimento ... del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi;</p>  | <p>La variante prevista recependo solo parzialmente la istanza ha inteso garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra edificato e spazi verdi contermini e, pertanto, si ritiene conforme con la citata prescrizione del PPR</p>   |
| <p>recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento</p>  | <p>Il rispetto di tale prescrizione verrà garantito nell'ambito del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche</p>   |
| <p>per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione</p>   | <p>La presente variante attribuendo un certo valore al manufatto edilizio (classe 4 che comporta il mantenimento degli elementi caratterizzanti esterni del manufatto) e conservando i rapporti tra edificio e spazio a giardino di pertinenza si ritiene conforme con le citate prescrizioni del PPR</p>  |
| <p>Gli interventi che prevedono completamenti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche</li> </ul>  | <p>Gli interventi previsti dalla presente variante garantiscono un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, non interferiscono con coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) oggetto di tutela, non determina effetti di frattura sul paesaggio e non compromette l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. Si ritengono pertanto rispettate le prescrizioni del PPR citata.</p> |

| <b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b>  | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 07</b> |
|--|---|
| proprie del contesto territoriale;<br>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;<br>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. |   |

**ISTANZA N. 33 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 13959** – Richiedente: MERCATI STENO In qualità di proprietario dell'immobile di cui al foglio cat. 71 partt. 885, 886, 887, 943 posto immediatamente a monte dell'area un tempo occupata dall'ex Stabilimento Buitoni e corrispondente all'originario mulino a servizio di tale stabilimento.

Di seguito si riporta la foto aerea con individuazione dell'area oggetto della istanza n. 33.



- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** si chiede la modifica della disciplina dell' area di riqualificazione RQ04 già prevista dal vigente R.U. con eventuale proposta di contestuale realizzazione di intervento di interesse pubblico.

Si tratta di zona degradata individuata con scheda "RQ04 Molino della Caduta". Lo Scrivente propone il recupero del manufatto operando il restauro architettonico e il consolidamento strutturale con tecniche all'avanguardia e realizzazione di garage e loggia. Come intervento d'interesse pubblico viene proposto il potenziamento dell'illuminazione lungo via dei Filosofi al posto della pista ciclabile (realizzazione resa difficoltosa per presenza di muri e dislivelli). Viene richiesta la ripermimetrazione sulla proprietà LOCA - FIN srl.

**- COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE: richiesta COERENTE.**

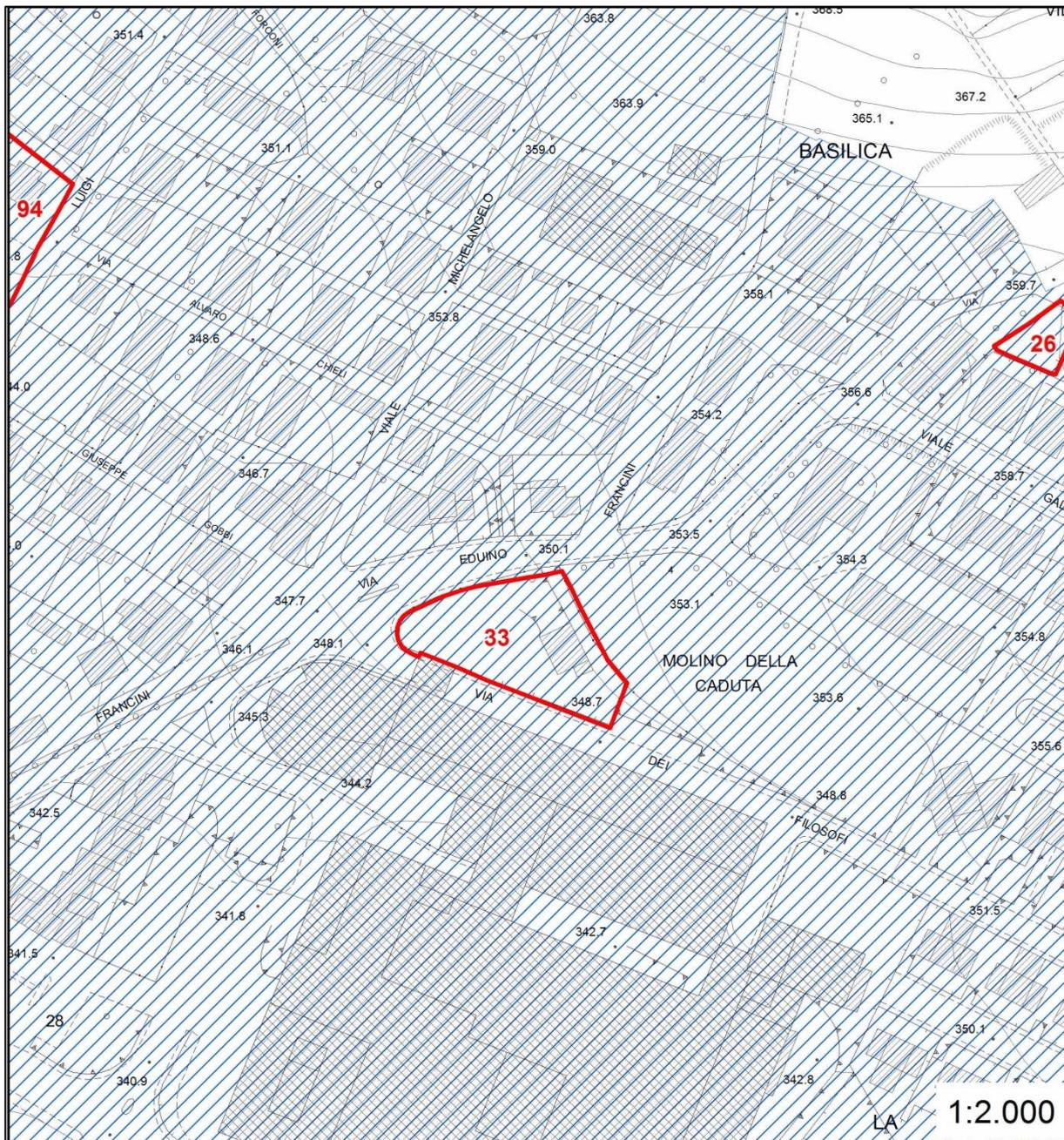
Di seguito si riporta l'estratto della tavola della Disciplina del sistema insediativo concentrato del vigente Piano Strutturale.



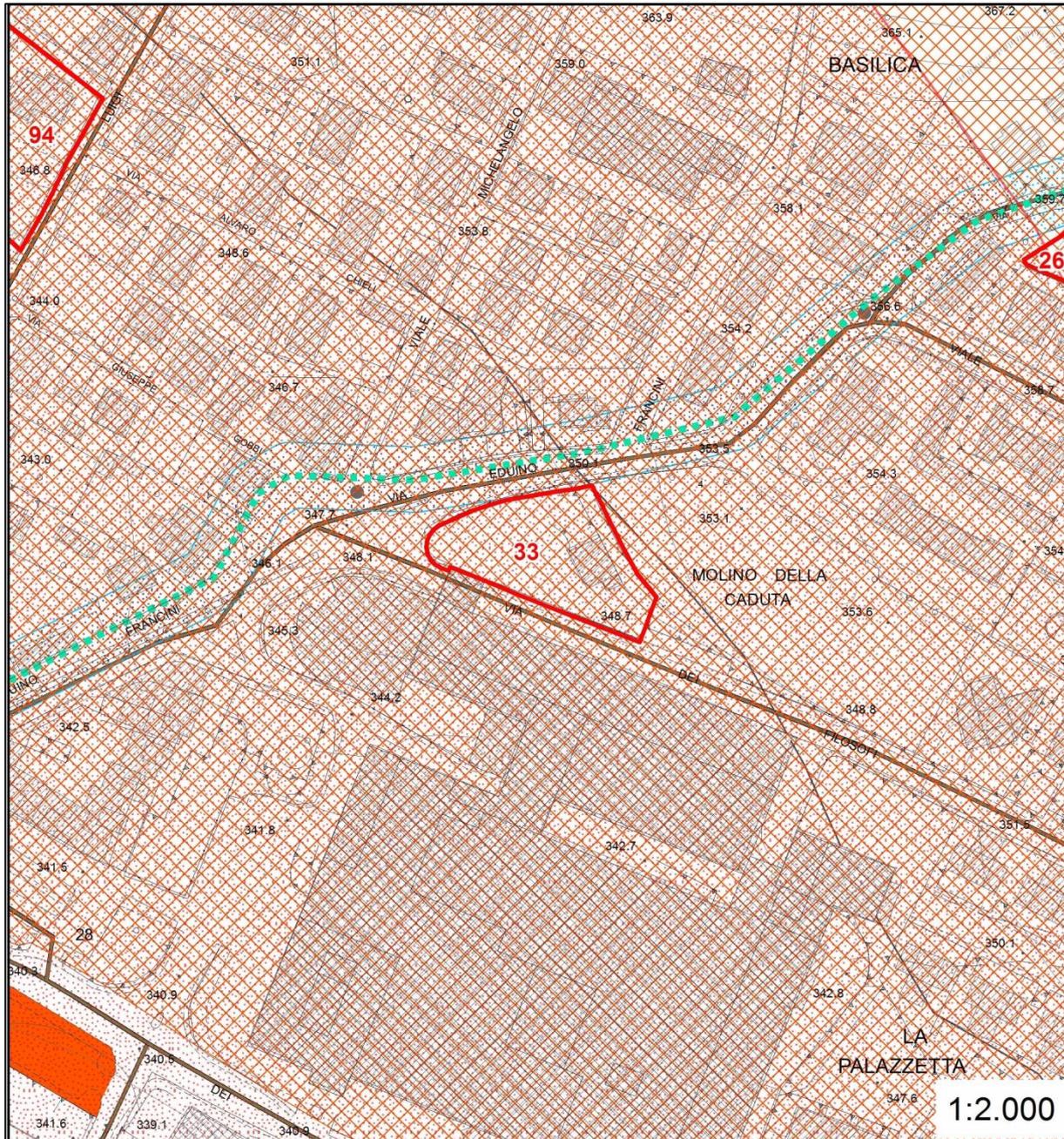
Nell'ambito del PS il complesso edilizio oggetto dell'istanza n. 33 è individuato come manufatto isolato di matrice storica con classe 2 o edificio di "valore architettonico-ambientale" con relativa area di pertinenza.

**- RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014: area interna al perimetro del territorio urbanizzato oltre che al centro abitato come individuato dal vigente R.U.;**

Di seguito si riporta l'estratto della del perimetro del territorio urbanizzato approvato da comune di Sansepolcro ai sensi dell'art. 224 della LR 65/20014 rispetto a cui l'area oggetto della istanza n. 33 risulta interna.



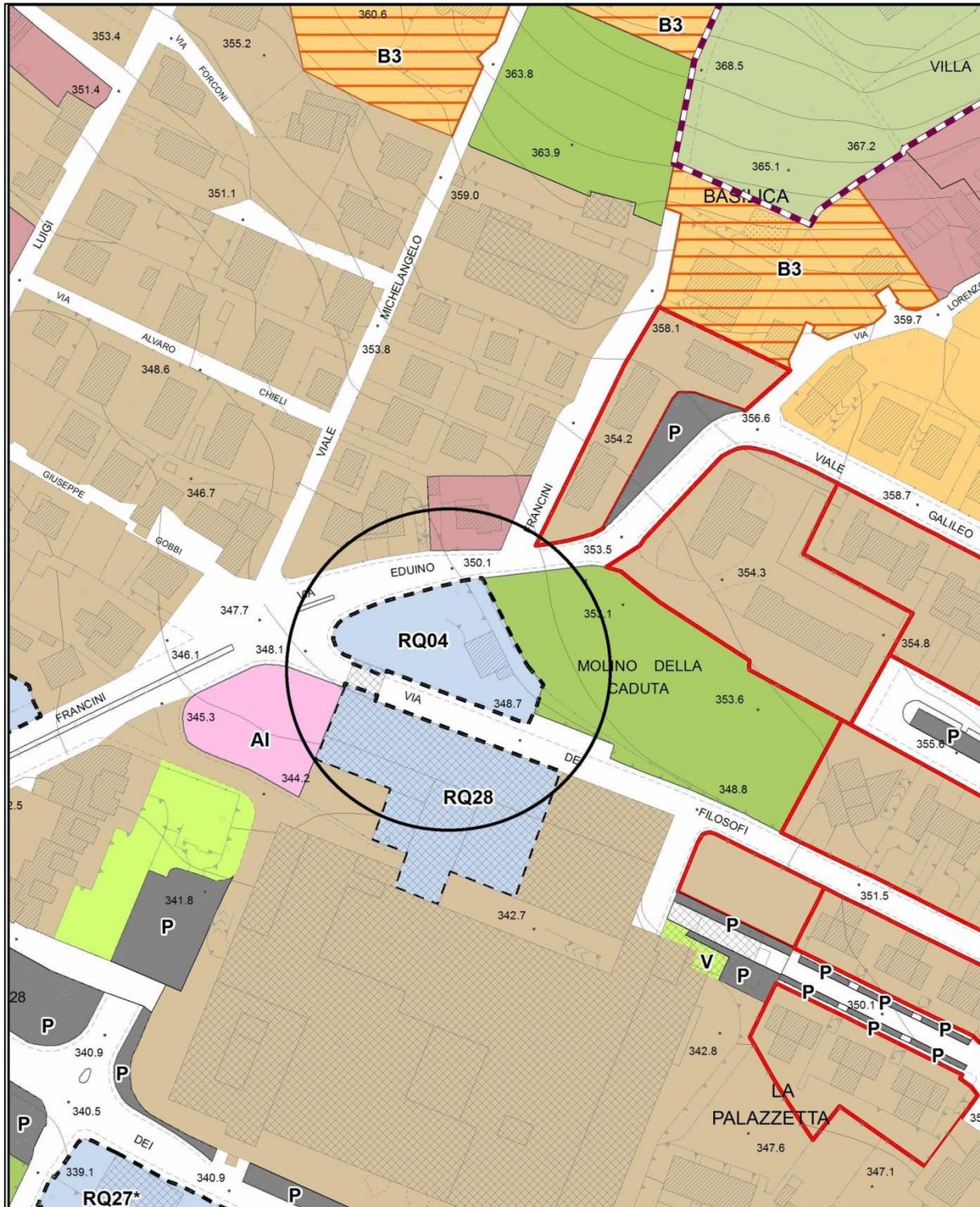
- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l'area è interessata dal vincolo paesaggistico della Collina di Sansepolcro di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962 e dalle seguenti invarianti strutturali:
  - Edificato di matrice storica (ex molino della Buitoni);
  - Filari alberati
  - Aree di interesse archeologico segnalato nella Del. Consiglio Provinciale n. 30/1994



Estratto della tavola dei vincoli del RU







Estratto della proposta di modifica alla disciplina del territorio urbanizzato al fine di recepire la istanza n. 33.

La vigente disciplina degli interventi della scheda dell'area di riqualificazione RQ04 di cui all' "Elaborato 10 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS" del RU, che riguarda sempre l'area oggetto della istanza n. 33, prevede:

|  |  |  |
|--|--|--|
| <i>Descrizione</i>   | Si tratta di un modesto ambito di riqualificazione a monte del Centro Commerciale Valtiberino (o ex stabilimento Buitoni) su cui insiste l'edificio storico dell'ex Molino a servizio di tale stabilimento posto tra via Francini e via dei Filosofi.                                      |  |
| <i>Finalità</i>  | L'intervento persegue le seguenti finalità:<br>- recupero dell'edificio del manufatto storico anche se per funzioni diverse come ricostruibile dalla documentazione fotografica dell'edificio esistente, unitamente alle opere idrauliche di corredo di cui tutelare le tracce persistenti |  |
| <i>Superficie territoriale</i>   | 1.960 mq   |  |
| <i>Dimensionamento</i>   | <i>SUL esistente</i>   | 880 mq o comunque la SUL esistente certificabile |
|  | <i>SUL aggiuntiva</i>  |  |
| <i>Destinazione d'uso ammesse</i>  | - Residenziale, turistico –ricettivo e servizi   |  |
| <i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>  | Il progetto per la realizzazione degli interventi dovrà corredato da apposita convenzione o atto d'obbligo finalizzato alla cessione al Comune di aree per il miglioramento del sistema della mobilità ciclabile e pedonale  |  |
| <i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>   | <i>H max / n. piani fuori terra</i>  |  |
|  | <i>Numero posti letto</i>  |  |
|  | <i>Tipologia insediativa</i>   |  |
| <i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>  |  |  |
| <i>Opere preliminari all'intervento</i>  |  |  |
| <i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i> |  |  |
| <i>Opere pubbliche esterne</i>   |  |  |
| <i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>                                     | Mantenimento delle strutture esistenti di utilizzo dell'energia idraulica facenti parte dell'ex molino   |  |
| <i>Modalità di attuazione</i>  | Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo  |  |

La versione di tale disciplina nella modifica proposta per il recepimento della istanza n. 33 è la seguente (in rosso sono evidenziate le integrazioni)

|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| <i>Descrizione</i>                | Si tratta di un modesto ambito di riqualificazione a monte del Centro Commerciale Valtiberino (o ex stabilimento Buitoni) su cui insiste l'edificio storico dell'ex Molino a servizio di tale stabilimento posto tra via Francini e via dei Filosofi.                                      |  |
| <i>Finalità</i>                   | L'intervento persegue le seguenti finalità:<br>- recupero dell'edificio del manufatto storico anche se per funzioni diverse come ricostruibile dalla documentazione fotografica dell'edificio esistente, unitamente alle opere idrauliche di corredo di cui tutelare le tracce persistenti |  |
| <i>Superficie territoriale</i>    | <del>1.960</del> 1.860 mq  |  |
| <i>Dimensionamento</i>            | <i>SUL esistente</i>   | <del>880 mq</del> o comunque la SUL esistente certificabile <b>legittimata</b> |
|                                   | <i>SUL aggiuntiva</i>  |  |
| <i>Destinazione d'uso ammesse</i> | - Residenziale, turistico –ricettivo e servizi   |  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>  | Il progetto per la realizzazione degli interventi dovrà corredato da apposita convenzione o atto d'obbligo finalizzato alla cessione al Comune di aree per il miglioramento del sistema della mobilità ciclabile e o pedonale<br><br>È ammessa la realizzazione di una tettoia giustapposta al fronte sud-ovest con profondità massima di 3 metri e in corrispondenza della sola lunghezza relativa alla cucina e al soggiorno (lunghezza massima a partire dall'angolo nord di 12,40 metri)<br><br>Sono ammessi garage o annessi pertinenziali nella misura massima del 20% del volume principale |  |
| <i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>   | <i>H max / n. piani fuori terra</i>  |  |
|  | <i>Numero posti letto</i>  |  |
|  | <i>Tipologia insediativa</i>   |  |
| <i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>  |  |  |
| <i>Opere preliminari all'intervento</i>  |  |  |
| <i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i> |  |  |
| <i>Opere pubbliche esterne</i>   | Realizzazione di interventi di miglioramento e potenziamento dell'impianto di pubblica illuminazione nelle zone pubbliche contermini<br>Riqualificazione dei percorsi pedonali pubblici nelle aree contermini  |  |
| <i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>                                     | Mantenimento delle strutture esistenti di utilizzo dell'energia idraulica facenti parte dell'ex molino   |  |
| <i>Modalità di attuazione</i>  | Intervento diretto convenzionato o con atto d'obbligo  |  |

**La presente modifica al RU non comporta incremento del dimensionamento.**

### **VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR**

Sulla base di quanto emerge dalla situazione vincolistica nell'area oggetto dell'istanza si rileva che la relativa modifica al R.U. è soggetta alla disciplina dell'art. 5 dell'ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018 (Varianti oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nel procedimento urbanistico ordinario)

La verifica di coerenza al PIT-PPR deve essere effettuata con particolare riferimento alla disciplina contenuta nell'Elaborato 3 b – Sezione IV del PIT che contiene obiettivi rispetto ai quali va garantita la coerenza, direttive, rispetto alle quali va garantita la compatibilità, e prescrizioni, rispetto alle quali va garantita la conformità.

#### *Valutazione di coerenza con gli obiettivi*

| <b>OBIETTIVI DEL PPR<br/>Attinenti la variante in questione</b>   | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 07</b>   |
|---|---|
| Mantenere e rafforzare le connessioni naturali, riducendo l'effetto barriera dell'edificato al piede collinare, attraverso la conservazione delle aree agricole, delle aree residuali e di frangia, dei corridoi fluviali e degli spazi liberi che permangono nel tessuto edificato | La variante prevista ha inteso garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra edificato e spazi verdi contermini e, pertanto, si ritiene coerente con il citato obiettivo del PPR |
| Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico con specifico riferimento agli esempi di edilizia rurale  | L'edificio oggetto della presente variante risulta di matrice storica e classificato di "Valore architettonico" o classe 2 e quindi assoggettato  |

| <b>OBIETTIVI DEL PPR</b><br><b>Attinenti la variante in questione</b>   | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 07</b>   |
|---|---|
| tradizionale  | a interventi limitati alla ristrutturazione edilizia conservativa senza mutamento degli elementi tipologici caratterizzanti e, pertanto, si ritiene coerente con il citato obiettivo del PPR  |
| Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica   | L'edificio oggetto della presente variante risulta di matrice storica e classificato di "Valore architettonico" o classe 2 e quindi assoggettato a interventi limitati alla ristrutturazione edilizia conservativa senza mutamento degli elementi tipologici caratterizzanti e, pertanto, si ritiene coerente con il citato obiettivo del PPR |
| Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica | Idem come precedenti punti  |
| Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere presenti lungo i percorsi verso la sottostante città e quelle che si aprono verso la valle ad Est del torrente Afra   | Gli interventi previsti dalla presente variante non pregiudicano o compromettono le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere presenti lungo i percorsi verso la sottostante città e, pertanto, si ritiene coerente con il citato obiettivo del PPR  |

*Valutazione di compatibilità con le direttive*

| <b>DIRETTIVE DEL PPR</b><br><b>Attinenti la variante in questione</b>   | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 07</b>  |
|---|--|
| tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici)   | La variante ha inteso garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra edificato e spazi verdi contermini e, pertanto, si ritiene compatibile con la citata direttiva del PPR  |
| orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi; assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo | La presente variante attribuendo classe 2 al manufatto edilizio (che comporta il mantenimento degli elementi caratterizzanti del manufatto) e conservando i rapporti tra edificio e spazio a giardino di pertinenza si ritiene compatibile con la citata direttiva del PPR |
| limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;<br>- non compromettere la qualità estetico-  | Idem come sopra  |

| <b>DIRETTIVE DEL PPR</b><br><b>Attinenti la variante in questione</b>  | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 07</b> |
|--|---|
| <p>percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali esistenti;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;</li> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.</li> </ul> |   |

*Valutazione di conformità alle prescrizioni*

| <b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b>  | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 07</b>   |
|--|---|
| <p>mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</li> <li>- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico</li> </ul> | <p>L'edificio oggetto della presente variante risulta di matrice storica e classificato di "Valore architettonico" o classe 2 e quindi assoggettato a interventi limitati alla ristrutturazione edilizia conservativa senza mutamento degli elementi tipologici caratterizzanti; inoltre vengono mantenuti o modificati in modo non significativo gli attuali rapporti tra edificio e spazi verdi contermini; pertanto la presente variante, si ritiene conforme con le citate prescrizioni del PPR</p> |

| <b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b>   | <b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 07</b>  |
|---|--|
| mantenimento ... del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi;   | idem come sopra  |
| recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento   | Il rispetto di tale prescrizione verrà garantito nell'ambito del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche  |
| per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione  | Idem come prescrizioni di cui sopra  |
| <p>Gli interventi che prevedono completamenti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> </ul> | <p>Gli interventi previsti dalla presente variante garantiscono un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, non interferiscono con coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) oggetto di tutela, non determina effetti di frattura sul paesaggio e non compromette l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. Si ritengono pertanto rispettate le prescrizioni del PPR citata.</p> |

**ISTANZA N. 28** in data 27/07/2018, prot. 13921, Richiedenti: **BATTISTI BRUNO - MANNELLI STEFANO, CAFAGGI CARLA** in qualità di comproprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 71 particelle 3 e 4 posta sull'area pedecollinare a nord est del centro storico del capoluogo che, nel vigente Regolamento urbanistico è già individuata come area di trasformazione urbanistica a fini residenziali TR04.

Di seguito si riporta la foto aerea con individuazione dell'area oggetto della istanza n. 28.



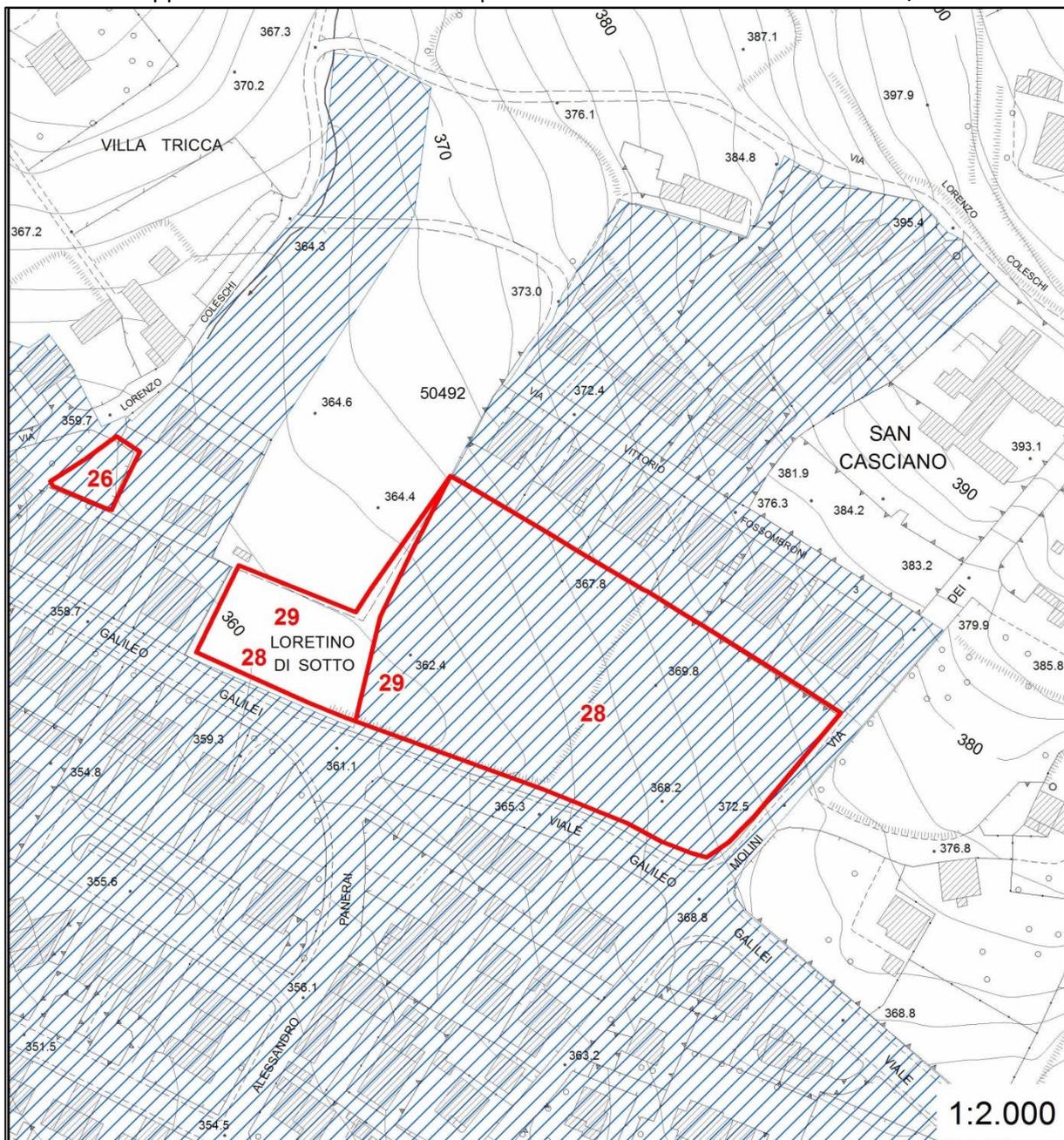
**- OGGETTO DELLA RICHIESTA:**

si chiede la modifica della disciplina di area di trasformazione TR o di area di riqualificazione RQ già prevista dal vigente RU con eventuale proposta di contestuale realizzazione di intervento d'interesse pubblico.

Si tratta di terreno ubicato tra via G. Galilei e via dei Molini, inserito nel vigente RU nell'area "TR04-San Casciano". Gli Scriventi richiedono: 1) divisione della TR04-San Casciano in due aree



- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** area in gran parte interna al perimetro del territorio urbanizzato ed in parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato approvato da comune di Sansepolcro ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014.



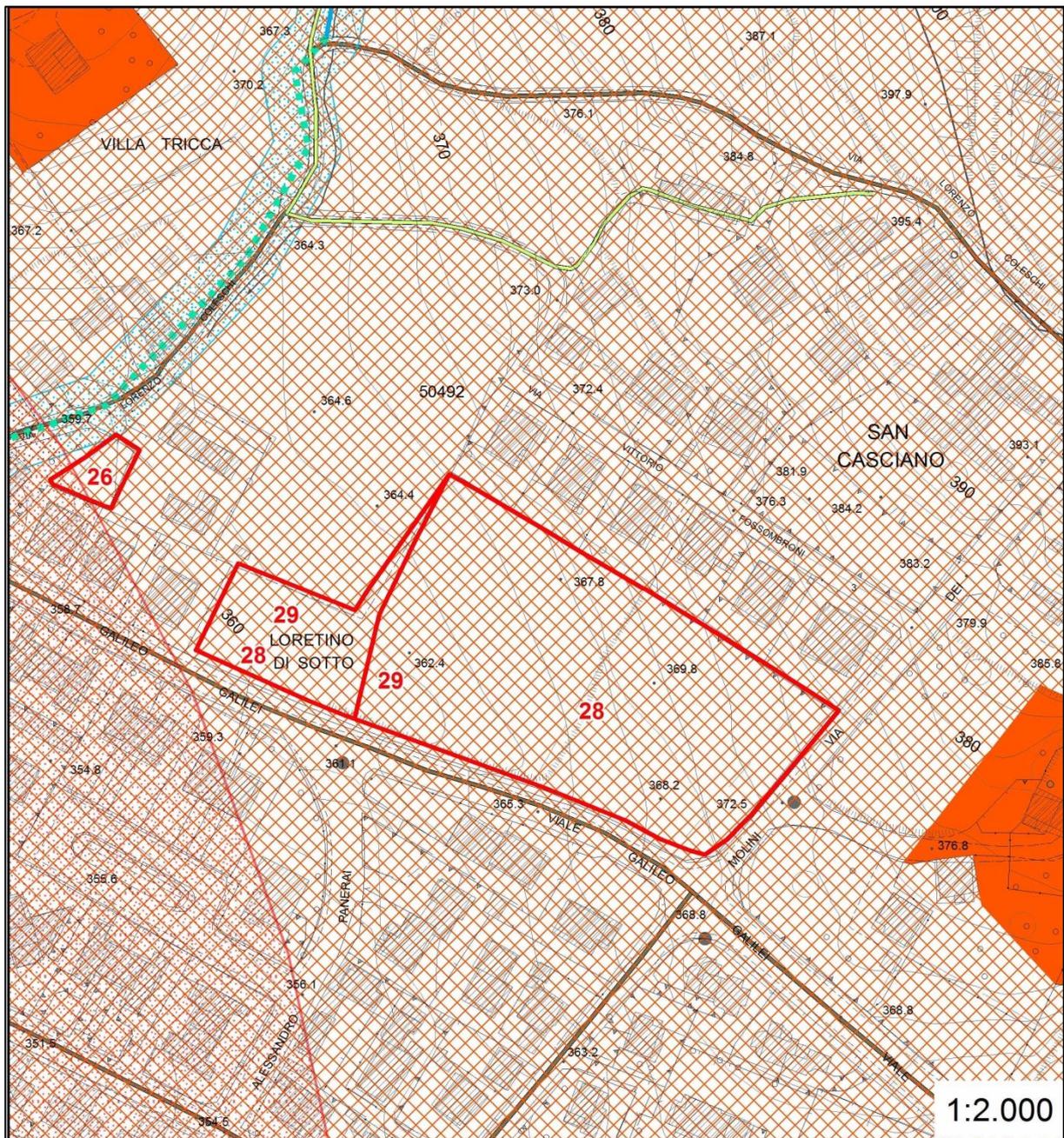
Le aree con campitura barrata in blu corrisponde al territorio urbanizzato

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:**

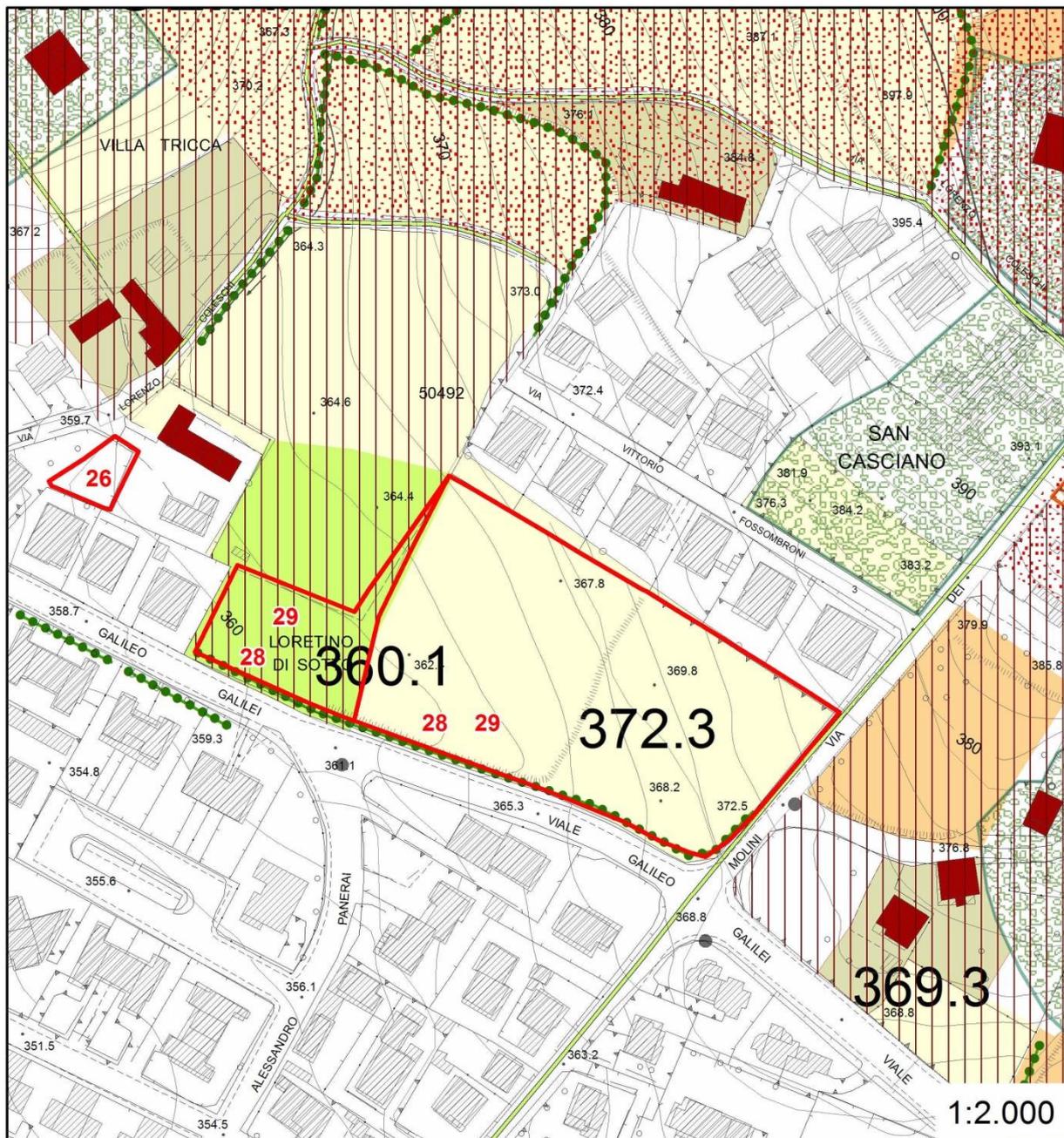
Area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 istituito con DM 12/11/1962)

L'area è inoltre interessata dalle seguenti invarianti strutturali:

- Verde di rispetto ambientale paesaggistico;
- Area di tutela paesistica della Villa di Catolino;
- Filari di alberi



Estratto della tavola dei vincoli del RU



Estratto della tavola delle invarianti strutturali del RU in verde e in barrato marrone l'area interessata dall'2Area di tutela paesistica della Villa di Catolino" e dall'area classificata come "Verde di rispetto ambientale paesaggistico"

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE co il criterio di cui al punto 3.c riportato in premessa, anche se non sono esplicitati i motivi di interesse pubblico sottesi alla richiesta.

- **PARERE TECNICO:** PARZIALMENTE ACCOGLIBILE la realizzazione di due aree di trasformazione distinte, TR04a e TR04b, a condizione che l'accesso all'area posta in fregio a via dei Molini (TR04b) abbia accesso da tale viabilità nella fascia verso l'edificato esistente di via Fossombroni in quanto invece la soluzione proposta nell'istanza determinerebbe invece la creazione un ulteriore, incongruo e pericoloso incrocio su via Redi.

Non risulta inoltre ACCOGLIBILE la cancellazione del previsto percorso pedonale a confine con l'edificato posto su via Fossombroni e la previsione di tipologie edilizie dense plurifamiliari ma eventualmente solo tri o quadrifamiliari.

Dovrà inoltre essere mantenuta l'altezza massima di due piani fuori terra.

Di seguito si riporta l'estratto della disciplina del territorio urbanizzato del Ru vigente dove all'rea oggetto dell'istanza n. 28 in questione ricade all'interno della area di trasformazione a fini residenziali



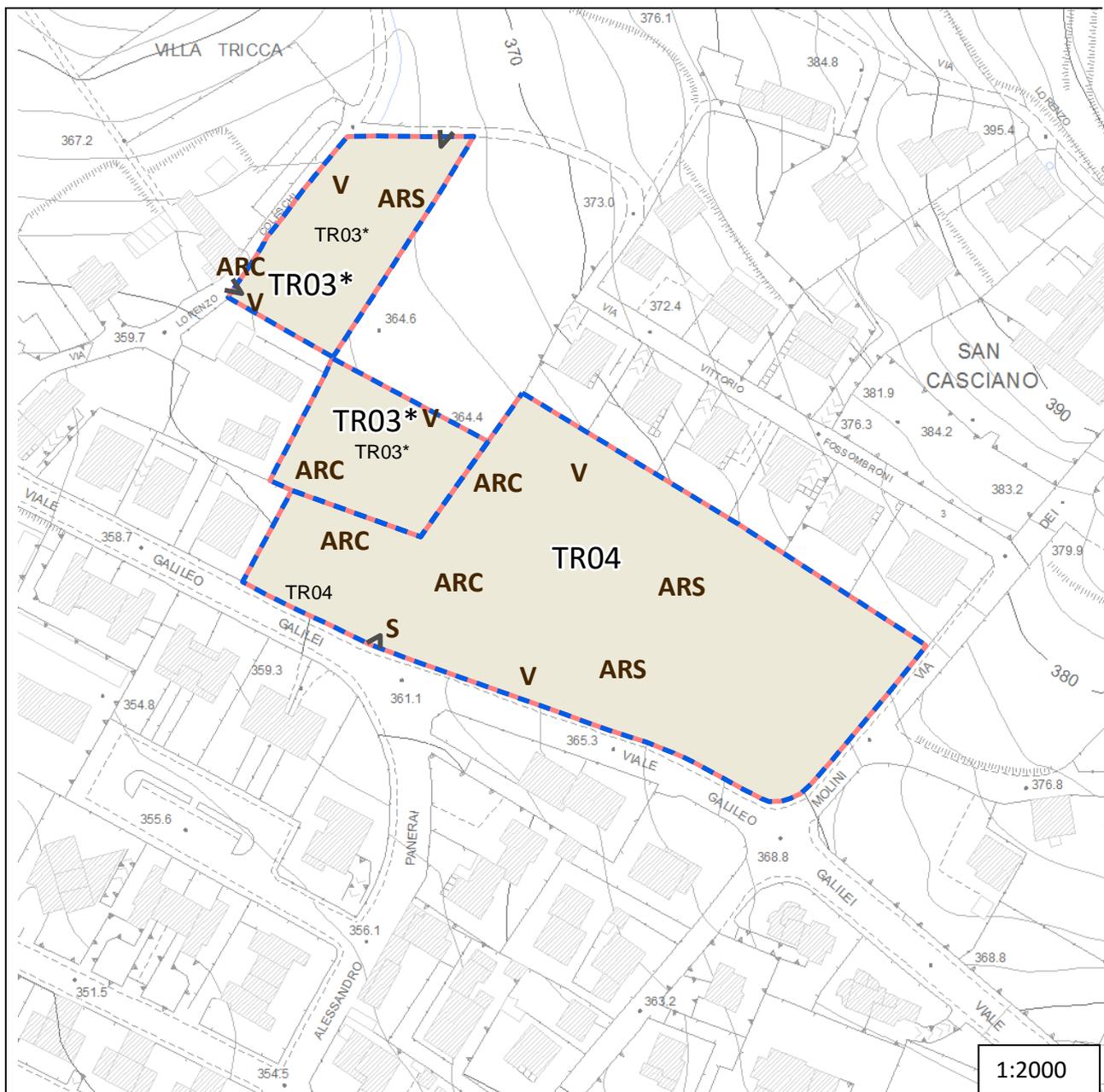


Estratto della proposta di modifica al RU in cui verrebbero individuate due aree di trasformazione lasciando inalterati il dimensionamento, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione.

La disciplina degli interventi è definita attualmente nella scheda dell'area di trasformazione TR04 di cui all' "Elaborato 10 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS" del RU, che riguarda sempre l'area oggetto della istanza n. 28 e che prevede:

|  |   |   |
|--|---|---|
| <i>Descrizione</i>   | Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale  |   |
| <i>Finalità</i>  | Completamento residenziale con formazione di cuneo ambientale a verde di connessione tra edificato e area agricola che formi un cono visivo aperto verso il paesaggio collinare |   |
| <i>Superficie territoriale</i>   | 11.000 mq   |   |
| <i>Dimensionamento</i>   | <i>Indice di utilizzazione territoriale</i>   | 0,20 (pendenza del versante superiore al 10%) |
|  | <i>SUL</i>  | 2.200 mq                                      |
|  | <i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>  | 50%   |
| <i>Destinazione d'uso ammesse</i>  | - Residenza   |   |
| <i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>  | Garantire la continuità del cuneo ambientale ed il cono visivo verso la collina.  |   |
| <i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>   | <i>H max / n. piani fuori terra</i>   | 2 piani                                       |
|  | <i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>   | 24  |
|  | <i>Tipologia insediativa</i>  | In linea o a schiera, mono e bifamiliari      |
| <i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>  | ERS pari al 15%: 330 mq (n. 3 alloggi)  |   |
| <i>Opere preliminari all'intervento</i>  |   |   |
| <i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i> | Percorso pedonale   |   |
| <i>Opere pubbliche esterne</i>   |   |   |
| <i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>                                     |   |   |
| <i>Modalità di attuazione</i>  | Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.  |   |

| SCHEMA PROGETTUALE  |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione |    | ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio |
|  | V - Verde privato vincolato                       |    | S - Sede stradale                                   |
|   |   |    | P - Area a parcheggio pubblico                      |
|   |   |  | Accessi   |



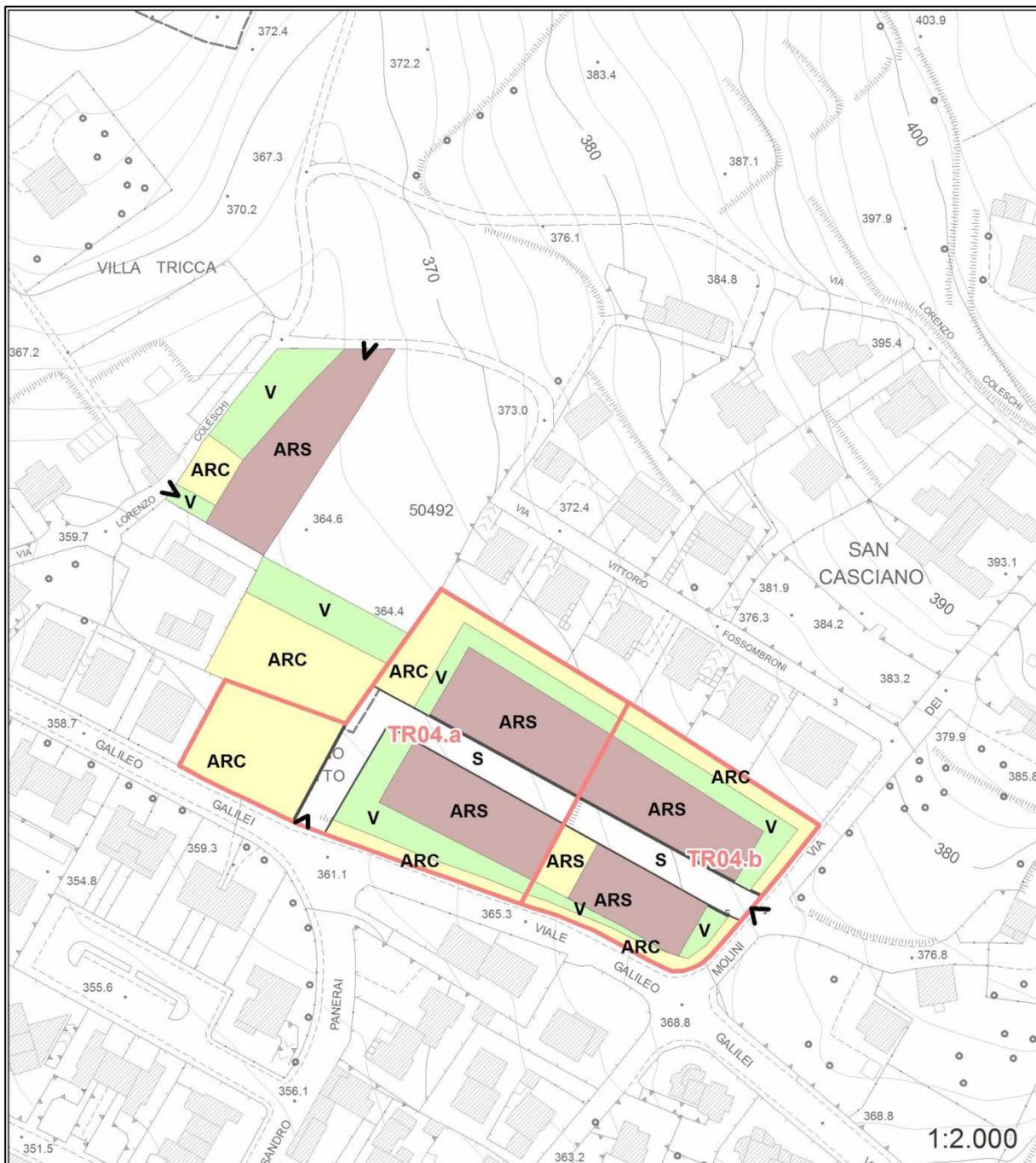
Con le proposte di modifica che è possibile recepire della istanza n. 28 si avrebbero due schede: una per la TR04.a e una per la TR04.b

**La scheda normativa della nuova TR04.a dovrebbe invece essere la seguente:**

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| Descrizione             | Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale  |   |
| Finalità                | Completamento residenziale con formazione di cuneo ambientale a verde di connessione tra edificato e area agricola che formi un cono visivo aperto verso il paesaggio collinare |   |
| Superficie territoriale | 6.880 mq  |   |
| Dimensionamento         | Indice di utilizzazione territoriale  | 0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)                             |
|                         | SUL   | 1376 mq.  |
|                         | Superficie territoriale a cessione gratuita   | Quella derivante dalle prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione |

|   |   |  |
|---|---|--|
| Destinazione d'uso ammesse  | - Residenza   |  |
| Disposizioni e prescrizioni generali  | Garantire la continuità del cuneo ambientale ed il cono visivo verso la collina ed una dotazione di standards che sia funzionale anche alle aree edificate contermini.  |  |
| Disposizioni e prescrizioni particolari   | <i>H max / n. piani fuori terra</i>   | 2 piani  |
|   | <i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>   | 15   |
|   | <i>Tipologia insediativa</i>  | A schiera, mono, bifamiliari, tri o quadri familiari |
| Edilizia residenziale con finalità sociali  |   |  |
| Opere preliminari all'intervento  |   |  |
| Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampia zona a parco pubblico in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino;</li> <li>- Parcheggio pubblico nell'area a cessione sottostante l'abitato di via Fossombroni della dimensione minima di 11 metri 8 profondità x 30 metri (lunghezza)</li> <li>- Realizzazione di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri</li> <li>- Percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 4 metri</li> </ul> |  |
| Opere pubbliche esterne   |   |  |
| Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni                                     | Realizzazione di parco in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino che ha la funzione di mantenere un cono visivo libero da edificato verso la collina; allineamento degli edifici lungo via Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni  |  |
| Modalità di attuazione  | Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.  |  |

| SCHEMA PROGETTUALE  |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
|  | ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione |  | ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio |   |
|  | V - Verde privato vincolato                       |  | S - Sede stradale                                   |            |
|   |   |   | P - Area a parcheggio pubblico                      |  Accessi |



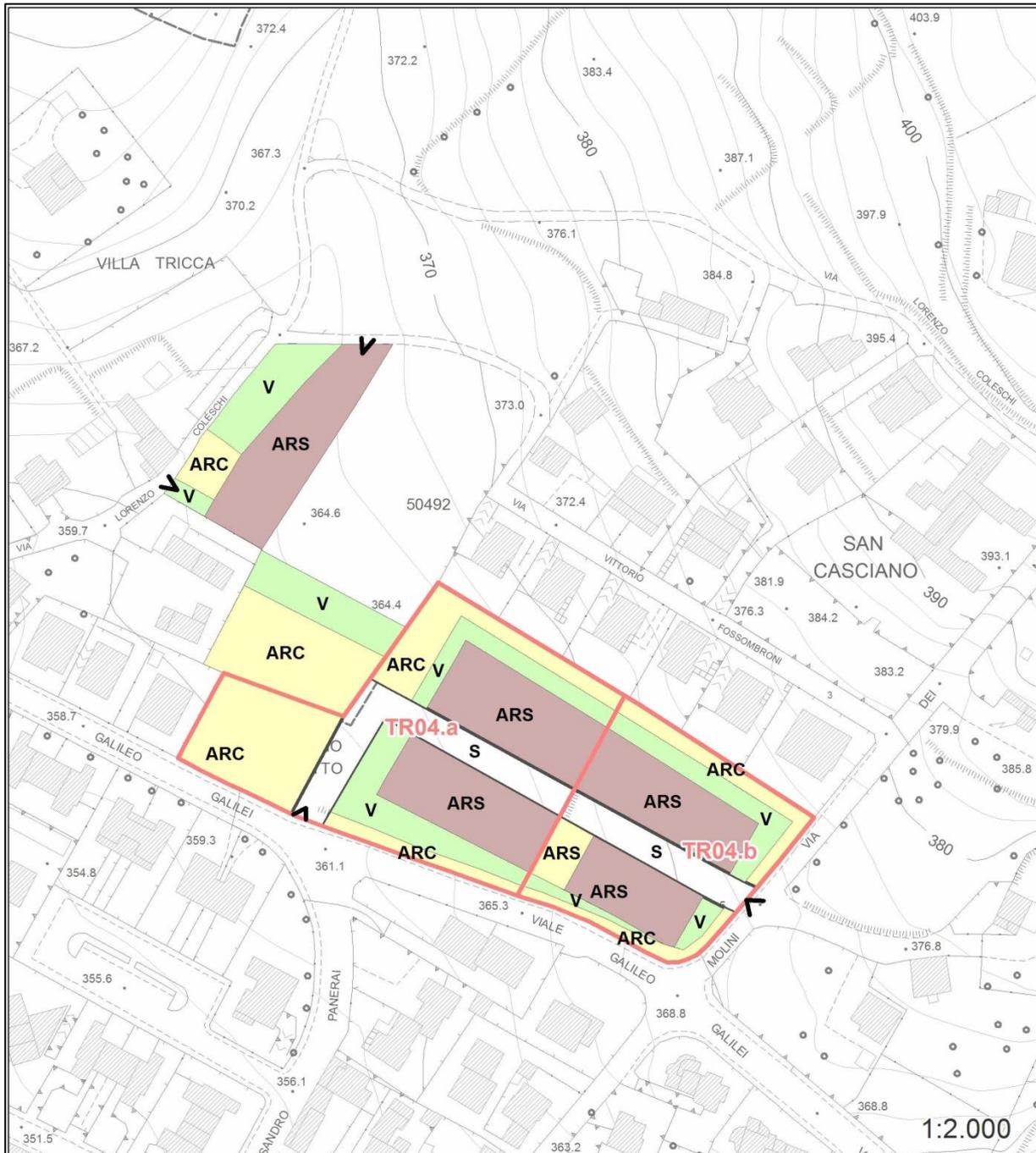
Nuovo schema progettuale proposto per l'area di trasformazione TR04.a

La scheda normativa della nuova **TR04.b** dovrebbe essere la seguente:

|                         |  |   |
|-------------------------|--|---|
| Descrizione             | Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale |   |
| Finalità                | Completamento residenziale lungo via dei Molini  |   |
| Superficie territoriale | 4.120 mq   |   |
| Dimensionamento         | Indice di utilizzazione territoriale   | 0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)                             |
|                         | SUL  | 824 mq.   |
|                         | Superficie territoriale a cessione gratuita  | Quella derivante dalle prescrizioni relative alle opere di urbanizzazione |

|   |  |  |
|---|--|--|
| Destinazione d'uso ammesse  | - Residenza  |  |
| Disposizioni e prescrizioni generali  | Garantire una dotazione di standards che sia funzionale anche alle aree edificate contermini.  |  |
| Disposizioni e prescrizioni particolari   | H max / n. piani fuori terra   | 2 piani  |
|   | Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)   | 9  |
|   | Tipologia insediativa  | A schiera, mono, bifamiliari, tri o quadri familiari |
| Edilizia residenziale con finalità sociali  |  |  |
| Opere preliminari all'intervento  |  |  |
| Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcheggio pubblico nell'area a cessione a contatto con la TR04.a dell profondità minima di 11 metri</li> <li>- Realizzazione di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri che si innesti su via dei Molini come prolungamento di quella prevista nelle adiacente TR04.b</li> <li>- Percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 4 metri</li> </ul> |  |
| Opere pubbliche esterne   |  |  |
| Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni                                     | Allineamento degli edifici lungo viale Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni   |  |
| Modalità di attuazione  | Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.   |  |

| SCHEMA PROGETTUALE  |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | ARC - Ambito di reperimento delle aree a cessione |  | ARS - Ambito di reperimento del sedime edificatorio   |
|  | V - Verde privato vincolato                       |  | S - Sede stradale   |
|   |   |  | P - Area a parcheggio pubblico  |
|   |   |   |  Accessi |



Nuovo schema progettuale proposto per l'area di trasformazione TR04.b

**La presente variante non comporta incremento del dimensionamento e non necessita di nuova valutazione di coerenza, compatibilità e conformità della variante con il PIT-PPR i quanto tali valutazioni sono già state effettuate nell'ambito del vigente RU e la vigente modifica non comporta la variazione delle condizioni di coerenza, compatibilità e conformità paesaggistica**

**ISTANZA N. 29** in data 27/07/2018, prot. 13922, Richiedenti: **BATTISTI BRUNO - MANNELLI STEFANO, CAFAGGI CARLA** in qualità di comproprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 71 particelle 3 e 4 posta sull'area pedecollinare a nord est del centro storico del capoluogo che, nel vigente Regolamento urbanistico è già individuata come area di trasformazione urbanistica a fini residenziali TR04. La presente istanza riguarda pertanto la

stessa area oggetto della precedente istanza n. 28 alle cui valutazioni si rimanda per ciò che riguarda la collocazione nel territorio comunale, il rapporto con il Piano Strutturale, il perimetro del territorio urbanizzato, i vincoli e le invarianti e l'inquadramento nel Ru vigente.

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** si chiede la modifica della disciplina dell'area di trasformazione TR04 già oggetto della precedente richiesta.

In particolare, al fine di agevolare l'attuazione della TR, gli Scriventi richiedono:

- 1) riduzione dal 50% al 40% della superficie territoriale a cessione gratuita;
- 2) eliminazione percorso pedonale, sia quello intercluso fra i Lotti edificati su Via Fossombroni e i Lotti di futura edificazione "TR 04", e quello nei lati su Via Galileo Galilei e Via dei Molini. Previsione di "Verde Privato" lungo via G. Galilei mantenendo inalterato il filare di alberi esistenti;
- 3) riduzione del numero degli alloggi ERS;
- 4) inserimento della tipologia insediativa "plurifamiliare".

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** la richiesta non risulta in contrasto con il PS e quindi si può ritenere COERENTE;

- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** area in gran parte interna al perimetro del territorio urbanizzato ed in parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato approvato da comune di Sansepolcro ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:**

Area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 istituito con DM 12/11/1962)

L'area è inoltre interessata dalle seguenti invarianti strutturali:

- Verde di rispetto ambientale paesaggistico;
- Area di tutela paesistica della Villa di Catolino;
- Filari di alberi

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE con il criterio di cui al punto 3.c riportato in premessa, anche se non sono esplicitati i motivi di interesse pubblico sottesi alla richiesta.

- **PARERE TECNICO:** PARZIALMENTE ACCOGLIBILE nelle modalità previste per il recepimento della istanza n. 28 e senza cancellazione del previsto percorso pedonale a confine con l'edificato posto su via Fossombroni e la previsione di tipologie edilizie dense plurifamiliari ma eventualmente solo tri o quadrifamiliari.

Nel rispetto delle prescrizioni per la disciplina dei beni paesaggistici e delle condizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere verificata la possibilità di applicare una integrazione dell'art. 124 delle NTA del Ru, avente valore generale, che preveda che, nel caso in cui si opti per l'utilizzo dell'indice di fabbricabilità di 0,17 mq/mq sarà ammessa anche la cancellazione della quota di edilizia residenziale sociale; rimane comunque obbligatoria la riduzione delle aree a cessione. Nel caso specifico la suddivisione in due TR comporta anche una modifica alle percentuali delle aree a cessione rispetto alle superfici territoriali delle nuove due TR che derivano dall'originariamente unica TR04

### **Art. 124 c. 3 delle NTA del RU vigente**

"3. Alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune, comprensiva di quelle di sedime delle opere di urbanizzazione primaria, nelle dimensioni minime stabilite dalle presenti norme.

Le quantità di terreno da cedere sono individuate in misura del:

- 50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq;
- 40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;
- 30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;

20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.”

### **Art. 124 c. 3 delle NTA del RU con la modifica proposta**

“3. Alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune, comprensiva di quelle di sedime delle opere di urbanizzazione primaria, nelle dimensioni minime stabilite dalle presenti norme.

Le quantità di terreno da cedere sono individuate in misura del:

50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq; *per le aree TR in cui la scheda normativa prevede un indice di utilizzazione territoriale di 0,30 mq/mq e con superficie territoriale > 10.000 mq. sarà ammessa la cessione gratuita massima del 40% a condizione che si utilizzi un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,25 mq/mq, rimanendo comunque obbligatoria la cessione degli standard dovuti ai sensi dell’art. 58 delle presenti NTA (modifica in recepimento della istanza n. 06); per le aree TR in cui la scheda normativa prevede un indice di utilizzazione territoriale di 0,20 mq/mq e con superficie territoriale > 10.000 mq. sarà ammessa la cessione gratuita massima del 40% a condizione che si utilizzi un indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,17 mq/mq, rimanendo comunque obbligatoria la cessione degli standard dovuti ai sensi dell’art. 58 delle presenti NTA;*

40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;

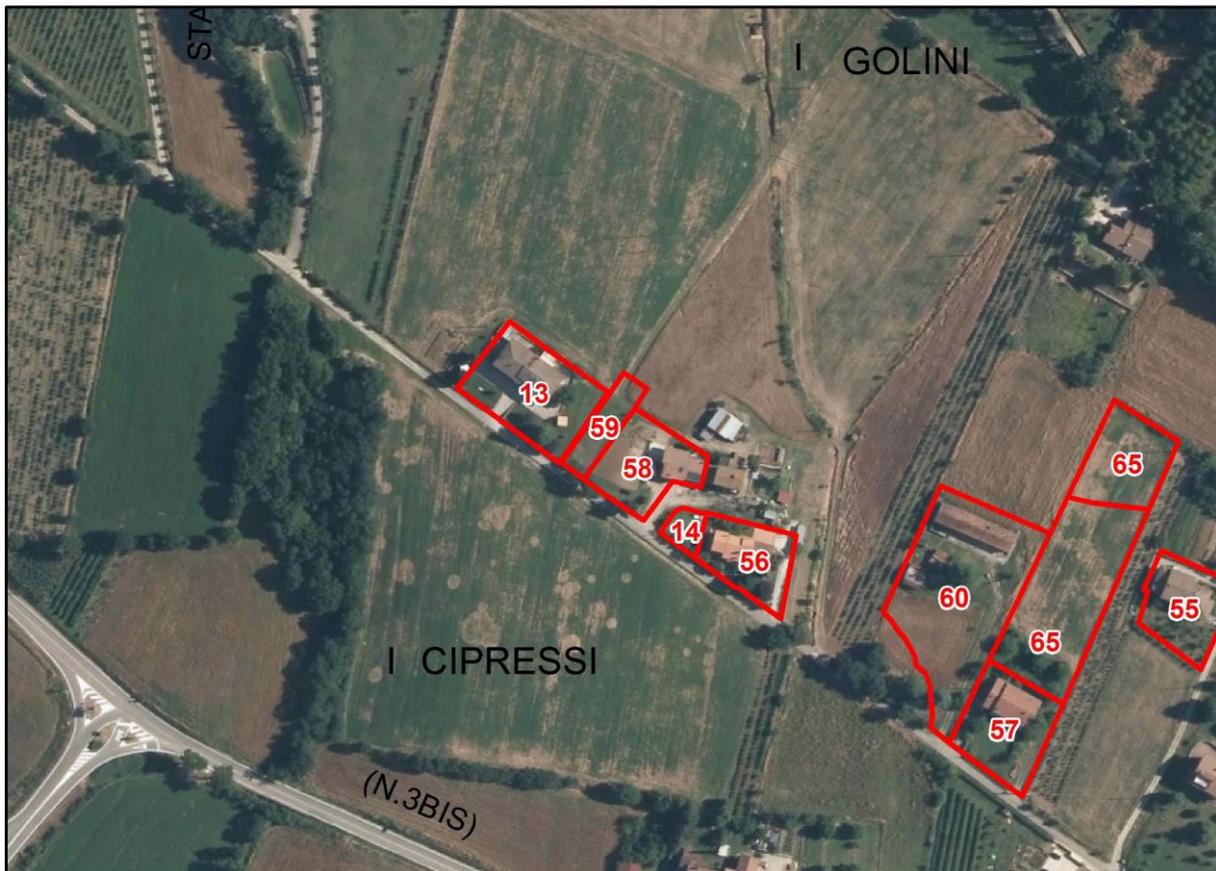
30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;

20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.”

**La presente variante non comporta incremento del dimensionamento e non necessita di nuova valutazione di coerenza, compatibilità e conformità della variante con il PIT-PPR i quanto tali valutazioni sono già state effettuate nell’ambito del vigente RU e la vigente modifica non comporta la variazione delle condizioni di coerenza, compatibilità e conformità paesaggistica**

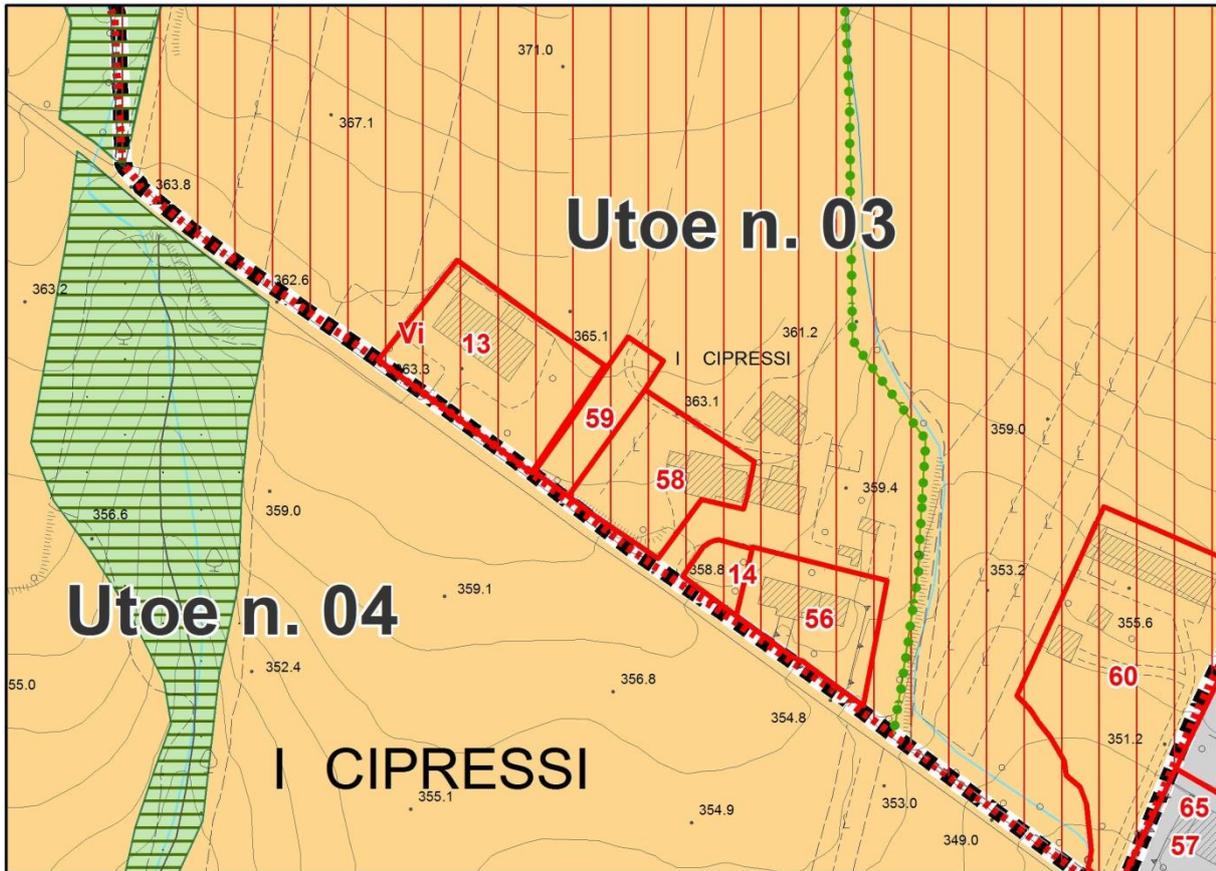
---

**ISTANZE N. 13** pervenuta in data 25/07/2018, prot. 13709, Richiedenti: CAMAITI ELIA e TIZZI TIZIANA e **N. 14** pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14027, Richiedente: TIZZI PAOLA



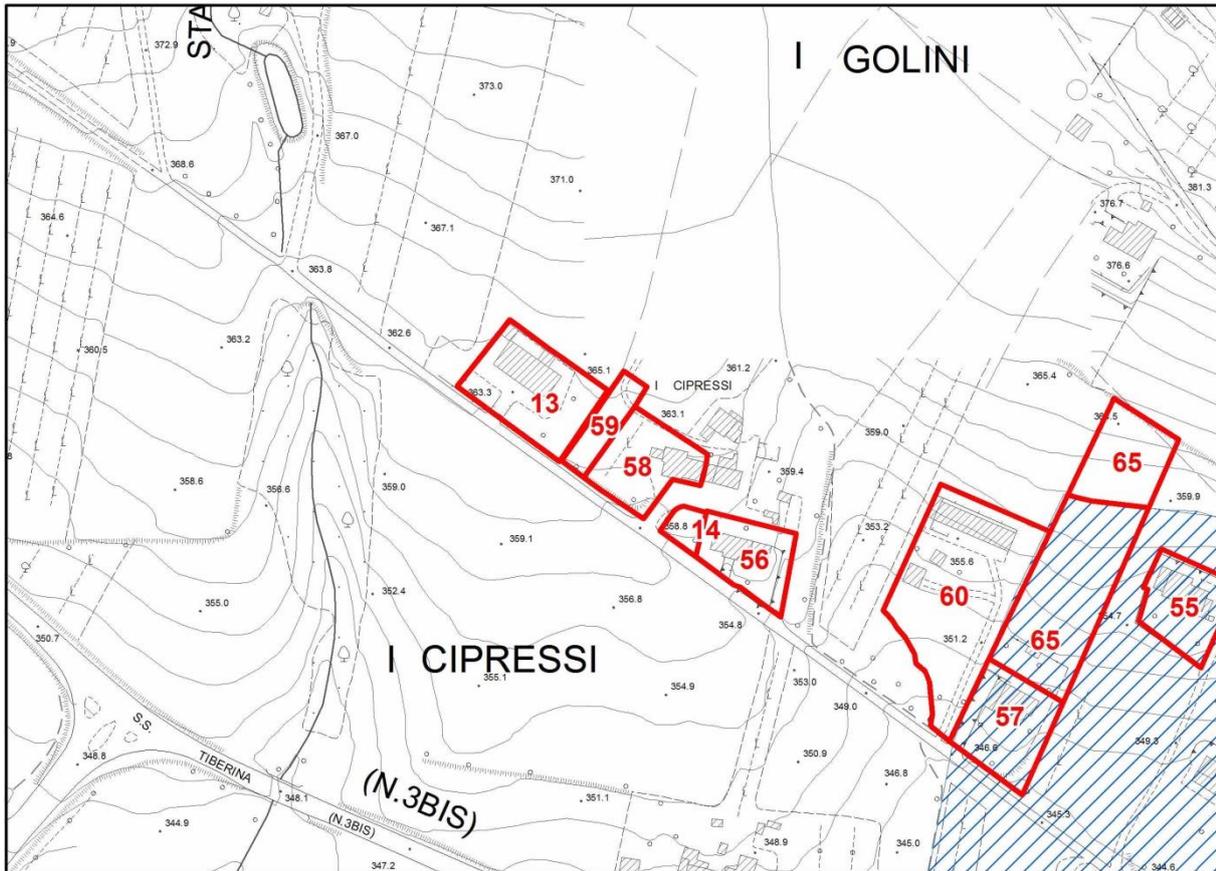
- **OGGETTO DELLE RICHIESTE:** si chiede una modifica all'art. 99 NTA del RU, per quanto riguarda l'argomento "Recinzioni", al fine di consentire ai residenti nelle zone rurali del Comune la possibilità di predisporre recinzioni murarie di natura pertinenziale secondo la definizione che ne dà la Sentenza del Consiglio di Stato n. 10/2016 che conferma quanto stabilito dal DL 05/10/1993 n. 398, nonché intervenire in modifica o in interpretazione del relativo comma 5. Art. 99 del RU ritenuto irragionevole perché in contrasto con gli obiettivi di rivalutazione e riqualificazione del territorio fatti propri dalla Legge Regionale e perché i muretti in pietra (oggetto della richiesta) costituivano fino a pochi anni fa mezzo tipico di recinzione alle civili abitazioni nei pressi di via di Cignano.

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** la richiesta non risulta in contrasto con il PS;



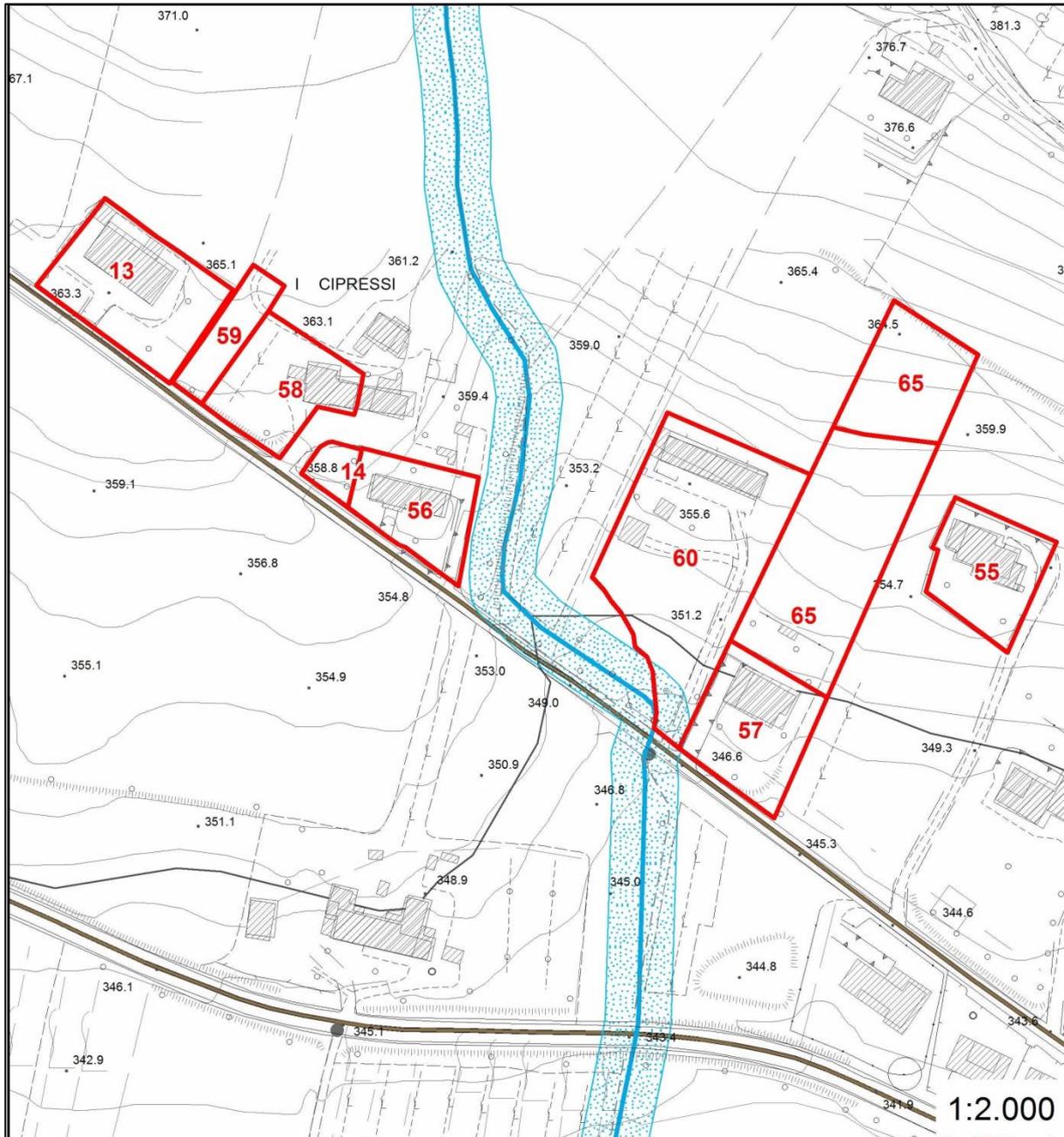
Estratto della tavola della zonizzazione del territorio agricolo del vigente PS; le aree interessate dalle istanze 13 e 14 ricadono in zona agricola presso il territorio urbanizzato del capoluogo in località Melello.

- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato oltre che al centro abitato come individuato dal vigente R.U.;

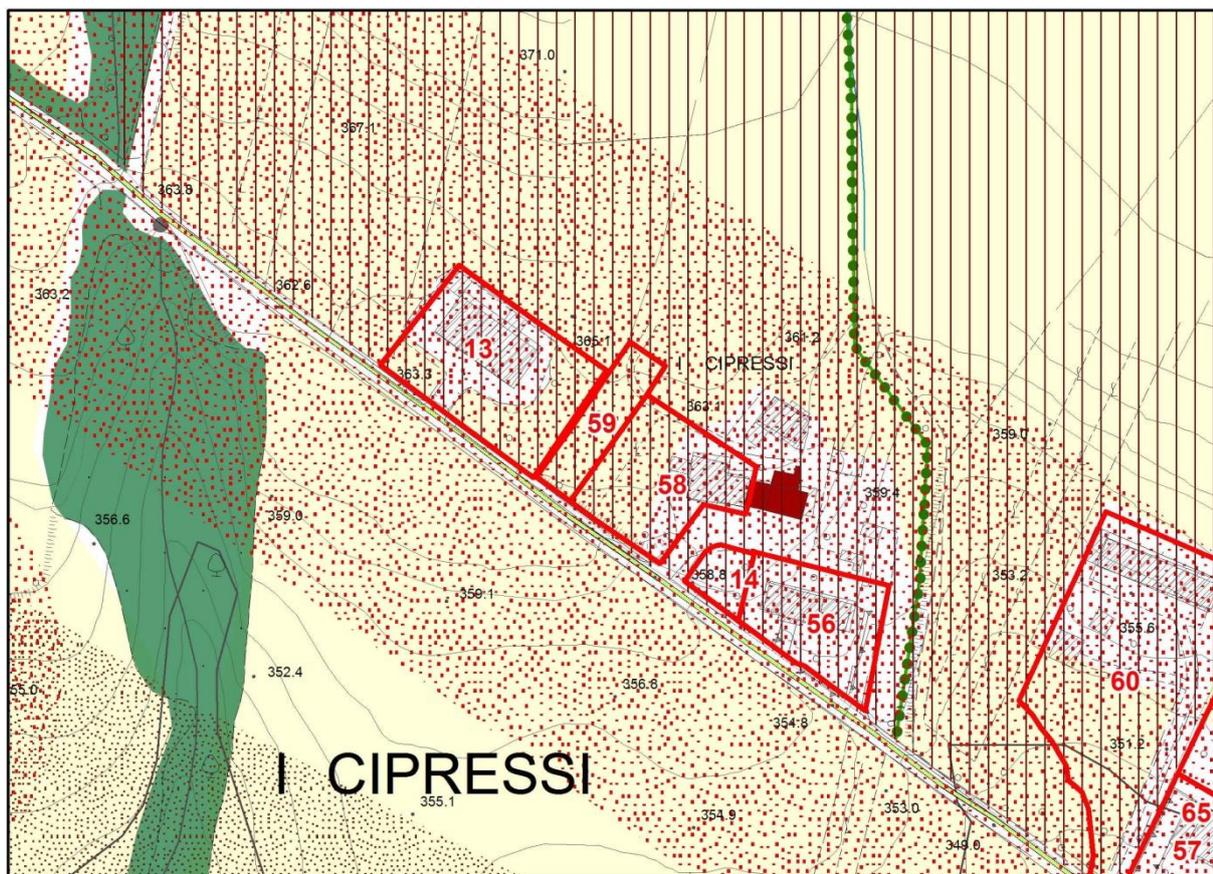


Le aree interessate dalle istanze 13 e 14 ricadono all'esterno del territorio urbanizzato

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** tale rapporto può essere più o meno confliggente con vicoli e disciplina delle invarianti strutturali a seconda delle aree agricole considerate.



Estratto della carta dei vincoli del RU vigente



Le aree interessate dalle istanze 13 e 14 sono interessate dalle invariati strutturali potenziale panoramico di valore eccezionale della viabilità di interesse storico che lambisce il margine sud – ovest di tali aree e area di tutela paesistica di Villa Golini

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE con il criterio 3.a riportato in premessa;

- **PARERE TECNICO:** si ritiene PARZIALMENTE ACCOGLIBILE prevedendo nelle norme del RU la possibilità di realizzare, solo per pertinenze di edifici abitativi e solo sul lato della proprietà che confina con strade pubbliche o vicinali di uso pubblico, recinzioni di tipo diverso da quelle attualmente; tali soluzioni dovranno però essere realizzate:

- con altezza massima pari a 1,30;
- completamente in muratura per tutta la altezza;
- con utilizzo di materiali e finitura su cui venga previamente acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio in merito alla compatibilità dell'intervento con i caratteri paesaggistici del contesto interessato.

#### **Estratto dell'art. 99, comma 1, delle NTA del Vigente RU**

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a 2 m., e realizzate con pali in legno e cavi elettrificati, da smontare stagionalmente, nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a 2,05 m (1,80 m con ulteriori 25 cm per finitura antigatto) nel rispetto dei seguenti criteri:

- limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
- impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e

- decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti);
- l'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato)''

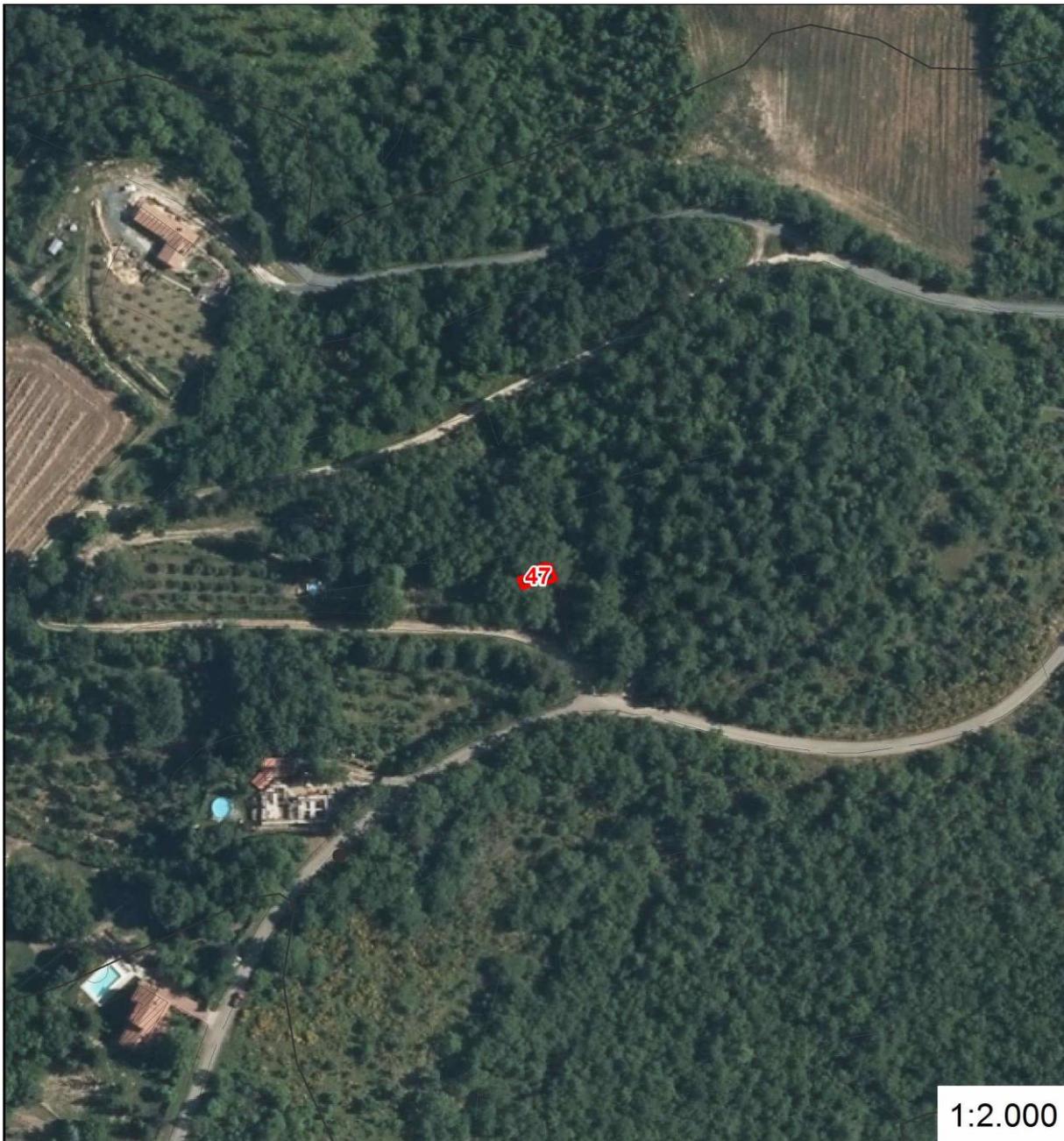
**Estratto dell'art. 99, comma 1, delle NTA del RU come modificato per il recepimento delle istanze n. 13 e 14**

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a 2 m., e realizzate con pali in legno e cavi elettrificati, da smontare stagionalmente, nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a 2,05 m (1,80 m con ulteriori 25 cm per finitura antigatto) nel rispetto dei seguenti criteri:
  - limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
  - impedire di introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti);
  - l'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato)
- 1.bis. **Esclusivamente nel caso di pertinenze di edifici abitativi e solo sul lato della proprietà che prospiciente o che confina con strade pubbliche o vicinali di uso pubblico potranno essere realizzate recinzioni di tipo diverso da quelle previste al comma 1; tali soluzioni dovranno essere realizzate:**
  - con altezza massima pari a 1,30;
  - completamente in muratura per tutta l'altezza;
  - con utilizzo di materiali e finiture diverse da quelle sopra prescritte a condizione che su tali soluzioni venga previamente acquisito il parere favorevole della Commissione per il paesaggio in merito alla compatibilità dell'intervento con i caratteri paesaggistici del contesto interessato (;
2. All'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica sono ammesse recinzioni realizzate con staccionate in legno per lo stazionamento di cavalli all'aperto.

**La presente variante non comporta incremento del dimensionamento e impegno di nuovo suolo ineditato**

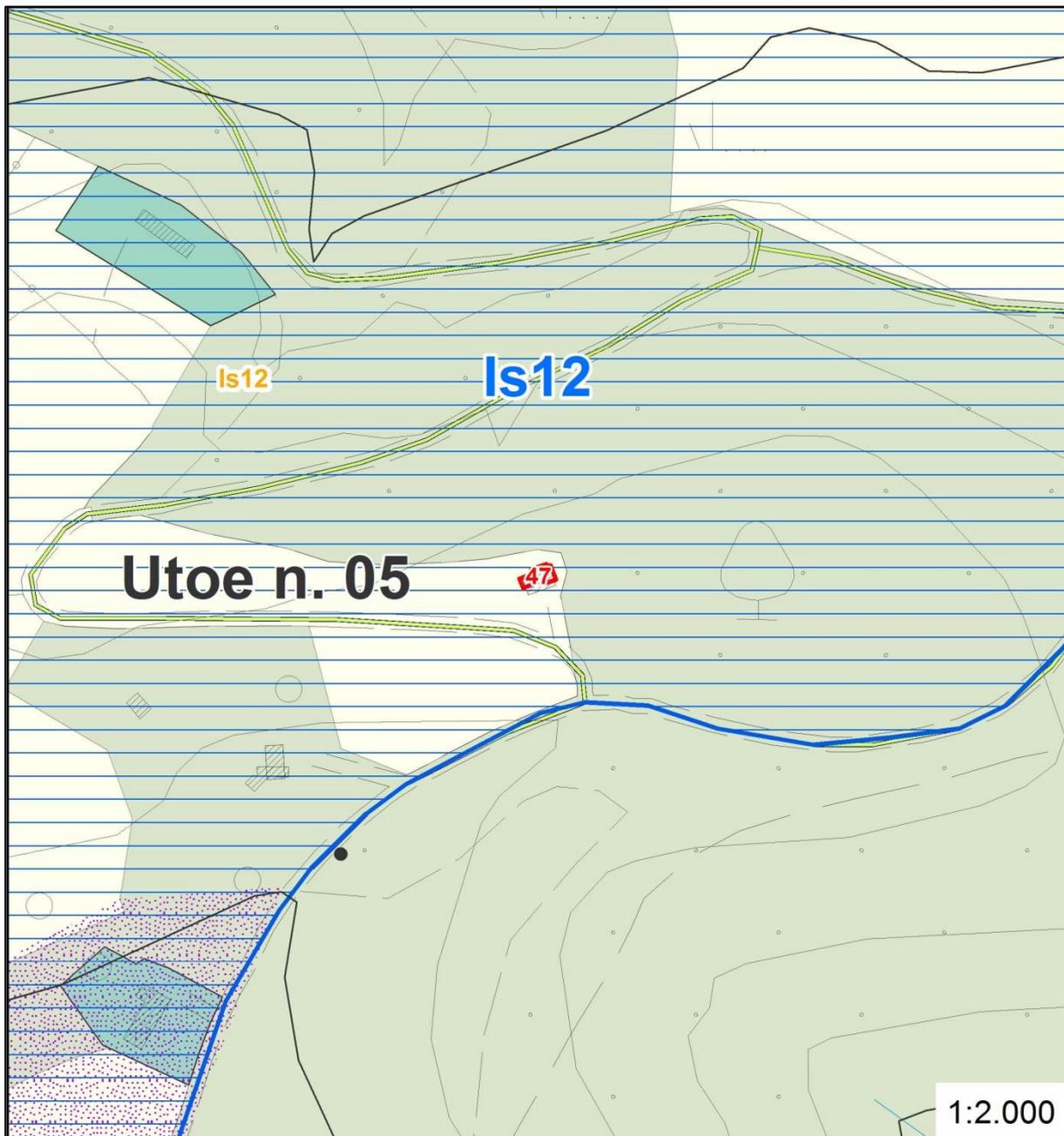
---

**ISTANZA N. 47 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 13987, Richiedente: CHIASSERINI SILVIO,** in qualità di promittente acquirente con **TAVERNELLI BRUNA E LAURENZI GIAN PIERO,** proprietari dell'immobile di cui al foglio catastale 51 particella 299 e foglio catastale 52 part. 311 che riguarda un edificio ad uso residenziale posto in zona agricola in località Montedoglio



- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** si richiede la modifica/integrazione dell'art. 101, comma 4, delle NTA del vigente RU in modo da consentire, per le Unità abitative ubicate in zona agricola, addizioni volumetriche fino al raggiungimento della superficie minima pari a 75,0 mq di SUL ed interventi pertinenziali fino al raggiungimento della superficie minima pari a 20,0 mq di SUL, anche a fronte di interventi di sostituzione edilizia.

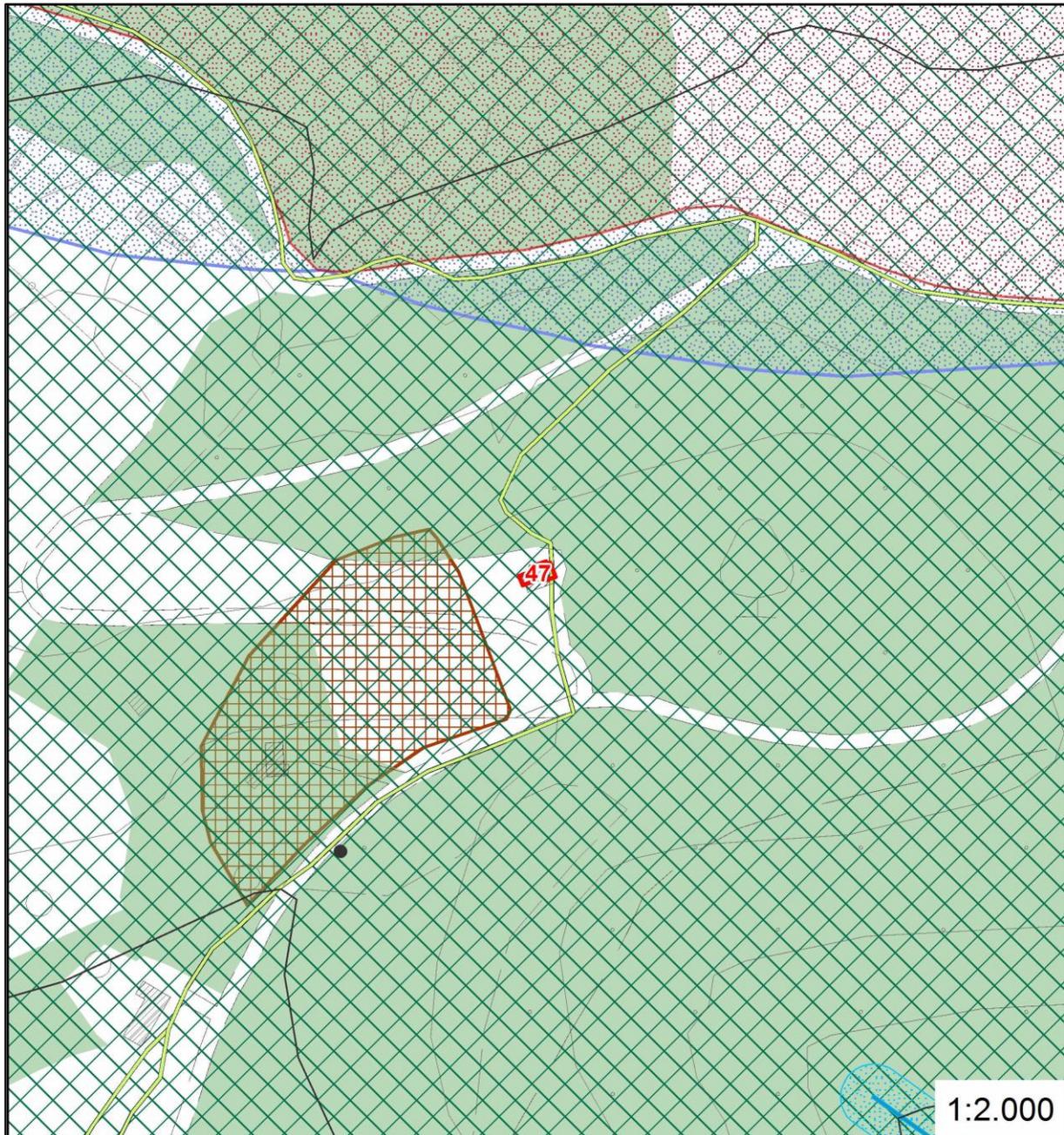
- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** COERENTE con il PS



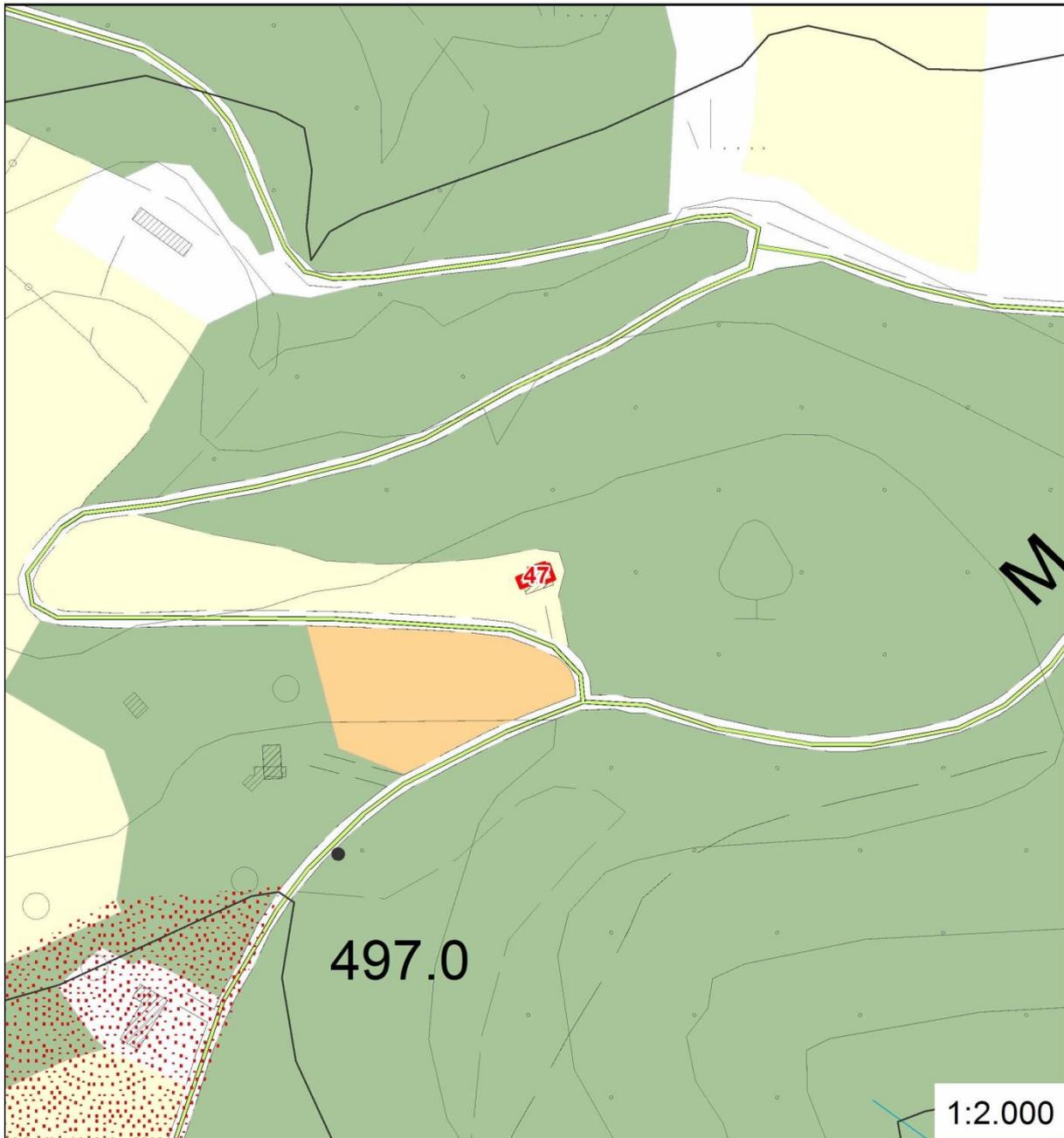
Estratto della disciplina del territorio rurale del PS in cui l'edificio in oggetto ricade in area agricola collinare e nell'ambito di intervento strategico Is 12 per la valorizzazione turistica del lago di Montedoglio

- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** area esterna al perimetro del territorio urbanizzato

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** Area ricadente in: zona soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 e ss.mm.ii. e interessata dalla invariante strutturale "Coltura tradizionale mista a maglia media"



**Estratto della carta dei vincoli del RU** in cui l'area interessata dalla istanza n. 47 è soggetta al vincolo idrogeologico (area quadrettata)



**Estratto della carta della invariante strutturale del RU** in cui l'area interessata dalla istanza n. 47 ricade nell'area agricola dei coltivi collinari

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE con il criterio di cui al punto 3.a riportato in premessa

- **PARERE TECNICO:** PARZIALMENTE ACCOGLIBILE limitatamente alla possibilità per gli edifici che risultino già abitativi alla data di adozione del Regolamento urbanistico di addizione volumetrica "una tantum" in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato, o comunque fino al raggiungimento della superficie minima pari a S.u.l. 70 mq.; per le pertinenze invece si reputa opportuno mantenere la disciplina generale vigente.

**Estratto dell'art. 101, comma 4, delle NTA del Vigente RU**

Per le abitazioni non agricole che risultino tali dalla data di adozione del R.U., che siano state classificate in classe 4 o 6, comunque fino al raggiungimento del limite massimo di 150 mq. di S.u.l. e senza incremento delle unità funzionali, sono consentite addizioni volumetriche, da intendersi come intervento "una tantum", in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato; sono inoltre consentiti interventi pertinenziali "una tantum" in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato dell'abitazione.

