

ALLEGATO B

VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLE EX SCHEDE TR04a-TR04b "SAN CASCIANO" - adozione ai sensi degli artt.30, 32, 107 e 111 della L.R. 65/2014 – Rapporto del Garante dell'informazione e della comunicazione

Il 12 novembre 2014 è stata pubblicata sul B.U.R.T. la nuova legge regionale sul governo del territorio, L.R.T. 65/2014, che ha abrogato la previgente L.R. 01/05, ovvero il riferimento normativo per la procedura di formazione ed approvazione del Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Sansepolcro, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014.

Alla data di entrata in vigore della citata L.R.T. 65/2014 il R.U. del Comune di Sansepolcro risultava pertanto già adottato e, quindi, nel rispetto della disciplina transitoria di cui all'art. 231 della nuova legge, tale strumento urbanistico ha concluso il suo iter di approvazione secondo le disposizioni degli artt. 16, 17, 18 della L.R. 01/05 ancorché abrogata.

L'attivazione di nuove varianti, invece, segue le procedure della citata L.R.T. 65/2014.

Il Regolamento Urbanistico è stato definitivamente approvato con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016 ed è divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016. L'efficacia del RU è stata più volte prorogata fino al 31/12/2023: termine, quest'ultimo, entro il quale i piani attuativi di iniziativa privata avrebbero dovuto essere approvati e convenzionati, pena il loro decadimento. In virtù dell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, di cui alla delibera di Consiglio dell'Unione Montana dei comuni della Valtiberina Toscana n. 34 del 19/10/2018, il Comune di Sansepolcro si colloca nella disciplina dell'art. 231 della L.R. 65/2014 in base alla quale, fino all'adozione del Piano Strutturale, può adottare e approvare solo varianti semplificate di cui agli artt. 29, 30, 31 comma 3 e 35 di tale legge. La Regione Toscana, in risposta ad uno specifico quesito del Comune, ha chiarito che le varianti semplificate di cui all'art. 30 comma 2 della LR 65/2014, purché interne al perimetro del territorio urbanizzato, possono essere anche quelle di ri-pianificazione di previsioni edificatorie decadute ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005.

La presente variante prevede la ripianificazione dell'area oggetto della ex schede TR04a e TR04b, le cui previsioni erano decadute il 31/12/2023, riproponendole tali quali. Contestualmente alla variante, che è di tipo semplificato, sono previste adozione e approvazione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata relativo a tali aree di trasformazione. Il piano attuativo, che era stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.131 del 30/12/2023, è conforme alle previsioni disciplinate dal Regolamento Urbanistico e 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.

Nel caso di tale piano di lottizzazione si era proceduto innanzitutto con una fase preliminare di messa a punto dei contenuti principali del piano attuativo con i soggetti promotori privati (proprietari e tecnici).

In data 27 novembre 2023 prot. gen. nn. 27509, 27510, 27512, 27514, 27518, così come integrati e parzialmente sostituiti in data 19/12/2023 prot. n. 29227, in data 20/12/2023 prot. 29345, in data 21/12/2023 prot. 29454 e in data 22/12/2023 prott. 29531, 29535 erano quindi pervenuti gli elaborati componenti l'istanza per l'approvazione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata, riguardante l'ambito individuato come area di trasformazione TR04a e TR04b "SAN CASCIANO", relativa ad un'area distinta catastalmente per quanto riguarda l'area TR04a al foglio 71

part.lla n. 1315, 1319, 1320, 812 (parte), 855 (parte) e relativamente all'area TR04b al foglio 71 part.lla n. 1316, 1317, 1318, 812 (parte); tale piano di lottizzazione è stato redatto relativamente all'area della TR04a dagli architetti DAVID GORI (cod. fisc.GRODVD66P27I155Y) ed ELISA MANCINI (cod. fisc.MNCLSE83A60C745Z), dello STUDIO ARKING ASSOCIATI PROGETTAZIONI (con studio in via dei Malatesta 12 - Sansepolcro, iscritti all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori rispettivamente di Arezzo con n. 466 e di Perugia con n. 1353), e relativamente all'area della TR04b dall'ing. LUCA MORMII (MRMLCU68C30G653Y) dello studio MC PROGETTI s.a.s., iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Arezzo Sez. A con n. 1456).

La presente variante, con la ripianificazione delle TR04a e TR04b 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.

L'art. 38, comma 2, della L.R. 65/2014 prevede che, in sede di assunzione delle determinazioni provvedimenti per l'adozione ed approvazione degli strumenti e degli atti di governo del territorio, il Garante dell'informazione e della comunicazione rediga un rapporto sull'attività svolta.

Il ruolo e l'attività del Garante, oltre che dalle linee guida per la predisposizione dei relativi Rapporti di competenza, sono disciplinati dal Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 81 del 21/05/2007.

Lo strumento urbanistico in oggetto è conforme al RU, e viene adottato, per quanto riguarda la variante, ai sensi degli artt. 30, 32 della LR 65/2014 e, per quanto riguarda il piano attuativo, ai sensi degli artt. 107, 111 della citata legge 65/2014; quest'ultimo è riadottato.

Nel caso dello strumento urbanistico in oggetto, trattandosi di variante semplificata con contestuale adozione di piano attuativo, 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.

Nelle fasi successive all'adozione sarà possibile garantire congrue opportunità di informazione e partecipazione alla formazione del presente strumento di tutti i soggetti interessati attraverso l'invio della delibera di adozione alla Regione Toscana, alla Provincia di Arezzo ed all'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana, come previsto dagli artt. n. 32 e 111 della L.R. 65/2014, e la pubblicazione sul sito web del comune della deliberazione di adozione e dei relativi allegati, a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, dando la possibilità a tutti i soggetti interessati di presentare eventuali osservazioni nei 30 giorni successivi.

Sansepolcro, 01/08/2024

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Gianluca Pigolotti