



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

Piano di recupero relativo all'area di cui alla scheda 21R18 – Ambito 12 - “VAIANI” – Adozione ai sensi degli artt. n.111, 119 della LRT 65/2014.

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'adozione

artt. 18 e 111 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..

Il sottoscritto Arch. Massimiliano Baquè, in qualità di Responsabile del Procedimento per la formazione degli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro, in forza del decreto del Sindaco num. 05 del 04/04/2024, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10.11.2014 n. 65) relativamente all'adozione del Piano di recupero relativo all'area di cui alla scheda 21R18 – Ambito 12 - “VAIANI” ai sensi dell'art. 18 e 111 della L.R. 65/2014.

Dato atto che:

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 “Norme per il Governo del territorio”, all'art. 33 individua le procedure per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi come meglio definite all'art. 111 con le modalità di svolgimento del relativo procedimento;

Premesso che la Legge Regionale Toscana 65/2014 “ Norme per il Governo del territorio “, prevede all'articolo 18 il ruolo e le funzioni del il Responsabile del Procedimento che deve:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio;

Viste:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17.04.2009 e successiva Delibera n. 147 del 22.11.2010 con cui venivano rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, e che lo stesso acquisiva efficacia in data 16/02/2011 a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7;
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 con la quale è avvenuta la presa d'atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale, adeguati agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione, che avendo comunque un mero contenuto ricognitorio di quanto già deliberato nella sopra citata delibera 147/2010 non ha comportato gli adempimenti di pubblicazione ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

Rilevato che:

- l'art. 38 della L.R. 65/2014, per la definizione degli atti di governo del territorio, prevede la nomina del Garante della Informazione e partecipazione al fine di garantire ai cittadini, singoli ed associati, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti stessi e delle loro varianti e degli atti di governo del territorio;
- a tal fine il Responsabile del procedimento ha individuato quale Garante della informazione e partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante, il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;

Visti:

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato e il primo stralcio di RU e gli elaborati ad essa allegati, nel rispetto dell'art. 17, comma 6, della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- l'avviso di approvazione del primo stralcio di RU, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T. 01/05, pubblicato sul BURT n. 21 del 27/05/2014 data a partire dalla quale tale parte del RU è divenuto efficace;
- la Deliberazione n. 62 del 25/05/2016 con cui è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso nel BURT n. 28 del 13/07/2016;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L.R. n. 31/2020, così come novellato dall'art. 2 della L.R. n. 47/2022, l'efficacia delle previsioni del predetto R.U., rientranti nelle disposizioni di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005, in scadenza dal 23 febbraio 2020 al 30 dicembre 2023, venivano prorogate al 31/12/2023: termine, quest'ultimo, entro il quale, ai sensi dei predetti commi, i piani attuativi di iniziativa privata avrebbero dovuto essere approvati e convenzionati, pena il decadimento delle previsioni;
- con delibera di Consiglio dell'Unione Montana dei comuni della Valtiberina Toscana n. 34 del 19/10/2018 è stato dato Avvio del Procedimento alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi;
- in virtù dell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, il Comune di Sansepolcro si colloca nella disciplina dell'art. 231 della L.R. 65/2014 avendo, alla data di entrata in vigore della citata L.R. 65/2014, adottato il proprio Regolamento Urbanistico ed, entro la scadenza delle previsioni di cui all'art.55 comma 5 e comma 6 della L.R. 01/05, avviato il procedimento per la formazione del PSI;
- essendo decorsi i quattro anni dal citato Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell'art.94 comma 2 bis della LRT 65/2014, fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano strutturale intercomunale, sono consentiti interventi ad eccezione di quelli di cui all'art. 134, comma 1, lett. a), b), b bis), f), oltre alle ristrutturazioni edilizie con contestuale incremento di volumetria complessiva;
- ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, il Comune procede all'approvazione di piani attuativi di Recupero del patrimonio edilizio, conformi al Regolamento Urbanistico e anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia che non siano in contrasto con l'art. 94 comma 2 bis;
- Il complesso originario de I VAIANI è stato oggetto di declassificazione, ai sensi dell'art. 50 delle NTA del RU, a valore nullo (classe 6) con delibera C.C. n. 106 del 15.11.2023 e le prescrizioni della scheda consentono attualmente la demolizione e ricostruzione integrale a parità di superficie coperta e massimo due piani fuori terra.,
- è già stata consentita, tramite PDC n. 12886 del 24/09/2024 la demolizione e ricostruzione del complesso rurale per la realizzazione di 6 unità immobiliari, in quanto era stato dimostrato che l'edificio preesistente era costituito da due unità funzionali abitative poste al piano primo;
- la scheda di RU n.21R18 - Ambito n. 12 – Vaiani prevede, nel caso di incremento di unità immobiliari maggiori di tre per uso agrituristico o residenziale, che l'attuazione degli interventi avvenga mediante redazione di Piano Attuativo previo parere della Commissione del Paesaggio;
- la superficie edificata interessata è superiore a 250 mq, ancorché ad utilizzo rurale (art.102 comma 8 lett. "a" delle NTA del RU) e che le unità immobiliari previste sono maggiori di quelle assentibili con intervento diretto, la scelta di assoggettare l'intervento a Piano Attuativo è quella più cautelativa scaturita dal combinato disposto della scheda n.21R18 - Ambito n. 12 – Vaiani e delle NTA del RU;

Visto che il Piano di recupero relativo all'area di cui alla scheda 21R18 – Ambito 12 - "VAIANI", a firma dell'architetto David Gori, con studio in Sansepolcro Malatesta n. 12, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n.466, è relativo all'area, identificata catastalmente dalle particelle nn.20,173,180, 181 del Foglio n.88 di proprietà di una società del soggetto proprietario, che agisce nella presente richiesta come soggetto attuatore dell'intervento strutturale al grezzo, finalizzato alla realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione agricola per conto di un'altra società del soggetto richiedente, quest'ultima iscritta all'Albo Imprenditori Agricoli Professionali;

Dato atto che:

- il Piano di Recupero relativo all'area di cui alla scheda 21R18 – Ambito 12 - "VAIANI", con i relativi elaborati pervenuti in data 07/10/2024 prot. 22886, successivamente integrati e in parte sostituiti in data 09/10/2024 prot. 23239, in data 15/10/2024 prott. 23694, 23695, 23703, 23784, 23794, in data 17/10/2024 prot. 24016 e



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

in data 02/12/2024 prot. 27683, si configura come strumento urbanistico attuativo, a parità di superficie coperta e volume rispetto al complesso originario ed è conforme al vigente Regolamento Urbanistico;

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

Visti i seguenti elaborati costituenti il Piano di recupero relativo all'area di cui alla scheda 21R18 – Ambito 12 - "VAIANI":

- Tav. A.1;
- Tav. A.2;
- Tav. A.3;
- Tav. A.5;
- Tav. A.6.1;
- Tav. A.6.2;
- Tav. A.6.3;
- Tav. A.6.4;
- Tav. A.6.5;
- Tav. A.7;
- Tav. A.8;
- Tav. A.9;
- Tav. A.10;
- Tav. A.11;
- Tav. A.12;
- Tav. B.1;
- Tav. B.2.1;
- Tav. B.2.2;
- Tav. B.2.3;
- Tav. B.2.4;
- Tav. B.2.5;
- Tav. B.2.6;
- Tav. B.2.7;
- Tav. B.2.8;
- Tav. B.3.1;
- Tav. B.3.2;
- Tav. B.3.3;
- Tav. B.3.4;
- Tav. B.4.1;
- Tav. B.4.2;
- Tav. B.4.3;
- Tav. B.5.1;
- Tav. B.5.2;
- Tav. B.5.3;
- Tav. B.5.4;
- Tav. B.5.5;
- Tav. B.5.6;
- Tav. B.5.7.
- Relazione illustrativa piano di recupero;
- NTA Piano di Recupero;
- Relazione Geologica a firma del Dott. Geologo Alessio Bazzoffia;
- Relazione di fattibilità Idraulica a firma dell'Ing. Vittorio Vincenti;

Vista l'istruttoria tecnica redatta dall'Istruttore Tecnico, arch. Ilaria Calabresi;

Visto il parere FAVOREVOLE alla Commissione del Paesaggio espresso in data 10/10/2024



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

Vista che in sede di Commissione Urbanistica Tecnica e Commissione Urbanistica Consiliare entrambe del 17/10/2024 la proposta di adozione, ai sensi degli art. 111 e 119 della L.R. 65/20214 del piano di recupero in oggetto ha ricevuto **PARERE FAVOREVOLE**;

Considerato che:

- data la natura del presente piano attuativo di lottizzazione sarà possibile garantire congrue opportunità di informazione dello stesso attraverso la pubblicazione sul sito web del comune della deliberazione di adozione e dei relativi allegati ed a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso della sua adozione chiunque potrà esprimere Osservazione nei trenta giorni successivi;
- le attività relative al processo di partecipazione sono illustrate nel Rapporto del Garante della informazione e partecipazione, redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. 65/2014;

Verificato il rispetto:

- della L.R. 65/2014;
- della L.R. 10/2010;
- del D.P.G.R. 39/R/2018;
- del D.P.G.R. 32/R/2017;

Dato atto che:

- il presente piano di lottizzazione è stato corredato da indagini geologiche ed idrauliche, nel rispetto di quanto disposto del Regolamento approvato con d.p.g.r. 30 gennaio 2020, n. 5/R, e che gli elaborati costituenti il piano le relative schede di deposito sono state inviate al Genio Civile in data 17/10/2024 prot. 24106 e successivamente integrati in data 3/12/24 prot. 27836 e in data 06/12/2024 prot. 28087; il piano è stato iscritto nel registro dei depositi con il numero 4036 in data 06 /12/2024.
- le previsioni del presente strumento urbanistico risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T., P.T.C.P. e P.S.;

**PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO
ACCERTA E CERTIFICA CHE:**

- lo strumento urbanistico denominato PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALL'AREA DI CUI ALLA SCHEDA 21R18 – AMBITO 12 - “VAIANI” risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;
- lo strumento urbanistico denominato PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALL'AREA DI CUI ALLA SCHEDA 21R18 – AMBITO 12 - “VAIANI” rientra nelle tipologie di cui all'art. 33 della L.R. 65/2014 e può quindi essere adottato ed approvato con la procedura di cui all'art. 111 e ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 in quanto:
 - a) non comporta variante al piano strutturale;
 - b) è conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Sansepolcro, 12/12/2024

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Massimiliano Baquè