



Allegati

Risposta al foglio  
Numero

**Oggetto: ID 96123 - Comune di Sansepolcro (AR)**

**Variante semplificata al RU per la ripianificazione di ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato ex scheda RQ28 "Filosofi" - Adozione ai sensi degli artt. 30, 32 della L.R. 65/2014 con DCC n. 113 del 28/12/2024 - BURT n. 4 del 22/01/2025**  
**Osservazione ai sensi degli artt. 20, 32 e 53 della l.r. 65/2014**

Il Comune di Sansepolcro (AR) con D.C.C. n. 113 del 28/12/2024 ha adottato la *Variante semplificata al RU relativa alla ripianificazione di ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato ex scheda RQ28 "Filosofi"* trasmessa con nota prot. Reg. n. 22293 del 16/01/2025. L'avviso di adozione della variante è stato pubblicato sul BURT n. 4 del 22/01/2025.

Il presente parere è trasmesso anche ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 nello spirito di sinergia, allo scopo di favorire: «[...] lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa».

### Premessa

Il comune di Sansepolcro è dotato di **Piano Strutturale** approvato con DCC n. 147 del 22/11/2010 e variante al PS approvata con D.C.C. n. 16 del 25/07/2022, **Regolamento Urbanistico** approvato con DCC n. 62 del 25/05/2016 e pubblicato sul BURT del 13/07/2016. L'efficacia del RU, più volte prorogata, è decaduta in data 31/12/2023. Con Delibera del Consiglio dell'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana n. 34 del 19/10/2018 è stato dato avvio al procedimento di formazione ed approvazione del **Piano Strutturale Intercomunale** della Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana per i Comuni di Sansepolcro, Anghiari, Monterchi e Caprese Michelangelo ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014. Si richiamano i disposti della l.r. 65/2014:

Per gli effetti della l.r. 31/2020 art. 2 *Proroga dei termini per i procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica: 1. I termini previsti dalla l.r. 65/2014 per i procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica già avviati alla data di entrata in vigore della presente legge, oppure avviati entro il 31 dicembre 2020, sono prorogati di ventiquattro mesi.*

Per i disposti dell'art. 94 comma 2 ter della l.r. 65/2014: *Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2 bis, e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano strutturale intercomunale o della variante generale ai sensi dell'articolo 23 non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva.*

### Finalità della Variante

Come indicato dalla Relazione del RUP: "(...) La presente variante semplificata, prevede la ripianificazione dell'area oggetto della ex Scheda RQ28 – Via dei Filosofi, le cui previsioni sono decadute il 31/12/2023, riproponendola con variazioni dovute all'avvicendamento della proprietà dell'area (da Provincia di Arezzo e destinazione residenza sociale o pubblica a proprietà della società Aboca con funzioni di



centro ricerca e residenza aziendale)e con l'attuazione subordinata alla redazione del piano attuativo in ragione del vincolo paesaggistico.

La potenzialità dell'area stabilita dalla scheda pre-vigente era di 2850 mq che nella versione ripianificata trova un incremento volumetrico di 1000 mq derivanti dal residuale del dimensionamento del Piano Urbanistico, in virtù della eliminazione della area di trasformazione TR08, approvato con Deliberazione N. 13 del 22/02/2024.

Si tratta di una implementazione della potenzialità di recupero attraverso un incremento ininfluenza sul dimensionamento generale del piano ed interno alla medesima UTOE 2. Pertanto la variante semplificata di ripianificazione non comporta modifiche alla disciplina di tale strumento già sottoposto a VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e pertanto esso non necessita di alcuna valutazione in merito alla sua incidenza ambientale strategica.

La presente variante, con la ripianificazione della RQ28 – Via dei Filosofi non altera il quadro previsionale e dimensionale del Regolamento Urbanistico, poiché ripropone quanto già precedentemente previsto, senza alterare alcun parametro urbanistico; riguarda aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e si configura come variante semplificata ai sensi degli articoli 30 e 32 della L.R. 65/2014. Si ritiene inoltre che la stessa variante rientri nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 in quanto variante di carattere redazionale e normativo che non incrementa le pressioni sulle componenti ambientali rispetto alle previsioni del vigente R.U. già sottoposto a VAS.

(...)

Lo strumento urbanistico in oggetto è conforme al RU e la variante viene adottata ai sensi degli artt. 30, 32 della LR 65/2014. Nel caso dello strumento urbanistico in oggetto, trattandosi di variante semplificata, non è stato necessario deliberare l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e quindi la procedura viene avviata con l'adozione. “.

### Osservazione

Preso atto che la variante urbanistica ha determinato la modifica della scheda norma denominata Ex RQ28 Filosofi con riferimento alle quantità e alle modalità d'intervento e relative prescrizioni, si evidenziano i seguenti contenuti rispetto ai quali si rendono necessari approfondimenti al fine di escludere profili di non coerenza tra la variante RU ed il PS, e profili di incompatibilità tra la variante stessa ed il PIT/PPR, nonché verificare il rispetto della legge regionale ed i regolamenti di attuazione.

#### 1) Scheda Norma di Variante RU e coerenza con il PS

a) *criticità con obiettivi PS*: la scheda dichiara che non vi è nessuna criticità con gli obiettivi del PS; si richiede a tale riguardo di integrare ed argomentare i profili di coerenza interna della variante rispetto alla disciplina ed alle schede di valutazione di PS con particolare riferimento a:

- elaborato 15 NTA - art. 68 Il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente residenziali, art. 69 Il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente produttive: b) i tessuti produttivi vocati alla riconversione residenziale;

- Elab UTOE 02 Ambito 14b.2 Scheda di valutazione – Ob 05, Az05, Az07

Si osserva che qualora la variante introduca strategie non coerenti con il PS, si determinerebbe una contestuale variante al PS.



b) *dimensionamento*: la variante introduce un incremento di 1.000 mq derivanti dal residuo di cui alla DCC n. 13 del 22/02/2024; si richiede di verificare le funzioni d'uso correlate a detto dimensionamento in quanto risulterebbero legate al residenziale e non alla funzione direzionale e servizi.

Si osserva che qualora la variante introduca dimensionamenti in incremento rispetto al PS, si determinerebbe una contestuale variante al PS.

La scheda norma mantiene il dimensionamento pari a 38 appartamenti ciascuno di mq 90; si richiede di motivare detta *disposizione particolare* o di evidenziarne la natura di refuso.

Con riferimento al DPGR 32/r 2017 si richiama l'art. 5 comma 4) e 5) con richiesta di redigere la relativa tabella evidenziando il saldo residuo:

*" (...) 4. La relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni del piano operativo di cui all'articolo 95, comma 14 della l.r. 65/2014 contiene, con riferimento alle UTOE, le quantità prelevate dalle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale, nonché le ulteriori quantità attuate all'esterno del territorio urbanizzato, evidenziando il saldo residuo, con riferimento alle categorie funzionali di cui all'articolo 99, comma 1, della l.r. 65/2014, come specificate all'articolo 6, comma 1.*

*5. Per il dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi sono elaborate delle specifiche tabelle sulla base delle indicazioni stabilite con la deliberazione di Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, letter a b). Tali tabelle formano contenuto dei piani e descrivono i dati di dimensionamento delle singole UTOE, dell'intero territorio comunale e delle previsioni attuate dai previgenti regolamenti urbanistici."*

c) *disposizioni e prescrizioni generali*: la scheda norma introduce la possibilità di realizzare interventi che contemplino un linguaggio architettonico contemporaneo;

d) *disposizioni e prescrizioni particolari*: la scheda introduce in variante la possibilità di realizzare 4 piani oltre la piastra e una nuova tipologia insediativa a torre, rispetto alla scheda vigente che prevede 3-4 piani e le tipologie in linea ed a blocco.

e) *disciplina dei beni paesaggistici, prescrizioni*: la scheda norma stralcia la prescrizione relativa alla conservazione del corpo centrale del complesso edilizio.

Per i punti c), d), e) si richiede di verificare e motivare dette disposizioni alla luce della specifica disciplina dei beni paesaggistici di cui al D.M. 12/11/1962– G.U. 310 del 1962<sup>a</sup> ed alla individuazione della stessa scheda di *edificato di matrice storica*.

f) *modalità di attuazione*, la scheda norma deve chiarire se per l'intervento ricorrono le condizioni per l'assoggettabilità a PA.

## 2) Coerenza esterna della variante RU rispetto al PIT/PPR

Si richiama l'accordo MIBACT Regione Toscana del 2018 art. 5 *Varianti oggetto di valutazioni di coerenza al PIT/PPR nel procedimento urbanistico ordinario* che cita: *"Le varianti agli strumenti della pianificazione non ricomprese nelle fattispecie di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 4, che interessino beni paesaggistici, sono oggetto di valutazione di coerenza al PIT/PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario ai sensi degli artt. 17, 19, 20, 25, 49, 53 della l.r. 65/2014. La Regione ed il MIBACT trasmettono al comune e, per conoscenza, rispettivamente a MIBACT e Regione, le proprie eventuali osservazioni e i propri contributi ai provvedimenti adottati, ai sensi degli artt. 19 e 53 e L.R. 65/2014, prima della scadenza dei termini di legge, al fine di armonizzare le attività istruttorie dei due enti (...)"*.



Con riferimento all'ambito oggetto di variante, preso atto che la scheda norma individua la presenza di vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 di cui al D.Lgs 42/2004, vincolo paesaggistico della fascia dei 150 m dai fiumi D.Lgs 42/2004 art. 142 let. c), oltre a qualificare tutto il complesso edilizio come edificato di matrice storica, verificato, che l'ambito ricade all'interno del vincolo di cui al D.M. 12/11/1962- G.U. 310 del 1962<sup>a</sup> denominato "Zona limitrofa alla città di Sansepolcro" con la motivazione: *"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, costituita dalle colline a monte della città di Sansepolcro, disseminate di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, forma un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante città."*, si richiede di produrre la documentazione di verifica di coerenza con la scheda di vincolo con particolare riferimento all'obiettivo 3.a.6. *"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."*, alle direttive 3.b.10 e 3.b.11 e 3.c.11 nonché rispetto all'obiettivo 4.a.1 *"4.a.1. 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."* e alla prescrizione 4.c.1.

PPP/LM

Il Dirigente

Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio  
*arch. Marco Carletti*