



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

**ALLEGATO A**

**VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE  
ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE -  
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all' approvazione  
artt. 18 e 19 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 dell' atto 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' approvazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, della "VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE" avviata con D.G.C. n. 109 del 01/07/2020 e adottata con D.C.C. n. 88 del 30/09/2020

**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 pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7 dell'avviso di avvenuta 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 nelle deliberazioni 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

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:

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019, da un AVVISO PUBBLICO pubblicato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R, per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla modifica disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione residenziale
- con la Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2018, l'Amministrazione comunale ha stabilito, in analogia con quanto avvenuto per le aree con destinazione produttiva, alla pubblicazione di un AVVISO PUBBLICO 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, al fine di raccogliere contributi e suggerimenti per la redazione di una variante al vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione residenziale;
- a seguito della pubblicazione di tale avviso, dal 30/05/2018 al 30/07/2018, sono pervenute 99 manifestazioni di interesse di varia complessità e tipologia;
- in recepimento di alcune delle 99 manifestazioni di interesse pervenute sono già state approvate alcune varianti al RU;
- ad oggi, successivamente a tale primo gruppo di 99 richieste o manifestazioni di interesse, sono pervenute altre 2 istanze tutte relative a proposte di modifica alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in area agricola, riconducibili quindi alla tipologia di varianti promosse dalla presente Amministrazione comunale con il sopra citato atto di indirizzo politico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 e che non comportano alcun incremento di SUL e né nuovo impegno di suolo libero;
- si è ritenuto pertanto opportuno, al fine di dare ulteriore attuazione ai principi dello sviluppo sostenibile promossi dalla legge regionale sul governo del territorio evitando il nuovo consumo di suolo e privilegiando invece la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale, recepire tali ultime istanze nell'ambito di una variante denominata VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE;
- nel rispetto della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., della L.R. 10/10 e ss.mm.ii. e dell'art. 5 dell' ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), la procedura di approvazione della presente variante, relativa ad aree ricadenti in territorio rurale ovvero al di fuori del territorio urbanizzato oltre che interessate da vincoli paesaggistici, è quella di cui agli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2014;

**Ritenuto** inoltre necessario sottoporre la presente variante alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 22 della L.R.10/10; a tal fine, è stato predisposto apposito Documento preliminare di VAS; da inviare ai soggetti competenti in materia ambientale, che contiene anche la verifica della coerenza e conformità al PIT-PPR;

## Dato atto pertanto che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. n. 109 del 01/07/2020 è stata avviata la variante di cui trattasi ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e, contestualmente, è stato approvato il DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS E DI VERIFICA DELLA COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ AL PIT-PPR avviando anche la connessa procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010;
- l'atto di avvio del procedimento ed i relativi allegati sono stati trasmessi, con nota del 03/07/2020, prot. 13326, e con nota del 07/07/2020, prot. n. 13508, ai seguenti soggetti competenti in materia di governo del territorio:
  - REGIONE TOSCANA;
  - PROVINCIA DI AREZZO;
  - SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
  - ARPAT;
  - ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.
  - NUOVE ACQUE;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- l'unico contributo pervenuto ad oggi è quello della Regione Toscana – Settori Pianificazione del territorio e Tutela della Natura, ricevuto in data 04/08/2020, prot. n. 15717;
- tale contributo è stato esaminato e recepito nell'ambito della nuova versione del DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS E DI VERIFICA DELLA COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ AL PIT-PPR, dell'elaborato 3 – NTA: stato attuale e modificato e dell'elaborato 4 Schede degli edifici del patrimonio edilizio esistente individuati nella tavola 2d: Ambito 04 scheda 19R14 e Ambito 07c4 scheda 25R20;

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

- Elab. 01 – Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Elab. 02a – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;
- Elab. 02b – Disciplina del territorio rurale – Stato attuale e modificato;
- Elab. 02c – Classificazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;
- Elab. 02d – Classificazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale – Stato attuale e modificato;
- Elab. 3 – NTA: Stato attuale e modificato;
- Elab. 4 – Schede degli edifici del patrimonio edilizio esistente individuati nella tavola 2d: Ambito 04 scheda 19R14 e Ambito 07c4 scheda 25R20;

**Dato atto** che:

- L'Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta del 14/09/2020, con provvedimento Pf/V\_Vas n. 5/2020, ha concluso la procedura semplificata di assoggettabilità a VAS della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S.;
- per la redazione e adozione della presente variante non è necessaria l'effettuazione 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 sarà 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;

**Vista** la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 30/09/2020 con cui è stata adottata la VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE;

**Dato atto** che:

- la Deliberazione di adozione e 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 note del 12/10/2020, prot. 20603;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT, Parte II, n. 43, del 21/10/2020;
- 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 21/10/2020 al 21/12/2020;
- nel suddetto periodo sono pervenuti i seguenti contributi o osservazioni:
  - a) contributo della REGIONE TOSCANA – Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio, pervenuto in data 16/12/2020, prot. n. 26154;
  - b) contributo della REGIONE TOSCANA – Direzione "Ambiente ed Energia" - Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti", pervenuto in data 16/12/2020, prot. n. 26154;
  - c) osservazione dei tecnici del proprietario dell'area interessata dalla variante e distinta catastalmente al foglio Foglio 42, part. 120, pervenuta in data 03/12/2020, prot. n. 25216;
  - d) osservazione del tecnico del proprietario dell'area interessata dalla variante e distinta catastalmente al Foglio 58, particella 124, pervenuta in data 17/12/2020, prot. n. 26303;
- tutte le osservazioni e i contributi 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 -



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE adottata con D.C.C. n. 88 del 30/09/2020 - Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito”;

- tali proposte di controdeduzione hanno comportato modifiche ed integrazioni agli elaborati 03 e 04 precedentemente adottati;

**Visto** il Rapporto del Garante della informazione e partecipazione, redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. 65/2014 in cui sono illustrate le attività relative al processo di partecipazione;

**Visti:**

- il vigente PIT-PPR;
- il vigente PTC della Provincia di Arezzo;
- la L.R. 65/2014;
- la L.R. 10/2010;
- il D.P.G.R. 63/R/2016;
- il D.P.G.R. 32/R/2017;

**Verificato** che le previsioni della presente variante, anche come modificata e integrata a seguito delle osservazioni e contributi pervenuti, 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:**

- le previsioni della “VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE” non comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;
- lo strumento urbanistico denominato “VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE” 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;
- in particolare per ciò che riguarda la coerenza, compatibilità e conformità al PIT – PPR lo strumento urbanistico denominato “VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE”, rispetta quanto previsto all'art. 5 dell'ACCORDO tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018, anche in virtù del recepimento, nella versione definitiva della variante, del contributo pervenuto dalla REGIONE TOSCANA – Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio;

e può quindi è possibile procedere all'approvazione definitiva ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 22/12/2020

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maria Luisa Sogli