



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo  
Via Matteotti 1- C.A.P. 52037

P.E.C.

Sansepolcro, 18/12/2024

Spett.le **REGIONE TOSCANA**  
**Direzione tutela dell'ambiente ed energia**  
Settore Valutazione Impatto Ambientale  
pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

p.c. **Caterina Ramaldi**  
mail: caterina.ramaldi@regione.toscana.it

OGGETTO: [ID 2352] Art. 19 del D.Lgs. 152/2006 e art. 48 della L.R. 10/2010  
Procedimento di verifica di assoggettabilità al Progetto *"Realizzazione di un impianto fotovoltaico a terra denominato "Santa Fiora" di potenza pari a circa 2759,4 kWp ed alle relative opere di connessione alla Rete Elettrica Nazionale"*  
Proponente X-ENERGY S.r.l.  
**CONTRIBUTO TECNICO ISTRUTTORIO**

L'appezzamento di terreno oggetto dell'intervento, catastalmente individuato al foglio n. 76, particella n. 755, risulta urbanisticamente classificato come segue:

- in parte "territorio urbanizzato – tessuti urbani – ambiti soggetti a trasformazione – Aree di trasformazione a destinazione produttiva TRpr09"
- in parte (zona adiacente all'impianto Piccini) "territorio rurale – zona agronomica Pianura della Valtiberina – Aree ad esclusiva funzione agricola – Parco Agricolo"

come rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 30/04/2024.

L'intera superficie della particella n. 755 è inoltre classificata nel Piano Strutturale come "Ambito di potenziamento del sistema produttivo".

A seguito della decadenza del Regolamento Urbanistico, le previsioni operative hanno perso efficacia con decorrenza dal 31/12/2023, per cui il terreno interessato rientra ad oggi tra le aree non pianificate di cui all'art. 105 della L.R. n. 65/2014 per la parte interessata da potenziale trasformazione TRpr09.

In tali aree, in assenza della specifica disciplina di gestione, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari, fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza, del patrimonio storico, artistico e culturale.

L'installazione di un impianto fotovoltaico a terra della potenza indicata in progetto, ai sensi della normativa vigente, risulta inquadrabile come intervento di manutenzione ordinaria, e pertanto da ritenersi consentito in tale porzione di area.

Anche la ulteriore porzione marginale ancorché indicata come agricola dal Regolamento Urbanistico, è classificata anche come ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato destinato al potenziamento del sistema produttivo, secondo la classificazione data dal Piano Strutturale, e ricadente all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato così come definito ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014 con D.C.C. 125 del 07/10/2015.

Per tale motivo essa è da considerarsi a vocazione non agricola e quindi idonea all'installazione dell'impianto fotovoltaico e relative opere connesse in maniera analoga al resto della particella.

In merito alla classificazione urbanistica dell'area si precisa che la classificazione di "zona omogenea D1" indicata nella Vs. comunicazione è rilevabile dal quadro conoscitivo facente parte degli elaborati del Piano Strutturale e si riferisce al previgente strumento urbanistico, ed è pertanto stata superata dalle previsioni del Regolamento Urbanistico sopra indicate.

Per quanto di competenza comunale, in relazione al vincolo paesaggistico si precisa quanto segue:

- il terreno oggetto dell'intervento è assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 lett. c) e d) del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 – "Rettifilo che collega Sansepolcro e Anghiari", elencato nell'elaborato 2B del vigente PIT-PPR della Regione Toscana ovvero ELENCO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE PER I QUALI, ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL CODICE, RISULTA AVVIATO, MA NON ANCORA CONCLUSO, IL PROCEDIMENTO DI DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO" (ID\_BENE: 9051233; COD\_VINCOLO: 21/05/1965; DENOMINAZIONE: RETTIFILO CHE COLLEGA SANSEPOLCRO E ANGIARI);
- si è ritenuto opportuno adottare l'iter procedurale di cui all'art. 22 del DL 199/2021 e ss.mm.ii. in quanto l'area d'intervento pur essendo classificata dal Piano Strutturale come "Ambito di potenziamento del sistema produttivo", risulta ad oggi un'area non pianificata poiché priva di disciplina pianificatoria operativa, vista la decadenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico. Tale procedimento consente una valutazione di merito in ordine alla compatibilità paesaggistica delle opere in progetto, e l'introduzione di eventuali prescrizioni limitative o mitigative, al fine di un migliore inserimento nel contesto;
- in data 26/09/2024 prot. n. 22195 il Servizio Urbanistica e Sviluppo ha provveduto, ai sensi dell'art. 146 comma 7 del D.Lgs. 42/2004, alla trasmissione alla Soprintendenza ABAP-SI della documentazione presentata dall'interessato, accompagnata da una relazione tecnica illustrativa e da una proposta di provvedimento, dando comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al Soprintendente;
- in data 03/10/2024 prot. n. 22715 (Registro SABAP-SI prot. n. 25457 del 03/10/2024) la Soprintendenza ha fatto richiesta di documentazione integrativa ai fini dell'espressione del parere di competenza;
- in data 29/10/2024 prot. n. 25023 il Servizio Urbanistica e Sviluppo ha conseguentemente provveduto alla trasmissione alla Soprintendenza della documentazione integrativa richiesta; alla data odierna il Servizio è in attesa di ricevere il parere di competenza ai sensi dell'art. 146 del Codice per la compatibilità paesaggistica delle opere in progetto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
U.O. EDILIZIA PRIVATA  
Ing. Riccardo Pasquini

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA E SVILUPPO  
Arch. Massimiliano Baquè

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa