



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

**VARIANTE AL R.U. N. 11h.ter ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITÀ LE FORCHE E VIA DELLE SANTUCCE -
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.ter ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITÀ LE FORCHE E VIA DELLE SANTUCCE" avviata con D.G.C. n. 178 del 30/09/2020 e adottata con D.C.C. n. 112 del 30/11/2020

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 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;
- 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:

- 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;

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 di "manutenzione" al vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione residenziale;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- 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;

Dato atto che:

- tra le varie manifestazioni di interesse pervenute erano ricomprese la istanza n. 17, presentata in data 25/07/2018, prot. n. 13735, e la n. 21, presentata in data 26/07/2018, prot. n. 13821, che non avevano potuto trovare accoglimento in quanto non coerenti con i criteri enunciati nella Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2018 per i motivi riportati nel Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS che fa parte integrante della presente variante;
- in data 05/09/2020, prot. 17672, i proponenti delle istanze ex n. 17 e n. 21 sopra descritte hanno presentato una nuova istanza congiunta in cui chiedono di trasferire la volumetria presente nel terreno già oggetto della istanza n. 21 nell'area che era stata oggetto della istanza n. 17;
- tale manifestazione di interesse così riformulata poteva essere recepita come modifica al vigente RU, in quanto riconducibile al criterio 3.a contenuto nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 (ovvero proposta con finalità residenziali inerenti rettifiche/modifiche alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente da considerare accoglibili in via prioritaria in quanto non comportanti nuovo consumo di suolo);
- tale variante in quanto riguardante sia un'area interna al perimetro del territorio urbanizzato approvato con Delibera di C.C. n. 125/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 (ovvero l'area oggetto dell'originaria istanza n. 17), che un'area esterna a tale perimetro (ovvero quella oggetto della originaria istanza n. 21) era da inquadrare come variante al solo RU, con procedura di formazione ed approvazione di cui agli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2014;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 178 del 30/09/2020 è stato pertanto 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. 11h.ter ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITÀ LE FORCHE E VIA DELLE SANTUCCE;
- l'atto di avvio è stato trasmesso, con nota del 02/10/2020, nostro prot. n. 19880, 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;
 - GENIO CIVILE;
 - PROVINCIA DI AREZZO;
 - SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
 - ARPAT;
 - ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA;
 - NUOVE ACQUE;
- a seguito di tali trasmissioni sono pervenuti i seguenti pareri e contributi da parte dei soggetti istituzionalmente competenti nel governo del territorio e dei soggetti competenti in materia ambientale:
 - a) contributo della Regione Toscana - Settore Tutela della natura e del mare, pervenuto in data 02/11/2020, prot. n. 22491;
 - b) contributo della Regione Toscana - Settore Pianificazione del Territorio, pervenuto in data 02/11/2020, prot. n. 22499;
 - c) integrazione alla documentazione originaria pervenuta dai proponenti in data 30/10/2020, prot. n. 22281;
- tali pareri sono stati recepiti nell'ambito dello strumento urbanistico da portare in adozione, nelle modalità illustrate nel capitolo 8 dell'Elaborato n. 1 o "Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS" allegato alla presente variante e nella Relazione del Responsabile del procedimento allegata alla presente deliberazione;
- in particolare il contributo della Regione Toscana - Settore Pianificazione del Territorio segnala:
In sede di adozione, non essendo chiaro quali previsioni ricadano all'interno del PTU ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, sarà necessario che nella relazione del responsabile del procedimento venga dichiarato quali previsioni ricadono all'interno; le stesse dovranno essere supportate dalla relativa documentazione cartografica del PS restituita alla opportuna scala completa di legenda che ne individui nel dettaglio la perimetrazione.



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

Appare opportuno ricordare che per le previsioni localizzate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato non sono consentite nuove edificazioni ai fini insediativi; così come indicato all'art. 4 della LR 65/2014 ed in particolare al comma 2) che si riporta per estratto:

"Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III."

Appare inoltre utile ricordare che ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014: "(...) si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.", pertanto per tale individuazione si dovrà fare riferimento a tale disposto."

- in riferimento a tale contributo si ribadisce che l'area individuata nell'ambito della presente variante come RQ53.b e dove sono consentiti gli interventi di ricostruzione ricade nel perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014, in quanto coincidente con un'area che nel PS vigente è definita "ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica", che non è compresa tra le aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, come riportato anche nella Delibera di Consiglio Comunale N° 125 del 07/10/2015 che si allega in calce alla presente Relazione insieme agli estratti degli elaborati del Piano Strutturale attinenti alla variante in questione;

Visto il provvedimento Pf/V_Vas n. 7/2020 del 16/11/2020 con cui 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 "VARIANTE AL R.U. N. 11h.ter ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITÀ LE FORCHE E VIA DELLE SANTUCCE", redatta dall'Ufficio di piano del Comune (arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile, e arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice), che sono i seguenti:

- Elab. 01 – DOCUMENTO PRELIMINARE per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- Elab. 02.a – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale;
- Elab. 02.b – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato modificato;
- Elab. 03.a – INVARIANTI STRUTTURALI - Stato attuale;
- Elab. 03.b – INVARIANTI STRUTTURALI - Stato modificato;
- Elab. 04 – SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato modificato;
- Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica;

Dato atto che la presente variante ha comportato la redazione di nuove indagini geologiche, nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 5/R/2020; conseguentemente, ai sensi degli articoli 6 e 7 dello stesso Regolamento, è stata trasmessa al Genio Civile, con nota del 20/11/2020, prott. n. 24202 e 24204, tutta la necessaria documentazione per il deposito; il Genio Civile, con nota del 23/11/2020, prott. n. 24278, ha comunicato che alla variante in questione è stato attribuito il numero di deposito 3836 del 20/11/2020;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 30/11/2020 con cui è stata adottata la VARIANTE AL R.U. N. 11h.ter ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITÀ LE FORCHE E VIA DELLE SANTUCCE;

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 07/12/2020, prott. n. 25586 e n. 25587;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT, Parte II, n. 51, del 16/12/2020;
- 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 16/12/2020 al 15/02/2021;
- nel suddetto periodo sono pervenuti i seguenti contributi o osservazioni:
 - a) contributo della REGIONE TOSCANA – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE Tutela della Natura e del Mare, pervenuto in data 12/02/2021, prott. n. 2837;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- b) osservazione del proprietario dell'area interessata dalla variante e distinta catastalmente al foglio Foglio 67, part. 87, pervenuta in data 26/01/2021, prot. n. 1475;
- la osservazione e il contributo 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 AL R.U. N. 11h.ter ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITÀ LE FORCHE E VIA DELLE SANTUCCE adottata con D.C.C. n. 112 del 30/11/2020 - Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito";
 - tali proposte di controdeduzione hanno comportato modifiche all'Elaborato 04 e integrazioni all'Elaborato 01 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.ter ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITÀ LE FORCHE E VIA DELLE SANTUCCE" non comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;
- lo strumento urbanistico denominato "VARIANTE AL R.U. N. 11h.ter ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN LOCALITÀ LE FORCHE E VIA DELLE SANTUCCE" 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;

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

Sansepolcro, 04/03/2021

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli