



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE
ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE -
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all' approvazione
art. n. 18 e 32, 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, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10/11/2014 n. 65) relativamente all' adozione della "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE", adottata con D.C.C. n. 11 del 18/02/2020 ai sensi dell'art. 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'art. 30 individua le tipologie delle varianti semplificate degli strumenti operativi precisando, nell'art. 32, le modalità di svolgimento del relativo procedimento di approvazione;

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 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;
- nel rispetto dell'art. 32, comma 1, della L.R. 65/2014, dare motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3, della stessa legge regionale;

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;
- nella Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2018 è stato 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, 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;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 125 del 07/10/2015 è stato approvato, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, il perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Sansepolcro. I criteri di definizione di tale perimetro sono quelli di cui al citato articolo 224 ovvero le parti di territorio non individuate come "aree a esclusiva o prevalente funzione agricola" nel vigente Piano Strutturale, che risultava già approvato al momento dell'entrata in vigore della LR 65/2014;

Considerato che:

- con 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;
- al fine di poter impostare criteri omogenei di valutazione di tali istanze, con Determina n. 985 del 21/11/2018, è stato affidato l'incarico esterno per l'istruttoria preliminare delle manifestazioni di interesse pervenute;
- Ad oggi, 43 delle 99 manifestazioni di interesse pervenute sono state recepite nei seguenti strumenti urbanistici:
- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.a PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA, adottata con D.C.C. n. 44 del 29/04/2019 e approvata con D.C.C. n. 89 del 24/09/2019 (in cui è stata recepita 1 istanza);
- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.b PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA, adottata con D.C.C. n. 15 del 01/02/2019 e definitivamente approvata con D.C.C. n. 70 del 24/07/2019 (in cui sono state recepite 4 istanze);
- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.d PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 73 del 24/07/2019 e divenuta efficace in data 02/10/2019 (in cui sono state recepite 7 istanze);
- VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 (in cui sono state recepite ulteriori 31 istanze);
- nell'atto di avvio della sopra citata VARIANTE AL R.U. N. 11.e di cui alla D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 erano contenute le proposte di modifica alla disciplina del vigente RU relative a due istanze (n. 37, pervenuta in data 30/07/2018, prot. 13968, e riguardante l'area distinta catastalmente al foglio 57 part. 1214, e n. 81, pervenuta in data 30/07/2018, prott. 14062 e 14072, riguardante l'area distinta catastalmente 78 partt. 250, 325, 683, 735) che poi non sono state inserite nella versione adottata della stessa VARIANTE AL R.U. N. 11.e in quanto non erano ancora pervenute le indagini geologiche di supporto;

Dato atto che:

- tali indagini geologiche ed idrauliche sono pervenute in data 19/12/2019, prot. 25367 e in data 16/01/2020, prot. 1084, a supporto delle modifiche alla disciplina del vigente RU relativamente alle sopra citate istanze n. 37 e n. 81;
- l'Ufficio di piano del Comune (arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile, e arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice) ha provveduto all'elaborazione della variante al fine di recepire le istanze n. 37 e n. 81 che è stata denominata VARIANTE AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE;

Verificato che:

- nell'art. 30, comma 2, della L.R.T. n. 65/2014 sono definite quali "varianti semplificate" al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art. 4,



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

comma 3 della L.R. 65/2014, che non comportino variante al piano strutturale o che non prevedano grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture di vendita;

- la "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE":
 - a) non comporta variazione del piano strutturale;
 - b) contiene previsioni che risultano 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;
 - c) non riguarda l'inserimento di previsioni relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture;

Ritenuto pertanto che la variante in questione possa essere inquadrata, dal punto di vista procedurale, come variante semplificata al R.U. da adottare ed approvare ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014;

Visti gli elaborati della presente Variante costituiti da:

- Elab. 01 – Documento preliminare per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 22, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;
- Elab. 03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Stato attuale e modificato;
- Elab. 04 – SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato modificato;
- Relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica relativa alle istanze 37 e 81
- RELAZIONE SUL RISCHIO IDRAULICO relativa alla modifica di cui alla istanza n. 37;

Dato atto che:

- le previsioni della presente variante erano state oggetto di trattazione specifica nell'ambito del Documento preliminare di VAS allegato all'atto di avvio del procedimento D.G.C. n. 222 del 18/10/2019 ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010;
- l'atto di avvio del procedimento di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 222 del 18/09/2019, con allegato il relativo Documento preliminare (riferito alle modifiche in recepimento delle istanze 10, 19, 27_95, 34, 37, 51, 61, 63_69, 64, 75, 81, 83, 87, 94, 98), è stato trasmesso, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010, in data 22/10/2019, prot. 21104, ai soggetti competenti in materia ambientale al fine di ricevere eventuali pareri e contributi; l'unico soggetto che ha trasmesso il proprio contributo in merito a tale secondo atto di avvio è stata la Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, con nota pervenuta in data 26/11/2019, prot. 23593;
- L'Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta del 13/02/2020, con provvedimento Pf/V_Vas n. 02/2020, ha concluso la procedura semplificata di assoggettabilità a VAS della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S.;
- la presente variante ha comportato la redazione di nuove indagini geologiche nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3, comma 4, del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011, e che la scheda di deposito è stata inviata al Genio Civile con lettera del 05/02/2020, prot. n. 2926; alla pratica è stato attribuito il numero di deposito n. 3805 del 07/02/2020;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 18/02/2020 è stata adottata la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE;
- la deliberazione di adozione e i relativi allegati sono stati trasmessi alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo con nota del 26/02/2020, prot. n. 4561;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT, Parte II, n. 10 del 04/03/2020;
- la deliberazione di adozione e i relativi allegati sono stati depositati presso il Servizio Urbanistica e pubblicati sul sito web istituzionale del Comune affinché chiunque potesse prenderne visione per presentare eventuali osservazioni nel periodo compreso tra il 04/03/2020 e il 03/04/2020;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- nel suddetto periodo di pubblicazione non è pervenuta alcuna osservazione mentre, in data 06/04/2020, prot. n. 7417 è pervenuta un'osservazione fuori termine da parte del proprietario dell'area distinta catastalmente al foglio 57 part. 1214;
- la osservazione pervenuta, anche se fuori termine, è stata comunque esaminata dal Servizio Urbanistica che ha formulato in merito la propria proposta di controdeduzione tecnica nell'ambito dell'elaborato denominato "Allegato C - VARIANTE AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 11/2020 - Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito"; tale proposta di controdeduzione ha comportato l'integrazione dell'elaborato 01 e la modifica dell'elaborato 03;

Visti i nuovi elaborati predisposti sulla base della controdeduzioni all'unica osservazione pervenuta che sono i seguenti:
Elab. 01 – Documento preliminare per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 22, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. – Versione finale;

Elab. 03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Stato attuale, modificato e controdedotto finale;

Dato atto che vengono invece confermati i seguenti elaborati già oggetto di adozione:

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

Elab. 04 – SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato modificato;

Relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica relativa alle istanze 37 e 81;

RELAZIONE SUL RISCHIO IDRAULICO relativa alla modifica di cui alla istanza n. 37

Considerato che:

- data la procedura di formazione della presente variante semplificata, che nasce come strumento urbanistico partecipato fin dalle origini tenuto conto che la stessa è stata elaborata sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito di avviso pubblico, si ritiene che la stessa sia pienamente rispondente ai principi di partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio come sanciti dalla L.R. 65/2014; è stato inoltre possibile garantire ulteriori congrue opportunità di informazione e partecipazione alla formazione della stessa attraverso la pubblicazione sul sito web del comune della deliberazione di adozione e dei relativi allegati, a seguito della pubblicazione sul BURT del relativo avviso, dando la possibilità a tutti i soggetti interessati di presentare eventuali osservazioni nei 30 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;
- D.P.G.R. 53/R/2011;
- D.P.G.R. 63/R/2016;
- D.P.G.R. 32/R/2017;

Dato atto che:

- le previsioni della presente variante, anche come modificate a seguito delle controdeduzioni alla osservazione pervenuta, 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:



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- lo strumento urbanistico denominato “VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE” adottato con D.C.C. n. 11 del 18/02/2020 e modificato sulla base delle controdeduzioni alla unica osservazione pervenuta ,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;
- lo strumento urbanistico denominato “VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE” rientra nelle tipologie di cui all’art. 30, comma 2 e 3 della L.R. 65/2014 in quanto:
 - a) non comporta variante al piano strutturale;
 - b) riguarda aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, come approvato dal Comune di Sansepolcro con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 e definito ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014;
 - c) non introduce funzioni commerciali relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture di vendita;e può quindi essere approvato con la procedura di cui all’art. 32 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 22/04/2020

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli