



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

**VARIANTE AL R.U. N. 11g.2 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE
CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE -
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all' approvazione
artt. 18 e 19, comma 1, della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..**

La sottoscritta arch. Maria Luisa Sogli, in qualità di Responsabile del Procedimento per la formazione del presente strumento urbanistico, ai sensi della Determina sindacale n. 2 del 03/01/2020 e degli atti di avvio della presente variante, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10/11/2014 n. 65) relativamente all' adozione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, della "VARIANTE AL R.U. N. 11g.2 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" avviata con D.G.C. 24 del 07/02/2020 e adottata con D.C.C. n. 57 del 29/06/2020.

Dato atto che:

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 "Norme per il Governo del territorio", agli articoli da 17 a 19 disciplina il procedimento ordinario di approvazione degli strumenti urbanistici;
- la Legge Regionale Toscana 65/2014 " Norme per il Governo del territorio ", disciplina all'articolo 18, il ruolo e le funzioni del il Responsabile del Procedimento che deve:
 - a) accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
 - b) 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 veniva rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, e che lo stesso acquisiva efficacia in data 16/02/2011 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7 del relativo avviso di approvazione;
- 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 nella deliberazione di avvio del procedimento della presente variante è stato nominato quale Garante della informazione e partecipazione il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;

Visti:

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



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 piano operativo 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 di approvazione nel BURT n. 28 del 13/07/2016;

Considerato che:

- con Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2018, a cui è conseguito un AVVISO PUBBLICO pubblicato, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R come modificato dall'art. 13 del Regolamento approvato con D.P.G.R. 32/R/2017, dal 30/05/2018 al 30/07/2018, l'Amministrazione comunale ha stabilito di raccogliere contributi e suggerimenti per la redazione di una variante al vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione residenziale;
- a seguito del citato avviso pubblico sono pervenute numerose manifestazioni di interesse di varia complessità e tipologia;
- per il recepimento delle manifestazioni di interesse risultate coerenti con i criteri enunciati nella Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2018 sono state promosse una serie di varianti per la maggior parte approvate e vigenti, mentre altre sono in corso di approvazione;

Dato atto che:

- le manifestazioni di interesse n. 71 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14046 e integrata in data 22/11/2019, prot. 23393, e n. 99, pervenuta fuori termine in data 18/11/2019, prot. 22988, sono risultate coerenti con l'atto di indirizzo della Giunta sopra citato;
- pertanto le conseguenti modifiche allo strumento operativo che sono state ricomprese nella VARIANTE AL R.U. N. 11g.2 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE;
- tale variante riguarda aree interne al perimetro del territorio urbanizzato approvato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 con Delibera di C.C. n. 125/2015 e non interessate da vincoli, che potrebbero essere oggetto di una variante con procedura semplificata di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014;

Premesso inoltre che:

- nell'ambito della seduta della Commissione Urbanistica Consiliare del 06/02/2020, sono state esaminate le manifestazioni di interesse n. 71 e 99, relative ad aree poste all'interno e sul margine est e sud del quartiere delle Forche;
- tali manifestazioni di interesse sono state ritenute procedibili anche per il loro interesse pubblico (fini degli interventi: a) potenziamento della dotazione di spazi pubblici a servizio del tessuto postbellico del quartiere de Le Forche caratterizzato da un tessuto episodico carente delle necessarie aree a standards pubblici; b) migliore definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata caratterizzata da congestione e scarsa fluidità e carenza funzionale delle infrastrutture della mobilità; c) definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale);
- tali manifestazioni di però risultavano sottoscritte dalla maggioranza ma non da tutti i proprietari privati coinvolti;
- la Commissione Urbanistica Consiliare ha quindi dato mandato al Servizio Urbanistica di ricorrere, per la presente variante e ancorché non obbligatoria, alla procedura di formazione ed approvazione ordinaria (artt. 17 e 19 della L.R. 65/2014), in luogo di quella semplificata (art. 32 della L.R. 65/2014) al fine di permettere la più ampia condivisione delle relative previsioni prima della loro adozione;

Dato atto che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 07/02/2020 è stato avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e dell'art. 22 della L.R. 10/2010, il procedimento per l'approvazione della variante denominata VARIANTE AL R.U. N. 11g.2 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE;
- l'atto di avvio è stato trasmesso, con nota del 25/02/2020, prot. 4548, ai seguenti soggetti pubblici, ai sensi dell'art. 17, commi 1 e 2 della L.R. 65/2014 e dell'art. 22, comma 3, della L.R.T. 10/2010;
REGIONE TOSCANA;
PROVINCIA DI AREZZO;
SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
ARPAT;
ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

NUOVE ACQUE;

- lo stesso atto di avvio, con nota del 25/02/2020, prot. 4549, è stato trasmesso anche a tutti i soggetti privati interessati;
- a seguito di tali trasmissioni sono pervenuti i contributi di REGIONE TOSCANA – Direzione Ambiente e Energia, SNAM, CENTRIA reti gas, e di alcuni soggetti privati interessati; tali pareri sono stati recepiti nell’ambito dello strumento urbanistico da portare in adozione, come illustrato nell’Elaborato n. 1 o “Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS” allegato alla presente variante;
- con provvedimento Pf/V_Vas n. 4/2020 del 19/06/2020 la Autorità comunale competente in materia di V.A.S., esaminati i pareri e contributi pervenuti, visti i contenuti del Documento preliminare sopra citato e gli altri elaborati della variante, come integrati sulla base dei contributi pervenuti, ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010;

Visti gli elaborati della presente Variante, redatta dall’Ufficio di piano del Comune (arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile, e arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice), costituiti da:

Elab. 01 – Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;

Elab. 03 – SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato attuale e modificato;

Dato atto che:

- la VARIANTE N. 11g.2 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE è stata adottata, ai sensi dell’art. 19, comma 1, della L.R. 65/2014, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 29/06/2020;
- la presente variante non ha comportato la redazione di nuove indagini geologiche, nel rispetto di quanto disposto dall’art. 3, comma 2, del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 5/R/2020; conseguentemente, ai sensi dell’art. 3, comma 3, dello stesso Regolamento, non è necessario il deposito al Genio Civile in quanto si rimanda alle indagini già effettuate in sede di RU, depositate al Genio Civile con il numero 3319 del 21/05/2014 e con il numero 3479 del 04/04/2016, in merito alle quali il Genio Civile stesso ha trasmesso i propri pareri favorevoli in data 12/03/2015, nostro prot. 4784, e in data 13/04/2016, nostro prot. 6398;
- l’atto di adozione ed i relativi allegati sono stati trasmessi, ai sensi dell’art. 19, comma 1, della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., alla Regione ed alla Provincia, con nota del 02/07/2020, prot. n. 13145;
- l’avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT, Parte II, n. 29, del 15/07/2020;
- la Deliberazione di adozione con i relativi allegati è stata depositata presso il Servizio Urbanistica del Comune e pubblicata sul sito web del Comune ai fini della presentazione di osservazioni, da parte di chiunque fosse interessato, nel periodo dal 15/07/2020 al 14/09/2020;
- nel suddetto periodo sono pervenuti i seguenti contributi e osservazioni:
 - a) Prot. N. 18178 del 11/09/2020 da parte della REGIONE TOSCANA (Settori Pianificazione del territorio e Tutela della natura);
 - b) Prot. N. 18044 del 10/09/2020, da parte del proprietario dell’immobile distinto catastalmente al Foglio Foglio 67 part. 832;
- tutti i contributi e osservazioni pervenuti sono stati esaminati dal Servizio Urbanistica che ha formulato in merito le proprie proposte di controdeduzione tecnica nell’ambito dell’elaborato denominato “Allegato C - VARIANTE N. 11.g2 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, adottata con D.C.C. n. 57 del 29/06/2020 - Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito”; tali proposte di controdeduzione hanno comportato la modifica dell’elaborato 3 e la redazione di un nuovo elaborato o “Allegato D” relativo alla verifica del dimensionamento residenziale delle Varianti 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g.1, 11g.2 rispetto al PS ed al RU vigente;

Verificato in particolare il rispetto:

- del vigente PIT-PPR;
- del vigente PTC della Provincia di Arezzo;
- della L.R. 65/2014;
- della L.R. 10/2010;

Dato atto che le previsioni della presente variante, anche come modificate ed integrate in sede di controdeduzione alle



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

osservazioni pervenute, risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T. e PPR, P.T.C.P. e P.S.;

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- c) lo strumento urbanistico denominato "VARIANTE AL R.U. N. 11g.2 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" interessa aree ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, con D.C.C. 125 del 07/10/2015;
- d) lo stesso strumento, anche come integrato e modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, 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;

è quindi possibile procedere all'approvazione della presente variante ai sensi dell'art. 19, commi 4 e 5, della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 21/09/2020

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli