



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 49 del 22-04-2016

Oggetto: Adozione, ai sensi dell'art. 32 della L.R.T. 65/2014, di variante semplificata al primo stralcio di R.U. approvato con D.C.C. n. 41/2015.

L'anno 2016 addì Ventidue del mese Aprile alle ore 18:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza straordinaria previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

### IN CONTINUAZIONE DI SEDUTA

<b>Erano presenti:</b>	<b>Erano assenti:</b>
<i>FRULLANI DANIELA</i> <i>BONCOMPAGNI MICHELE (scrutatore)</i> <i>POLVERINI MARCELLO</i> <i>BONCOMPAGNI MARITZA</i> <i>CHIASSEPINI MARIAROSA</i> <i>BELLANTI GIOVANNI</i> <i>SEGRETI ANTONIO</i> <i>CARSUGHI MARCO</i> <i>DEL FURIA RICCARDO (scrutatore)</i> <i>INNOCENTI FABRIZIO (scrutatore)</i> <i>MENICHELLA MARIO</i> <i>PINCARDINI GIUSEPPE</i> <i>MORETTI LORENZO</i> <i>MARCONCINI GABRIELE</i>	<i>TORRISI GIUSEPPE</i> <i>GUADAGNI ANTONELLO</i> <i>BIANCHI DANILO</i>
Tot. 14	Tot. 3

Assiste il sottoscritto Segretario Comunale Dott.ssa Giovanna Fazioli incaricato della redazione del verbale ai sensi dell'art. 62 del Regolamento Comunale.

Il Presidente Antonio SEGRETI assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori di cui sopra.



Il Sindaco Daniela Frullani chiede di votare i punti 1a), 1b) e 2a) mediante improrogabilità e urgenza; mentre di rinviare i punti 2b), 2c) e 2d) poiché non si identifica il carattere di urgenza. L'Architetto Sogli Luisa prima della votazione rillustra i singoli punti mediante le cartografie.



## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO CHE:**

- in data 08/04/2016 è stato emanato il Decreto del Ministero dell'Interno che ha fissato per il 05/06/2016 la data delle prossime elezioni amministrative ed ha demandato ai prefetti la convocazione dei comizi elettorali;
- il Prefetto di Arezzo, con decreto del 12/04/2016, ha convocato i comizi elettorali nella data del 05/06/2016;
- l'art. 38 del D.Lgs. 267/2000 prevede che dopo la pubblicazione del Decreto di indizione dei comizi elettorali provvede ad adottare gli atti urgenti e improrogabili;

**RITENUTO** che la presente deliberazione, in quanto funzionale alla definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico a seguito degli esiti di alcune controdeduzioni alle osservazioni (nn. 280 e 47) al II stralcio di R.U. approvate con D.C.C. n. 2 del 21/01/2016, che hanno avuto incidenza anche sulla parte di R.U. già in vigore, sia da considerare atto "urgente ed improrogabile" in quanto esito finale di un procedimento, iniziato già nel 2013 e finalizzato a dotare finalmente il nostro Comune della necessaria strumentazione urbanistica aggiornata alle nuove leggi regionali toscane (che si sono avvicinate dal 1995 ad oggi). Il raggiungimento di tale obiettivo rientra senza dubbio nelle aspettative di tutta la collettività cittadina, come si è potuto evincere dalle numerose occasioni di confronto con i cittadini e con gli stake holders coinvolti nel processo di partecipazione che si è sviluppato parallelamente al procedimento di formazione prima del Piano Strutturale e poi del Regolamento Urbanistico. Si ritiene altresì che le altre modifiche comprese nella presente variante, in quanto derivanti dal monitoraggio del primo stralcio di R.U. in vigore da un anno e consistenti in variazioni di lievissima entità, possano essere accorpate alle precedenti nell'ambito dello stesso procedimento per maggiore efficacia ed economicità dell'azione amministrativa;

### **DATO ATTO CHE:**

- il Comune di Sansepolcro è dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2011, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 e divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 16 febbraio 2011;
- il Comune di Sansepolcro ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico con Del. Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014 ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005;
- la Legge Regionale Toscana attualmente vigente n. 65/2014 "Norme per il Governo del territorio", che ha abrogato la citata L.R.T. 1/2005, all'art. 231 "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di Regolamento Urbanistico adottato" prevede che i Comuni che, alla data di entrata in vigore di tale legge, risultano dotati di Regolamento Urbanistico adottato, come il comune di Sansepolcro, procedono alla sua approvazione nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 1/2005;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 17/07/2014 "Comunicazione e determinazioni in ordine alla procedura di approvazione del Regolamento Urbanistico" è stato stabilito di esaminare in via prioritaria le osservazioni riguardanti il territorio urbanizzato procedendo ad una prima approvazione stralcio delle previsioni del R.U. (e in particolare le aree ricadenti nei "tessuti postbellici" e nei "tessuti consolidati", comprensivi di quelli con funzione produttiva) al fine di dare

un impulso all'economia locale accelerando le procedure di quegli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che presumibilmente risulteranno di più celere ed agevole attuazione;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 01/04/2015 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni riguardanti il I stralcio di R.U. e lo stesso è stato quindi definitivamente approvato;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 21/01/2016 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni riguardanti il II stralcio di R.U.;

#### **DATO ATTO INOLTRE CHE:**

- a) alcune delle controdeduzioni già approvate nel corso della seconda fase con la citata D.C.C. n. 2/2016 rendono necessarie revisioni di minima entità anche al primo stralcio di R.U. già in vigore e che quindi, al fine di concludere il procedimento di approvazione dell'intero corpus del R.U., occorre variare la parte di piano operativo già in vigore;
- b) nel corso di quasi un anno di applicazione del primo stralcio di R.U. si sono manifestate varie esigenze di rettifica non sostanziale di alcune sue previsioni che possono trovare risposta, insieme a quelle necessarie in seguito all'accoglimento di alcune osservazioni al II stralcio di R.U. sopradescritte, all'interno del medesimo procedimento senza aggravio ulteriore di tempo e al fine di risolvere problematiche specifiche e favorire le condizioni per l'attuazione di alcune sue previsioni;

#### **PREMESSO CHE:**

per ciò che riguarda l'esigenza di cui al punto 1):

**1a)** il parziale accoglimento dell'osservazione n. 280 al secondo stralcio di R.U., relativa ad un'area in parte già edificata, ha comportato una conseguente modifica del primo stralcio di R.U. con variazione della destinazione da "tessuto post-bellico" e "verde privato vincolato" ad "area di riqualificazione RQ 44" e "verde privato vincolato" per consentire interventi di riqualificazione dell'originaria struttura produttiva (ex stabilimento Inghirami) su un sedime più esteso a parità di dimensionamento e evitando quindi soluzioni eccessivamente dense non coerenti con il tessuto residenziale contermina;

**1b)** l'accoglimento della osservazione n. 47, relativa ad un'area in gran parte già edificata e posta in pianura lungo via Banchetti, ha comportato la conseguente modifica della classificazione di tale area da "tessuto di margine", nel R.U. in vigore, ad ambito di riqualificazione soggetto alla nuova scheda progetto RQ 45; attraverso questa modifica sarà possibile la realizzazione di un ampliamento della struttura per la vendita del legname ivi esistente con dimensioni maggiori rispetto al 20% stabilito dal R.U. in vigore;

Per ciò che riguarda invece le modifiche di "manutenzione" al primo stralcio di R.U. già approvato di cui al precedente punto 2) vengono proposte le seguenti modifiche:

**2a)** l'Amministrazione Comunale ha reputato opportuno programmare l'alienazione di un terreno di proprietà comunale posto in località Casa Pasqui in un'area contigua al torrente Fiumicello, attualmente classificato come parcheggio pubblico, ma in realtà non utilizzato come tale ma affidato in concessione come orto; con la presente variante si propone quindi la rettifica del perimetro del parcheggio pubblico suddetto, erroneamente rappresentato nel R.U. approvato, per farlo coincidere con l'area effettivamente utilizzata come area di sosta, destinando al contempo la parte rimanente a zona di completamento residenziale B2, al fine di valorizzare e poter alienare tale area, e a verde pubblico nella fascia prossima al Torrente Fiumicello;

**2b)** in data 06/08/2015 (prot. gen. n. 15093) è pervenuta una richiesta di cancellazione di un'area (particelle catastali 224 e 225 del foglio 54) posta in località Gragnano basso, destinata alla

riqualificazione a fini residenziali con apposita scheda progetto RQ 37 che prevede una superficie utile lorda (SUL) totale di 380 mq.. La richiesta di cancellazione è motivata dall'avvenuta verifica della impossibilità di garantire un'adeguata accessibilità all'area in questione; pertanto si chiede di riclassificare l'area come "tessuto consolidato", con conseguente riduzione del dimensionamento attualmente previsto;

**2c)** in data 04/06/2015 (prot. gen. n. 11355) è pervenuta un'istanza, corredata da un'ipotesi progettuale di assetto urbanistico, per la modifica della destinazione urbanistica di un'area posta nella zona pedecollinare del capoluogo di Sansepolcro tra via della Cappellina e via Don Ivano Ricci, edificata solo parzialmente e inserita dal R.U. approvato nel "tessuto consolidato"; l'istanza, è finalizzata all'incremento delle potenzialità edificatorie oltre la percentuale del 20% di addizione riconosciuta dal R.U. in vigore; tenuto conto che l'area in questione è caratterizzata dalla presenza di un edificio residenziale all'interno di un'ampia area di pertinenza e che l'area ancora libera può accogliere un ulteriore completamento edilizio senza alterazione dei caratteri contesto, la modifica richiesta è stata soddisfatta mediante l'introduzione di una nuova scheda RQ46 con SUL aggiuntiva di 250 mq.;

**2d)** con nota del 15/04/2016 acquisita al prot. gen. n. 6549 è stata formalizzata un'istanza che si riferisce alla richiesta di edificare, ormai manifestata più volte a partire dalla in fase di redazione del PS., su un'area posta sul margine dell'aggregato di Rio Secondo; tale area nell'ambito del R.U. approvato ricade in un "lotto interstiziale o di completamento dei margini" a cui è stata attribuita una S.U.L. di 250 mq. per interventi di completamento residenziale. Tale previsione però, nonostante la volontà di edificare del proprietario che possiede la maggior parte dell'area, non si è potuta ancora concretizzare a causa delle notevoli difficoltà a raggiungere un accordo con gli altri proprietari coinvolti. Il proponente la presente istanza ha quindi proposto la suddivisione dell'ambito unitario dell'attuale "lotto interstiziale" in due aree di trasformazione distinte cui viene attribuita complessivamente la stessa S.U.L. totale (250 mq.) in modo perequato tra le proprietà. Tale modifica, a parità di carico urbanistico, consente di realizzare quanto previsto in modo indipendente per ciascun soggetto coinvolto.

#### **VERIFICATO CHE:**

- ai sensi dell'art.30, comma 2, della LRT n. 65/2014 sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito all'art. 4, comma3 della L.R. 65/2014 e che non comportano variante al piano strutturale o che non prevedono l'inserimento di previsioni relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture di vendita;

- le modifiche sopradescritte (1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 2d), 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, ma comunque interne anche al perimetro del centro abitato definito dal R.U. e rispondente ai criteri di cui all'art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014 e non riguardando l'inserimento di previsioni relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture, possono essere inquadrate all'interno di una variante semplificata di cui al citato art.30, della L.R.T. n. 65/2014;

**DATO MANDATO** per la redazione della variante all'Ufficio di piano interno al Comune, ovvero alla Responsabile dell'Ufficio di Piano arch. Maria Luisa Sogli, ed all'arch. Ilaria Calabresi, che ha svolto le funzioni di Garante della informazione e partecipazione, da parte del Responsabile del Procedimento ing. Remo Veneziani;

**CONSIDERATO** che occorre, nel rispetto della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. e della L.R. 10/10 e ss.mm.ii., sottoporre la presente variante alla procedura di assoggettabilità a V.A.S.;

**VISTO** l'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. che 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 apposta “Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a VAS semplificata di cui all'art.5, comma 3 ter della L.R. 10/10” sottoposta all'esame della Autorità competente in materia di VAS nella seduta del 15/04/2016;

**DATO ATTO** che la Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta del 15/04/2016, ha concluso la procedura semplificata di assoggettabilità a VAS della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S.;

**VISTI** gli elaborati costituenti la variante denominata “Variante semplificata n. 1 al primo stralcio di R.U. approvato con D.C.C. 41/2015 ” che sono i seguenti:

Elaborati urbanistici:

- Elab. 01 – Relazione tecnico – descrittiva;
- Elab. 02 – Tavola della disciplina del territorio urbanizzato – stato approvato e modificato;
- Elab. 03 – 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. 03a – Schede normative, di indirizzo Progettuale e di V.A.S. – Stato approvato nel primo stralcio di R.U.;
- Elab. 03b – Schede normative, di indirizzo Progettuale e di V.A.S. – Stato modificato.

Indagini geologiche di supporto alla variante:

- Relazione geologica di fattibilità geologica, sismica, idraulica.

**VERIFICATO CHE** alcune delle modifiche previste (varianti 2b e 2d) non necessitano 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 non comportando incremento o prevedendo riduzione di volume o superficie coperta rispetto al R.U. già approvato; per le varianti 1a e 1b sono già state effettuate indagini geologico-idrauliche di supporto depositate al Genio Civile con il numero 3469 in data 04/04/2016. In merito infine alle varianti 2a e 2c c'è stata invece la necessità di nuove indagini geologico-idrauliche;

**DATO ATTO** che in data 18/04/2016 le indagini geologiche di supporto alla presente variante sono state depositate al Genio Civile, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05 approvato con D.P.G.R. n. 53/R/2011, con numero di deposito 3483;

**VISTA** la “Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione”, redatta dall'ing. Remo Veneziani, ai sensi dell'art. 18, commi 1, 2, 3 e dell'art. 32 comma 1 della L.R.65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato A”;

**VISTO** il “Rapporto del Garante della informazione e partecipazione”, redatto dall’arch. Ilaria Calabresi ai sensi dell’art. 38 della L.R. n. 65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato B”;

**DATO ATTO** che gli elaborati della variante sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 05/04/2016;

**VISTO** il parere favorevole espresso in merito alla presente variante dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 18/04/2016;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Dirigente del II Settore Tecnico, Ing. Remo Veneziani, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000, e ritenuto di non dover richiedere il parere di regolarità contabile, per l’assenza di profili in ordine a tale aspetto

**ACCERTATA** la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 comma 2 lett.b);

**VISTO** l’esito della votazione tenutasi per alzata di mano:

Il Presidente Antonio Segreti mette in votazione il punto 1a):

Con votazione fatta per alzata di mano, dei 14 Consiglieri presenti, con 09 voti favorevoli e 05 astenuti (Innocenti, Menichella, Moretti, Marconcini e Pincardini) il punto viene approvato.

Il Presidente Antonio Segreti mette in votazione il punto 1b).

Con votazione fatta per alzata di mano, dei 14 Consiglieri presenti, con 09 voti favorevoli e 05 astenuti (Innocenti, Menichella, Moretti, Marconcini e Pincardini) il punto viene approvato.

Il Presidente Antonio Segreti mette in votazione il punto 2a).

Con votazione fatta per alzata di mano, dei 14 Consiglieri presenti, con 09 voti favorevoli e 05 astenuti (Innocenti, Menichella, Moretti, Marconcini e Pincardini) il punto viene approvato.

Il Sindaco Daniela Frullani in qualità di Assessore all’Urbanistica chiede di mettere in votazione il rinvio dei punti rimanenti.

Il Consigliere Antonio Segreti esprime disappunto in merito a tale richiesta.

Il Consigliere Maritza Boncompagni sottolinea che il Segretario Comunale è stata chiara nella spiegazione, quindi dovrebbe essere votato solo ciò che è urgente e improrogabile.

Il Presidente Antonio Segreti mette in votazione il punto 2b).

Con votazione fatta per alzata di mano, dei 14 Consiglieri presenti, con 08 voti favorevoli e 06 astenuti (Polverini, Innocenti, Menichella, Moretti, Marconcini e Pincardini) il punto viene rinviato.

Il Presidente Antonio Segreti mette in votazione il punto 2c).

Con votazione fatta per alzata di mano, dei 14 Consiglieri presenti, con 09 voti favorevoli e 05 astenuti (Innocenti, Menichella, Moretti, Marconcini e Pincardini) il punto viene rinviato.

Il Presidente Antonio Segreti mette in votazione il punto 2d).

Con votazione fatta per alzata di mano, dei 14 Consiglieri presenti, con 08 voti favorevoli e 05 astenuti (Innocenti, Menichella, Moretti, Marconcini e Pincardini) e 01 contrario (Segreti) il punto viene rinviato.

## **DELIBERA**

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, la variante denominata "Variante semplificata n. 1 al I stralcio di R.U. approvato con D.C.C. 41/2015", redatta dal Responsabile dell'Ufficio di Piano, arch. Maria Luisa Sogli, e costituita dai seguenti elaborati che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

### Elaborati urbanistici:

- Elab. 01 – Relazione tecnico – descrittiva;
- Elab. 02 – Tavola della disciplina del territorio urbanizzato – stato approvato e modificato;
- Elab. 03 – 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. 03a – Schede normative, di indirizzo Progettuale e di V.A.S. – Stato approvato nel primo stralcio di R.U.;
- Elab. 03b – Schede normative, di indirizzo Progettuale e di V.A.S. – Stato modificato;

### Indagini geologiche di supporto alla variante:

- Relazione geologica di fattibilità geologica, sismica, idraulica.

Esclusivamente per le parti relative ai punti 1a, 1b e 2a, mentre i punti 2b, 2c e 2d saranno eventualmente oggetto di un ulteriore atto di adozione .

- 2) di nominare quale Responsabile del Procedimento di formazione della presente variante l'ing. Remo Veneziani, e quale Garante dell'Informazione e comunicazione l'arch. Ilaria Calabresi;
- 3) di dare mandato al Responsabile del Procedimento ing. Remo Veneziani per l'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 32 della L.R. n. 65/2014 per la conclusione del presente procedimento, tra cui la trasmissione della presente deliberazione e degli elaborati allegati alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo e la pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di adozione;
- 4) di dare mandato al Responsabile del Procedimento di rendere accessibili gli atti ed elaborati della presente variante denominata "Variante semplificata n. 1 al I stralcio di R.U. approvato con D.C.C. 41/2015 ", sul sito istituzionale del comune e di depositarli presso la Segreteria comunale e presso il Servizio Urbanistica per 30 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., in modo che chiunque possa prenderne visione e presentare eventuali osservazioni.



Il Consigliere Lorenzo Moretti chiede al Presidente se nella prossima convocazione del Consiglio Comunale è possibile inserire le interrogazioni presentate.

Il Presidente Antonio Segreti risponde che verranno inserite.

La seduta termina alle ore 21:40

**IL PRESIDENTE**

f.to

Antonio SEGRETI

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

f.to

Dott.ssa Giovanna FAZIOLI



*Per copia conforme all'originale per uso amministrativo*

*ILVICE SEGRETARIO COMUNALE*

*Lì*

.....

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

*Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 25 maggio 2016*

**N° 741**

*L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE*

*f.to*

.....

**ESECUTIVITA'**

*La sujestesa deliberazione diviene esecutiva, per decorrenza del termine di giorni dieci dalla pubblicazione della delibera stessa.*

*IL SEGRETARIO COMUNALE*

*f.to*

.....