



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## PROVINCIA DI AREZZO

### CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 159 del 28/12/2021

**OGGETTO:** VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11h.octies PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR41 IN VIA MADONNA DEL LATTE – Controdeduzioni alle osservazioni e contributi pervenuti e approvazione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014

L'anno duemilaventuno addì ventotto del mese di dicembre alle ore 20:30, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza Ordinaria di prima convocazione previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente
INNOCENTI FABRIZIO	Sindaco	Si	
GALLAI SIMONE	Consigliere	Si	
BANDINI ALESSANDRO	Consigliere	Si	
NERI ROBERTO	Consigliere	Si	
GIUNTI TONINO	Consigliere	Si	
GAVELLI ROBERTA	Consigliere		Si
DEL PIA GIULIANO	Consigliere	Si	
ANTONELLI ANTONELLO	Presidente	Si	
MANCINI MASSIMO	Consigliere	Si	
VATA ANGJELIN	Consigliere	Si	
PINCARDINI GIUSEPPE	Consigliere	Si	
LAURENZI ANDREA MATHIAS	Consigliere	Si	
ALBERTI ROSALBA	Consigliere	Si	
ANDREINI CHIARA	Consigliere	Si	
POLVERINI MARCELLO	Vice Presidente	Si	
POLCRI FILIPPO	Consigliere	Si	
CHIELI LAURA	Consigliere	Si	

Tot. 16

Tot. 1

Assiste, in Videoconferenza il sottoscritto Segretario Generale dott. Roberto Dottori incaricato della redazione del verbale ai sensi dell'art. 62 del Regolamento Comunale.

Il Presidente Antonello Antonelli assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori.

L'Assessore Riccardo Marzi chiede al Presidente della Commissione di illustrare la pratica.

Il Consigliere Roberta Gavelli dichiara di uscire dalla videoconferenza in quanto la pratica è seguita dallo Studio Tecnico in cui lavora.

Il Consigliere Simone Gallai illustra la pratica tecnicamente.

Il Consigliere Andrea Mathias Laurenzi riflette sulla natura di queste varianti, dichiarando che come gruppo il voto sarà favorevole.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**DATO ATTO** che il Comune di Sansepolcro:

- è dotato di Piano Strutturale (PS) 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 pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta approvazione, in data 16 febbraio 2011;
- ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico (RU) con Del. Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014 ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005 che è stato poi definitivamente approvato con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016; tale strumento operativo è divenuto efficace, a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta approvazione, in data 13 luglio 2016;
- dopo 6 anni dall'approvazione del primo stralcio di R.U. e a distanza di 5 anni dall'approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico (avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 25/05/2016), efficace dal 13/07/2016, sono stati rilevati errori incoerenze e necessità di riverificare le perimetrazioni di zona individuata nella disciplina del territorio urbanizzato dal citato strumento urbanistico operativo ;
- si è reso quindi necessario intervenire per piccole modifiche alla disciplina di zona del RU finalizzate ad una migliore sua più agevole attuazione o alla sua revisione periodica;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto procedere alla revisione del vigente Regolamento Urbanistico anche attraverso una variante di "manutenzione";

**VISTA** l'istanza pervenuta in data 13/07/2021, prot. n. 15764, dai proprietari dell'area individuata dalla Variante n. 11.e al RU, approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020, come area di trasformazione a fini residenziali TR41 di via Madonna del Latte, con cui si chiedono modeste modifiche e precisazioni alla scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS di tale area di trasformazione, resesi necessarie a seguito dello sviluppo del progetto per l'attuazione di quanto consentito nella vigente scheda normativa; in particolare nell'istanza si ritiene necessario:

- modificare la prescrizione relativa alla percentuale massima delle aree impermeabilizzate che non permette il congruo sfruttamento di tutta la potenzialità edificatoria attribuita alla TR;
- adeguare la profondità dell'area di sedime all'interno della TR agli allineamenti corrispondenti ai prospetti sud-est e nord-ovest dell'edificio residenziale esistente immediatamente a nord-est della stessa TR41 per renderne omogenei i caratteri insediativi;
- includere tra le aree a cessione anche l'area che attualmente corrisponde a parte della sezione stradale di Via madonna del Latte;

**DATO ATTO** che:

- l'area oggetto dell'istanza suddetta risulta interna al perimetro del territorio urbanizzato, già definito dal Comune di Sansepolcro, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015;
- l'area interessata dalla presente variante è soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del Dlgs 42/2004, istituito con DM 12/11/1962; a tal merito si evidenzia che durante il procedimento di formazione Variante n. 11.e al RU, approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020, procedimento nell'ambito del quale sono state coinvolte sia il sia il Settore paesaggio della Regione che la Soprintendenza, è stata accertata la coerenza con gli obiettivi, la compatibilità con le direttive e la conformità con le prescrizioni di cui all'elaborato 3B- Sezione 4 del PIT - PPR; le modifiche

apportate con la presente variante non incidono sul dimensionamento della TR e sulle prescrizioni paesaggistiche già impartite nella scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS della TR41 di via Madonna del Latte contenuta Variante n. 11.e al RU;

**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 anche in quanto:

- 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 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;
- d) pur riguardando un'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del Dlgs. 42/2004, istituito con DM 12/11/1962, non modifica il dimensionamento dell'area di trasformazione TR41 e le prescrizioni paesaggistiche già stabilite nella relativa scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020; di tale variante, nell'ambito del procedimento della sua formazione, è già stata accertata la coerenza con gli obiettivi, la compatibilità con le direttive e la conformità con le prescrizioni di cui all'elaborato 3B- Sezione 4 del PIT- PPR;

**PRESO ATTO** che l'Ufficio di piano del Comune (Arch. Maria Luisa Sogli e arch. Ilaria Calabresi) ha provveduto all'elaborazione della variante finalizzata al recepimento dell'istanza in questione, denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11h.octies PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR41 IN VIA MADONNA DEL LATTE", che è costituita dai seguenti elaborati:

- Elab. 01 – Relazione motivata per la procedura di verifica 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. 02 – SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato attuale e modificato;

**PRESO ATTO** che, in riferimento alla L.R. 10/2010, la presente variante è stata assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità di VAS semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e, quindi, la stessa è stata corredata da apposita Relazione motivata per la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. semplificata;

**VISTO** il provvedimento Pf/V\_Vas n. 07/2021 del 26/07/2021 (agli atti del Servizio Urbanistica) con cui la Autorità comunale competente in materia di V.A.S. 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;

**DATO ATTO** che:

- la presente variante, in quanto modifica alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non determina incremento di volume degli edifici come previsto dall'art. 3, comma 2, lettera b), del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 5/R/2020, non ha comportato la necessità di eseguire di nuove indagini geologiche e, pertanto, continuano a valere le indagini già depositate in fase di adozione della Variante n. 11.e al RU (numero di deposito 3798 del 04/12/2019);
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 02/08/2021 si è provveduto all'adozione della variante in questione ai sensi dell'art. 32, comma 1, della L.R. 65/2014;
- la deliberazione di adozione e i relativi allegati sono stati trasmessi alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo con nota del 18/08/2021, prot. n. 18269;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT, Parte II, n. 34 del 25/08/2021;
- la deliberazione di adozione e i relativi allegati sono stati depositati presso il Servizio Urbanistica e la Segreteria comunale e pubblicati sul sito web del Comune affinché chiunque potesse prenderne visione per presentare eventuali osservazioni nel periodo compreso tra il 25/08/2021 e il 27/09/2021;
- nel suddetto periodo di pubblicazione è pervenuto, in data 23/09/2021, prot. n. 20958, il solo contributo della REGIONE TOSCANA – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE Servizi pubblici locali, energia e inquinamenti;

- l'unico contributo pervenuto è stato esaminato dal Servizio Urbanistica che ha formulato in merito la propria proposta di controdeduzione tecnica nell'ambito dell'elaborato denominato "Allegato C - VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 14 PER MODIFICHE ALLA SCHEDA DI RIQUALIFICAZIONE RQ38 SU VIALE BARSANTI adottata con D.C.C. n. 99/2021 - Esame dei contributi pervenuti e pareri in merito"; tale proposta di controdeduzione non ha comportato modifiche alla variante adottata;

**VISTI:**

- la "Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di approvazione", redatta dall'arch. Maria Luisa Sogli, 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";
- il "Rapporto del Garante della informazione e partecipazione preliminare alla fase di approvazione", redatto dal geom. Gianluca Pigolotti, 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 e tutta la documentazione inerente il contributo pervenuto e la relativa di controdeduzione tecnica sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica che, nella seduta del 22/11/2021, ha espresso in merito il proprio parere favorevole (verbale depositato agli atti del Servizio Urbanistica);

**UDITA** l'illustrazione tecnica effettuata dal Presidente della Commissione Simone Gallai;

**VISTO** il parere favorevole all'unanimità espresso in merito all' approvazione della presente variante dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 22/11/2021 (verbale depositato agli atti del Servizio Urbanistica);

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Maria Luisa Sogli, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis 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 unanime della votazione dei **16** Consiglieri collegati in videoconferenza;

**DELIBERA**

1. di approvare la controdeduzione al contributo pervenuto in fase di pubblicazione della variante adottata, riportata nell' "Allegato C - VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11h.octies PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR41 IN VIA MADONNA DEL LATTE adottata con D.C.C. n. 98/2021 - Esame dei contributi pervenuti e pareri in merito", che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare conseguentemente la VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11h.octies PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR41 IN VIA MADONNA DEL LATTE, redatta dall'Ufficio di piano del Comune (arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile, e arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice) confermando gli elaborati già allegati alla Deliberazione di adozione n. 98 del 02/08/2021;
3. di dare mandato al Responsabile del Procedimento 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 dei relativi allegati alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo e la pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione;
4. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di rendere accessibili gli atti ed elaborati della presente variante sul sito istituzionale del comune e di depositarli presso il Servizio Urbanistica in modo che chiunque possa prenderne visione.

**Il Presidente**

**Antonello Antonelli**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21  
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**Il Segretario Generale**

**dott. Roberto Dottori**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21  
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per **15** giorni consecutivi dal **11/01/2022**

N° **45**

L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE  
Dr. Roberto Dottori

**ESECUTIVITÀ**

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

Il Segretario Generale  
dott. Roberto Dottori