**Estratto dell'art. 101, comma 4, delle NTA del RU nello stato modificato a seguito del recepimento della istanza n. 47**

Per le abitazioni non agricole che risultino tali dalla data di adozione del R.U., che siano state classificate in classe 4 o 6, comunque fino al raggiungimento del limite massimo di 150 mq. di S.u.l. e senza incremento delle unità funzionali, sono consentite addizioni volumetriche, da intendersi come intervento "una tantum", in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato; nel caso di edifici abitativi che, alla data di adozione del R.U., presentassero una SUL esistente e legittimata inferiore a 65 mq. potrà comunque essere consentita un'addizione volumetrica fino al raggiungimento della SUL massima di 70 mq. anche in deroga all'applicazione della suddetta percentuale del 20%; sono inoltre consentiti interventi pertinenziali "una tantum" in misura non superiore al 20% del Volume esistente e legittimato dell'abitazione

**La presente variante non comporta incremento del dimensionamento del vigente RU**

---

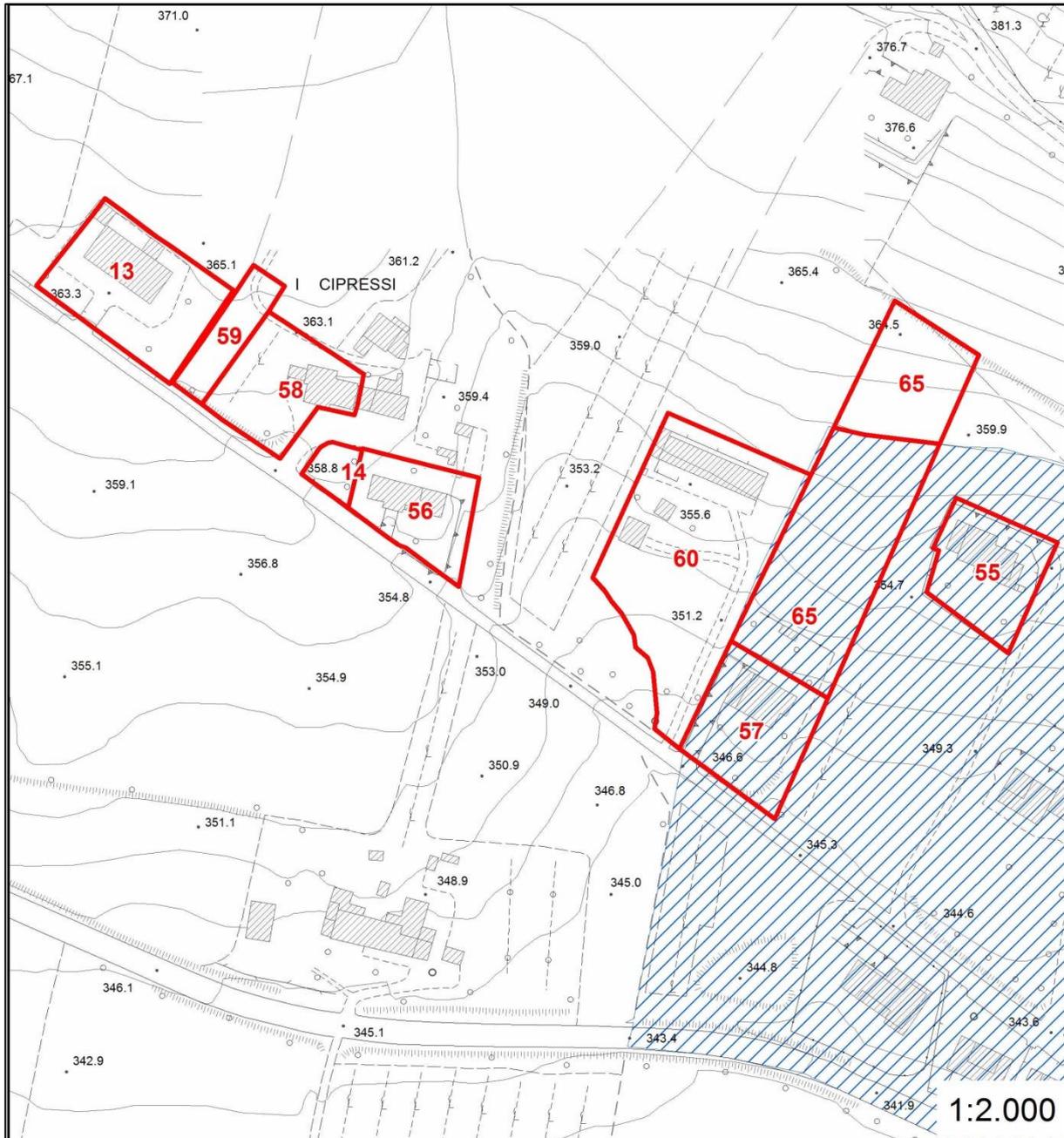
ISTANZE n. 55 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14023, Richiedenti: Giusti Rina, Ligi Elbo; n. 56 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14024, Richiedente: TIZZI PAOLA, n. 57 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14025, Richiedente: OLIVIERI MARIA RITA, n. 58 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14026, Richiedenti: INNOCENTI GUGLIELMO e TAVERNELLI QUINTA, n. 59 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14027, Richiedente: TIZZI TIZIANA, n. 60 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14028, Richiedente: AGLINI SERENA, che comportano modifiche normative all'art. 99 delle NTA del RU che riguardano aree in zona agricola presso la località Melello



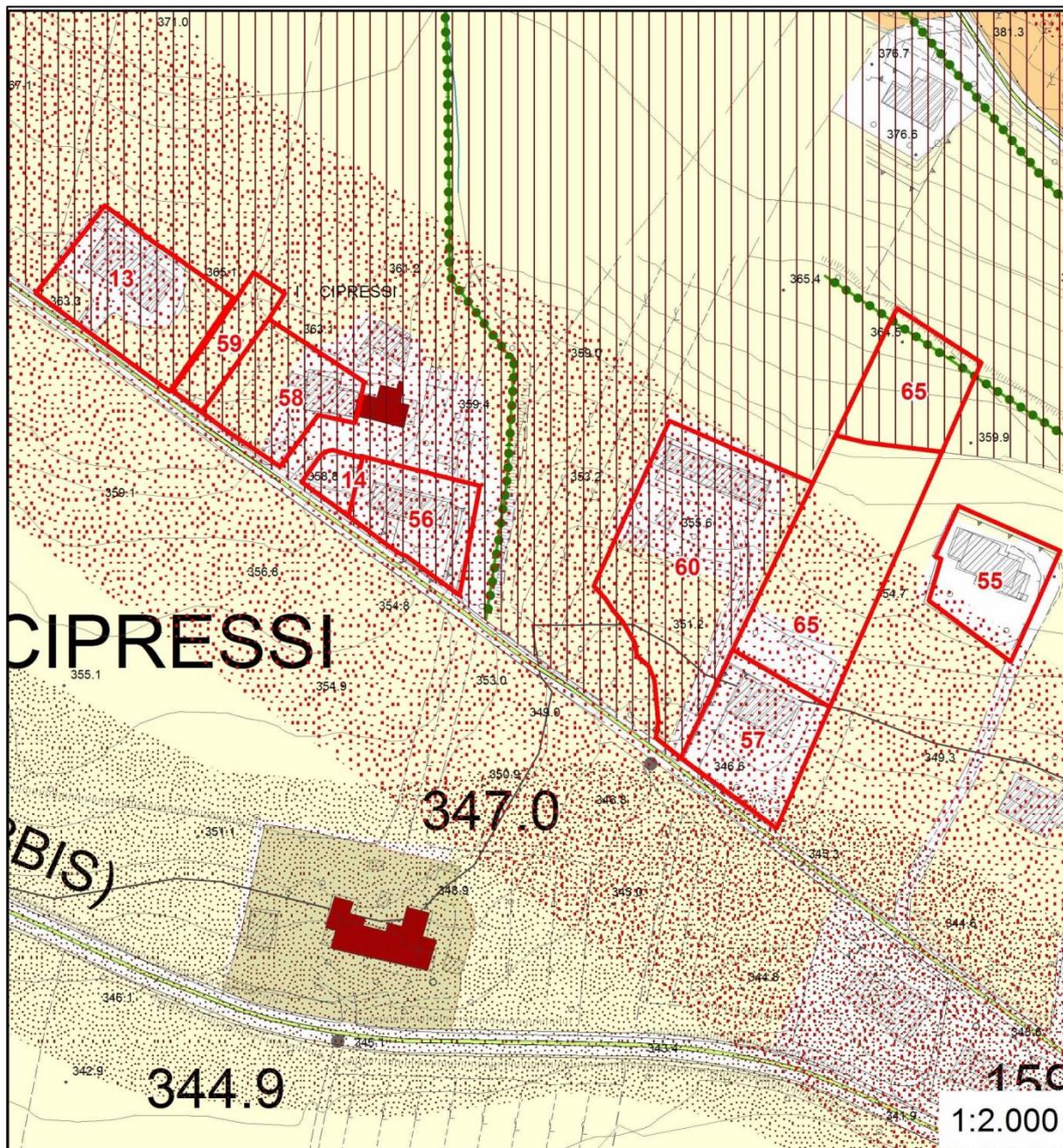
- **OGGETTO DELLE RICHIESTE:** Si richiede che venga prevista una norma che permetta la realizzazione di recinzioni nel confine di proprietà lungo via Pallottino. Il tutto al fine di un pari trattamento con le proprietà limitrofe ed adiacenti che sono però ricomprese nell'ambito urbano del comune di Sansepolcro.

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** la richiesta non risulta in contrasto con il PS;

- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato oltre che al centro abitato come individuato dal vigente R.U. ad eccezione dell'area interessata dalla istanza n. 55 che risulta interna al perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014;



- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** tali aree non sono interessate da vincoli ma dalle seguenti invarianti strutturali:  
Potenziale panoramico dei tratti stradali di valore panoramico eccezionale;  
Coltura tradizionale mista a maglia media;  
Area di tutela paesistica della Villa Golini



Estratto della carta delle invarianti strutturali del RU

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE con il criterio 3.a riportato in premessa;

- **PARERE TECNICO:** si ritiene PARZIALMENTE ACCOGLIBILE limitatamente ai complessi edilizi recenti abitativi che ricadano in zona agricola e all'interno dei perimetri dei centri abitati approvati ai sensi del D.Lgs. 295/1992 (Codice della strada) per i quali potranno essere realizzate recinzioni in deroga alle distanze previste al di fuori dei centri abitati dal Codice della strada, assicurando comunque una distanza dalla strada che permetta di salvaguardare le fossette stradali e un'adeguata regimazione delle acque meteoriche; in merito a tali aspetti dovrà essere previamente acquisito il parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici

**Estratto dell'art. 99, comma 5, delle NTA del Vigente RU**

Sul perimetro delle aree di pertinenza dei complessi edilizi recenti non agricoli o abitativi le eventuali recinzioni possono essere realizzate con siepi costituite da specie arboree autoctone corredate o meno da recinzioni a maglia sciolta con altezza massima di 1,80 metri su cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30.

**Estratto dell'art. 99, comma 5 e 5.s, delle NTA del RU nello stato modificato a seguito del recepimento delle istanze da 55 a 60**

5. Sul perimetro delle aree di pertinenza dei complessi edilizi recenti non agricoli o abitativi, **fatto comunque salvo quanto previsto al precedente comma 1.bis (modifica in recepimento delle istanze 13 e 14)**, le eventuali recinzioni possono essere realizzate con siepi costituite da specie arboree autoctone corredate o meno da recinzioni a maglia sciolta con altezza massima di 1,80 metri su cordolo continuo di altezza non superiore a cm 30.

**5.bis Sul perimetro delle aree di pertinenza dei complessi edilizi recenti non agricoli o abitativi che ricadano in zona agricola ma comunque all'interno dei perimetri dei centri abitati approvati ai sensi del D.Lgs. 295/1992 (Codice della strada) potranno essere realizzate recinzioni in deroga a quelle previste al di fuori dei centri abitati dal Codice della strada assicurando comunque una distanza dalla strada che permetta di salvaguardare le fossette stradali e un'adeguata regimazione delle acque meteoriche; in merito a tali aspetti dovrà essere previamente acquisito il parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici. (modifica in recepimento delle istanze 55, 56, 57, 58, 59 e 60).**

**La presente variante non comporta incremento del dimensionamento del vigente RU****3. CONCLUSIONI**

La variante in questione risulta conforme con il Piano Strutturale vigente; sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Può pertanto essere applicata alla presente variante la procedura di verifica di assoggettabilità semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010.

Si ribadisce infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e siano, pertanto, anche conformi con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo).

Si reputa pertanto che le modifiche al R.U. in questione possano essere escluse dalla procedura di VAS.

**4. CONCLUSIONI**

La variante in questione, che comporta un modesto incremento del dimensionamento solo per ciò che riguarda la modifica in recepimento della istanza n. 20 8250 mq. di SUL), risulta conforme con il Piano Strutturale vigente; sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico fatte salve le eventuali ulteriori condizioni che potranno essere definite dai soggetti competenti in materia ambientale e paesaggistica di seguito elencati e, da consultare ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/2010 nell'ambito della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PPR per la procedura di adeguamento a tale piano e dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

Si rileva infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e dei vincoli interessati e siano,

pertanto, anche conformi agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo). Si reputa pertanto che le modifiche al R.U. in questione possano essere escluse dalla procedura di VAS.

## **PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Per ciò che riguarda la presente variante puntuale al R.U. di potenziamento delle potenzialità edificatoria di un'area già edificata si è ritenuto opportuno prevedere che l'atto di avvio del procedimento venga pubblicato sul sito web del Comune per 30 giorni dandone pubblico avviso al fine di raccogliere eventuali contributi da chiunque fosse interessato prima della adozione.

### **1. ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE A CUI TRASMETTERE IL DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 22, comma 3, della L.R. 10/2010**

Gli enti ed i soggetti competenti in materia ambientale a cui inviare il presente documento preliminare sono:

- REGIONE TOSCANA;
- PROVINCIA DI AREZZO;
- SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
- ARPAT;
- ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.
- NUOVE ACQUE.

### **TEMPI ASSEGNATI PER IL RICEVIMENTO DI PARERI E CONTRIBUTI DA PARTE DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE**

I pareri e contributi dei soggetti competenti in materia ambientale e paesaggistica, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010 e dell'art. 21 della disciplina del PPR dovranno pervenire entro 20 giorni dalla data di invio del presente documento preliminare che costituisce avvio del procedimento.

Sansepolcro, 22/08/2019

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli