



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

## VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE TR08A\*\* E TR08B\*\* "MADONNA DELLA LEGNA 1" CON ELIMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA. -

### RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PRELIMINARE ALL'ADOZIONE

art. n. 18 e 21, 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. 12 del 06/09/2022, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10/11/2014 n. 65) relativamente alla adozione della "Variante semplificata al regolamento urbanistico per la trasformazione urbanistica delle aree tr08a\*\* e tr08b\*\* "Madonna della Legna 1" con eliminazione della potenzialità edificatoria" - ai sensi dell'art. 21 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. 21 individua le tipologie di atti di integrazione del Quadro Conoscitivo e di rettifica di errori materiali degli strumenti urbanistici, precisando, nell'art. 21, le modalità di svolgimento del relativo procedimento di approvazione in Deliberazione unica;

**Premesso che** 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:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimi 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;
- nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 65/2014, trasmettere agli altri soggetti istituzionali sovraordinati la deliberazione di aggiornamento o di correzione il cui avviso è pubblicato sul BURT;

#### 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 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:



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- 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;
- 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;

**Rilevato che** in data 31/12/2023 le previsioni del Regolamento Urbanistico sono decadute in forza della durata quinquennale (oltre proroghe regionali) dello strumento di governo del territorio e che a partire da tale data vengono applicate le salvaguardie di cui all'art. 231 della LR65/2014 che prevedono la possibilità di approvare varianti di tipo semplificato allo strumento urbanistico;

**Rilevato che** con la decadenza quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico tutti i piani attuativi non convenzionati cessano la loro possibile attuazione, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6 della LR01/2005 (per la parte ancora in vigore) e dunque cessa la sua vigenza il Piano di Lottizzazione "Madonna della Legna 1", approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 e costituente il contenuto di attuazione delle schede di trasformazione TR08a e TR08b;

**Dato atto** che l'area oggetto di variante è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136, comma c e d del Dlgs 42/2004 e che, ai sensi dell'art. 5, dell'accordo tra Regione Toscana e Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (Accordo ai sensi dell'art.31, comma 1 della LR65/2014 e ai sensi dell'art. 21 comma 3 della disciplina del PIT/PPR) le varianti urbanistiche che interessano beni paesaggistici sono soggette a procedimento di variante ordinaria;

**Rilevato che** la variante, alla luce del mutato quadro conoscitivo derivante dalla decadenza del Piano di Lottizzazione "Madonna della Legna 1", approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012, tende ad eliminare la trasformabilità potenziale dei luoghi riportando la disciplina a quella coerente al Piano Strutturale ovvero sottraendo il bene paesaggistico a trasformazioni potenzialmente interessanti il bene stesso;

**Reputato che** la presente variante può configurarsi come variante semplificata di aggiornamento del quadro conoscitivo, in relazione a quanto sopra e che pur essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico essa non prevede conseguenze che possano interessare le trasformazioni di beni paesaggistici;

**Considerato che** con istanza inoltrata alla Amministrazione, riferimento Protocollo 4776 del 08/03/2021 e protocollo 16473 del 17/07/2023 tutte le proprietà componenti le aree di trasformazione TR08a e TR08b hanno manifestato la volontà di stralciare le previsioni di trasformazione, demandando nell'ambito del prossimo strumento urbanistico la possibilità di pianificare un solo lotto interstiziale;

**Reputato opportuno** pertanto adempiere alla richiesta suddetta attraverso una variante semplificata al vigente Regolamento Urbanistico da redigersi a cura del Servizio Urbanistica del Comune sulla scorta del procedimento in Deliberazione Unica individuato dall'art. 21 della LR.65/2014, finalizzata allo stralcio delle potenzialità edificatorie e demandando l'eventuale pianificazione di un "lotto edificabile di tipo interstiziale" alla successiva redazione del nuovo strumento urbanistico;

**Dato atto** che l'eliminazione della scheda di trasformazione TR08a e TR08b restituisce alla UTOE 02 una superficie residenziale insediabile pari a metri quadrati 1439,40 valida ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico e del suo monitoraggio di applicazione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 ed art. 15 della LR65/2014;

**Visti** gli elaborati della presente Variante costituiti da:

Elab. 01 – Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;

Elab. 02 — Inquadramento territoriale, piano strutturale ed estratto stato attuale e stato modificato della tavola di regolamento urbanistico;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

## Dato atto che:

- l'art. 5, comma 3 ter della L.R. 10/10 e ss.mm.ii. prevede che: *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa”*;

## Ritenuto:

- di poter applicare alla presente variante tali disposizioni è stata predisposta apposita “Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a VAS semplificata di cui all'art.5, comma 3 ter, della L.R. 10/10” da sottoporre all'esame della Autorità competente in materia di VAS;

## Considerato che:

- data la natura della presente variante semplificata sarà possibile garantire congrue opportunità di informazione della stessa attraverso la pubblicazione sul sito web del comune della deliberazione di approvazione della stessa e dei relativi allegati, a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso della sua approvazione;
- 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 che:

- nell'art. 21 della L.R.T. n. 65/2014 sono definiti quali *“Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali”* gli atti non comportanti conseguenze sulle discipline, oppure volti alla correzione di errori materiali in essi contenuti
- la modifica sopradescritta:
  - a) non comporta variazione del piano strutturale;
  - b) riguarda tessuti interni 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, comunque, interni anche al perimetro del centro abitato definito dal R.U. rispondente anche ai criteri di cui all'art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014;
  - c) riguarda l'eliminazione di una previsione di trasformazione a seguito della decadenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico e sottrae il bene paesaggistico da eventuali trasformazioni interessanti il medesimo;

**Ritenuto** pertanto che la variante in questione possa essere inquadrata dal punto di vista procedurale come aggiornamento del quadro conoscitivo, da approvarsi con Deliberazione unica ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014;

## Considerato che:

- il procedimento di verifica assoggettabilità semplificata a VAS della presente variante si è concluso con provvedimento della Autorità comunale competente che ha escluso tale strumento urbanistico dalla procedura di V.A.S.;
- non sono necessarie, per l'adozione della presente variante, ulteriori indagini geologiche;
- le previsioni della presente variante 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 VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE TR08A\*\* E TR08B\*\* “MADONNA DELLA LEGNA 1” CON ELIMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA 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;



## COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

---

- lo strumento VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE TR08A\*\* E TR08B\*\* "MADONNA DELLA LEGNA 1" CON ELIMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA rientra nelle tipologie di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014 in quanto:
  - a) non comporta variazione del piano strutturale;
  - b) riguarda tessuti interni 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, comunque, interni anche al perimetro del centro abitato definito dal R.U. rispondente anche ai criteri di cui all'art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014;
  - c) riguarda l'eliminazione di una previsione di trasformazione a seguito della decadenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico e sottrae il bene paesaggistico da eventuali trasformazioni interessanti il medesimo;e può quindi essere approvato con la procedura di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 25/01/2024

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Massimiliano Baquè