



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Sansepolcro (AR) – Avvio Variante al RU n. 11.h.bis di cui alla DGC n. 109 del 01/07/2020 ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 - Trasmissione dei contributi tecnici dei settori regionali formulati ai sensi dell'art. 17e dell'art. 53 della L.R. 65/2014.

**Al Responsabile del Procedimento
Servizio Urbanistica e Sviluppo
Arch. Maria Luisa Sogli
protocollo.comunesansepolcro@legalmail.it**

**E p.c. alla Provincia di Arezzo
Ufficio Pianificazione Territoriale**
**Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e
Arezzo**
**Al Responsabile della Direzione
Urbanistica e Politiche Abitative
Ing. Aldo Ianniello
SEDE**
**Al Responsabile del Settore Tutela,
riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
Arch. Domenico Bartolo Scrascia
SEDE**

In relazione all'adozione della variante al RU in oggetto si trasmette in allegato il contributo redatto dal Settore Pianificazione del territorio, si allegano altresì i seguenti contributi dei settori regionali:

- Tutela della natura e del mare

Il Settore Pianificazione del Territorio resta a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Si informa che il referente regionale per il procedimento in oggetto è:
Arch. Lucia Meucci Responsabile P.O. Toscana Centro Est tel. 055.438.3437
lucia.meucci@regione.toscana.it

Si informa che il referente per l'istruttoria è:
Arch. Pierpaolo Pirisi – Funzionario per il territorio tel. 055.438.3353
pierpaolo.pirisi@regione.toscana.it

Il Dirigente
Settore pianificazione del territorio
arch. Marco Carletti



Allegati del

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: Comune di Sansepolcro (AR) – Avvio Variante al RU n. 11.h.bis di cui alla DGC n. 109 del 01/07/2020 ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014 - Contributo regionale ai sensi dell'art. 17 e 53 della L.R. 65/2014

Il Comune di Sansepolcro (AR) con DGC n. 109 in data 01/07/2020 ha approvato l'avvio del procedimento per una variante al RU denominata 11.h.bis per modifiche alla disciplina del patrimonio edilizio esistente.

Il presente apporto tecnico è formulato ai sensi dell'art. 17 e 53 della l.r. 65/2014 ed allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché l'efficacia dell'azione amministrativa.

La documentazione trasmessa si compone dei seguenti elaborati:

- Delibera di avvio del procedimento (Del. G.C. n. 109 del 01/07/2020);
- Elab. 1 – Documento preliminare per la procedura di verifica di insospettabilità a VAS e di verifica della coerenza, compatibilità e conformità al PIT-PPR.

In base a quanto dichiarato nell'Elaborato 1 - "*Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e di verifica della coerenza, compatibilità e conformità al PIT-PPR*" il comune di Sansepolcro, dando seguito alle istanze pervenute dai privati interessati sotto riportate, ha ritenuto di dover procedere ad una variante ordinaria di cui all'art. 17 della LR 65/2014:

- **L'istanza a)** riguarda immobili ricadenti nella pertinenza di un complesso edilizio di matrice storica (complesso rurale di matrice storica di Petreto I) e ricade in area a prevalente o esclusiva funzione agricola assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962 e in area di tutela paesistica della struttura urbana di Sansepolcro.

Come rappresentato nel foto-inserimento riportato nell'elaborato n.1 sarebbe intenzione dei proprietari dell'immobile in questione demolire l'edificio n. 6 (ex concimaia) e realizzare in sua sostituzione un ampliamento giustapposto al fronte sud dell'edificio n. 5. Tale intervento è stato oggetto di parere preventivo favorevole della Commissione comunale del paesaggio ma non può essere attuato in quanto la porzione in ampliamento sarebbe realizzata a meno di 10 metri dalla parete finestrata dell'edificio principale a sinistra.

L'istanza b) riguarda il complesso rurale di matrice storica di Villa del Vescovo o Villa Serena, posto immediatamente a sud del complesso di tale villa, e ricade:

- in area a prevalente o esclusiva funzione agricola (coltivi collinari) assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004, istituito con DM 12/11/1962
- in area di tutela paesistica di Villa del Vescovo come individuata dal vigente RU.

Al fine di poter realizzare gli interventi di cui trattasi con mantenimento del sedime attuale nella ricostruzione si ritiene necessario integrare la disciplina sul patrimonio edilizio esistente del RU consentendo in questi casi ed in quelli analoghi la possibilità di derogare alla distanza minima dei 10 metri di cui all'art. 9 del DM 1444/1968 applicando l'art. 140, comma 1, della L.R. 65/2014 che dispone:

"1. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere h) ed l), relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE
URBANISTICA E POLITICHE
ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

*pareti di edifici antistanti, **L'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente.***"

In applicazione di tali norme regionali, in analogia a quanto ipotizzato per le istanze a) e b) e per tutti i casi simili, il comune prevede di integrare l'art. 72 delle NTA del RU con la seguente formulazione:

*"Al fine di evitare il nuovo impegno di suolo libero a fini edificatori nel territorio rurale gli interventi ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli da 14 a 19, 29, del Titolo V e degli articoli 87, 101 e 102 delle presenti norme e interessino edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, possono essere realizzati anche ad una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti **purché non inferiore a quella preesistente**; nel caso in cui tali pareti finestrate siano di proprietà diverse tale deroga è consentita a condizione che tra gli interessati venga sottoscritta un'apposita convenzione per atto pubblico".*

Si ritiene utile evidenziare che la variante che il Comune intende apportare all'art. 72 delle NTA del RU appare conforme al dettato normativo di cui all'art. 140 della LR 65/2014; tuttavia nel caso rappresentato di cui all'istanza a), e per tutti i casi simili, la sua applicazione non appare corretta in quanto consentirebbe di realizzare un edificio ad una distanza inferiore a 10 metri ed inferiore a quella preesistente tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Il funzionario referente per l'istruttoria
PPP

Il Dirigente del Settore
Arch. Marco Carletti

In relazione all'avvio della variante in oggetto si allegano i seguenti contributi dei competenti Settori Regionali:
- Tutela della natura e del mare