



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

## VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO EX SCHEDA TRpr03\*\*- ADOZIONE

### RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'adozione

artt. 18, 30, 32 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. 05 del 04/04/2024, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10.11.2014 n. 65) relativamente all'adozione di VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO EX SCHEDA TRpr03\*\* ai sensi degli articoli 18, 30, 32 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'articolo 32 individua le procedure per l'adozione e l'approvazione di varianti semplificate al Regolamento Urbanistico;

**Premesso che** la Legge Regionale Toscana 65/2014 "Norme per il Governo del territorio", prevede 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 medesimo 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;

#### **Viste:**

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17.04.2009 e successiva Delibera n. 147 del 22.11.2010 con cui venivano 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:**

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato e il primo stralcio di RU e gli elaborati ad esso allegati, nel rispetto dell'art. 17, comma 6, della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014;
- 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 RU 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 nel BURT n. 28 del 13/07/2016;

#### **Dato atto che:**

- ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L.R. n. 31/2020, così come novellato dall'art. 2 della L.R. n. 47/2022, l'efficacia delle previsioni del predetto R.U., rientranti nelle disposizioni di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005, in scadenza



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

dal 23 febbraio 2020 al 30 dicembre 2023, venivano prorogate al 31/12/2023: termine, quest'ultimo, entro il quale, ai sensi dei predetti commi, i piani attuativi di iniziativa privata avrebbero dovuto essere approvati e convenzionati, pena il decadimento delle previsioni;

- con delibera di Consiglio dell'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana n. 34 del 19/10/2018 è stato dato Avvio del Procedimento alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi;

- in virtù dell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, il Comune di Sansepolcro si colloca nella disciplina dell'art. 231 della L.R. 65/2014 avendo, alla data di entrata in vigore della citata L.R. 65/2014, adottato il proprio Regolamento Urbanistico ed, entro la scadenza delle previsioni di cui all'art. 55 comma 5 e comma 6 della L.R. 01/05, avviato il procedimento per la formazione del PSI;

- in virtù del comma 2 dell'art. 231 della L.R. 65/2014, fino all'adozione del Piano Strutturale, il Comune può adottare e approvare solo varianti semplificate di cui agli artt. 29, 30, 31 comma 3 e 35 di tale legge;

- con PEC prot. n. 13598 del 13/06/2024 il Comune di Sansepolcro ha posto un quesito a Regione Toscana in merito alla disciplina dell'art. 231 della L.R. 65/2014 volto ad appurare se tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 comma 2 sono considerabili anche i procedimenti di ri-pianificazione per rendere nuovamente edificabili aree interne al perimetro del territorio urbanizzato;

- con nota prot. 14226 del 20/06/2024 Regione Toscana ha chiarito che le varianti semplificate di cui all'art. 30 comma 2 della L.R. 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;

**Ritenuto opportuno** procedere pertanto all'adozione della VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO avente per oggetto le aree corrispondenti alla ex SCHEDA Trpr03\*\* ai sensi degli artt. 30, 32 della L.R. 65/2014;

#### **Dato atto che:**

- l'attuazione della ex scheda TRpr03\*\* doveva avvenire in conformità allo strumento attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 22/12/2009 e non ancora convenzionato;

- Il piano attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 22/12/2009, contenendo all'interno della documentazione approvata anche l'atto d'obbligo (sebbene non registrato) unilaterale per l'esecuzione delle urbanizzazioni, si pone comunque in parziale ammissibilità rispetto alla citata decadenza delle previsioni del Regolamento Urbanistico;

- Il piano attuativo viene recepito dal regolamento Urbanistico nella sua prima stesura poiché costituisce lo strumento per il completamento di ambiti già totalmente urbanizzati, trattandosi di una conferma del previgente PRG ed interessa un'area classificata nel PS come "Tessuto produttivo consolidato";

- all'interno del perimetro di piano attuativo ricadono anche aree di proprietà del Comune di Sansepolcro, corrispondenti alla fascia di interspazio tra le aree trasformabili e la Strada Senese Aretina, destinate ad ospitare gli standard e modificate nella loro geometria dalla variante di iniziativa pubblica approvata con D.C.C. 61 del 27/06/2023 "Riordino Viabilità di accesso ed uscita da Via Senese Aretina ai comparti della zona industriale Alto Tevere Gricignano. Variante alle geometrie dell'infrastruttura";

#### **Considerato che:**

- che in riferimento alla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010, ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter e dell'art. 22, la presente variante è stata assoggettata a preventiva verifica di assoggettabilità a VAS mediante la predisposizione di apposito DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA e la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale;

- In data 13/12/2024, il DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS è stato trasmesso all'Autorità competente in materia di VAS, ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter, della L.R. 10/2010;

- l'Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta asincrona, con provvedimento Pf/V\_Vas n. 9 del 13/12/2024, ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S.;

#### **Richiamati:**

- la decadenza alla data del 31/12/2023 delle previsioni di trasformazione di iniziativa privata alla cui fattispecie appartengono gli interventi disciplinati dalla Scheda TRpr03\*\*;

- il citato parere di Regione Toscana prot. 14226 del 20/06/2024 in virtù del quale, debba essere adottata una variante semplificata per la ripianificazione di previsioni edificatorie decadute, quali quelle disciplinate dalla Scheda TRpr03\*\*;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

**Considerato che** il piano attuativo per l'attuazione della scheda TRpr03 è stato definitivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 22/12/2009 e che lo stesso annovera tra la documentazione anche l'atto d'obbligo (sebbene non registrato) unilaterale per l'esecuzione delle urbanizzazioni, e che dunque il medesimo strumento attuativo necessita di una successiva variante per adeguarlo alle modificazioni nel frattempo intervenute;

**Visti** gli elaborati costituenti lo strumento denominato VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO EX SCHEDA TRpr03\*\*, depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

- Elab. 01 - Scheda TRpr03\*\* - STATO ATTUALE

- Elab. 02 - Ex Scheda TRpr03\*\* - STATO RIPIANIFICATO;

**Dato atto** che la proposta di adozione dello strumento urbanistico VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO EX SCHEDA TRpr03\*\*, è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio **parere favorevole** nella seduta del 17/10/2024, agli atti;

**Visto il parere favorevole** espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 17/10/2024, agli atti;

**Considerato che:**

- data la natura della variante sarà possibile garantire congrue opportunità di informazione degli stessi attraverso la pubblicazione sul sito web del comune della deliberazione di adozione e dei relativi allegati ed a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso della sua adozione chiunque potrà esprimere Osservazione nei trenta giorni successivi;
- 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 il rispetto:**

- della L.R. 65/2014;
- della L.R. 10/2010;
- del D.P.G.R. 39/R/2018;
- del D.P.G.R. 32/R/2017;

**Dato atto che:**

- le previsioni del presente strumento urbanistico 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:**

**La VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO relativa all'area della TRpr03\*\*:**

- a) 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;
- b) rientra nelle tipologie di cui agli artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014 e può quindi essere adottato secondo tali procedure in quanto:
  - non comporta variante al piano strutturale;
  - 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.

Sansepolcro, 13/12/2024

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Massimiliano Baquè