



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 110 del 28/12/2024

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA TR10 - “VIA BOCCACCIO”– Controdeduzioni ai contributi pervenuti e approvazione definitiva ai sensi degli artt. 30, 32, 107 e 111 della L.R. 65/2014

L'anno duemilaventiquattro addì ventotto del mese di dicembre alle ore 09:30, 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	
FONI MICHELE	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	
GENTILI MICHELE	Consigliere	Si	
POLVERINI MARCELLO	Vice Presidente	Si	
POLCRI FILIPPO	Consigliere	Si	
BRICCA ALICE	Consigliere		Si
CHIELI LAURA	Consigliere	Si	

Tot. 12

Tot. 5

Assiste, nella Casa Comunale 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.

Il testo integrale della discussione relativa al presente punto, ai sensi dell'art. 62 commi 2 e 3 del regolamento del Consiglio Comunale risulterà pubblicato nell'Albo Pretorio https://portale.comune.sansepolcro.ar.it/openweb/albo/albo_pretorio.php e nell'Amministrazione Trasparente/Provvedimenti all'esito delle operazioni di trascrizione e costituirà una integrazione del presente atto, finalizzata a rendere noto l'intero contenuto del dibattito. Nelle more della trascrizione si sintetizzano i contenuti del processo verbale, ai sensi del comma 1 del citato articolo.

Illustra il punto all'ordine del giorno il Consigliere Gallai, presidente della Commissione Urbanistica consiliare.

Interviene il Consigliere Andrea Laurenzi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO che:

- il Comune di Sansepolcro è dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009, 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 Deliberazione di 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 Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 25/05/2016; tale strumento operativo è divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016;
- ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L.R. n. 31/2020, così come novellato dall'art. 2 della L.R. n. 47/2022, l'efficacia delle previsioni del predetto R.U., rientranti nelle disposizioni di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005, in scadenza dal 23 febbraio 2020 al 30 dicembre 2023, venivano prorogate al 31/12/2023: termine, quest'ultimo, entro il quale, ai sensi dei predetti commi, i piani attuativi di iniziativa privata avrebbero dovuto essere approvati e convenzionati, pena il decadimento delle previsioni;
- con delibera di Consiglio dell'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana n. 34 del 19/10/2018 è stato dato Avvio del Procedimento alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi;
- in virtù dell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, il Comune di Sansepolcro si colloca nella disciplina dell'art. 231 della L.R. 65/2014 avendo, alla data di entrata in vigore della citata L.R. 65/2014, adottato il proprio Regolamento Urbanistico ed, entro la scadenza delle previsioni di cui all'art.55 comma 5 e comma 6 della L.R. 01/05, avviato il procedimento per la formazione del PSI;
- in virtù del comma 2 dell'art. 231 della L.R. 65/2014 il Comune, fino all'adozione del Piano Strutturale, può adottare e approvare solo varianti semplificate di cui agli artt. 29, 30, 31 comma 3 e 35 di tale legge;
- con PEC prot. n. 13598 del 13/06/2024 il Comune di Sansepolcro ha posto un quesito a Regione Toscana in merito alla disciplina dell'art. 231 della L.R. 65/2014 volto ad appurare se tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 comma 2 sono considerabili anche i procedimenti di ri-pianificazione per rendere nuovamente edificabili aree interne al perimetro del territorio urbanizzato;
- con nota prot. 14226 del 20/06/2024 Regione Toscana ha chiarito che le varianti semplificate di cui all'art. 30 comma 2 della LR 65/2014, purché interne al perimetro del territorio urbanizzato, possono essere anche quelle di ri-pianificazione di previsioni edificatorie decadute ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005;

CONSIDERATO che l'Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta asincrona, con provvedimento Pf/V_Vas n. 5 del 29/08/2024 ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S.;

VISTI gli elaborati costituenti lo strumento denominato **VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX**

SCHEDA TR10 - "VIA BOCCACCIO", depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

elaborati di VARIANTE:

Elab. 01 – ex Scheda TR10 - STATO ATTUALE

Elab. 02 - Scheda TR10 - STATO RIPIANIFICATO

elaborati di PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

Tavole A – Elaborati grafici dello stato attuale;

- Tavola A.1- Planimetria Generale sovrapposizioni CTR, Ortofoto;
- Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico;
- Tavola A.3 - Estratto Catastale, sovrapposizione per quantificazione superfici reali;
- Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli;
- Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico, piano quotato, curve di livello;
- Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni altimetriche;
- Tavola A.5.3 – Uso del Suolo, planimetria morfologica;
- Tavola A.5. 5– Planimetria del Verde e Attrezzature di interesse pubblico;
- Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica;
- Tavole B – Elaborati cartografici dello stato di progetto;
- Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto;
- Tavola B.1a – Planimetria Ingombro, distanze, allineamenti, tipologie, parcheggi;
- Tavola B.2 – Rilievo quotato piani-altimetrico e Sezioni ambientali;
- Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto;
- Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata;
- Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto;
- Tavola B.6 – Planivolumetrico e Standard;
- Tavola B.8 – Rendering di inserimento e Sistemazioni Esterne per parcheggio pubblico e parco;
- Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere di uso pubblico;
- Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici;
- Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili;
- Tavola B.14 – Planimetria stralci funzionali di attuazione;
- Tavola B.15 – Connessioni ciclo pedonali ed ecologiche;
- Elaborati C – Documenti Tecnico-analitici;
- C.1-Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa;
- C.4 Norme Tecniche di Attuazione;
- C 5 Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;
- C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica;
- C.7 Relazione e indagini geologiche;
- C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori Erogatori;
- C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico;
- B.9 – Elaborati di progetto Opere di Urbanizzazione;
- B.9a – Enel;
- B.9b – Telecom;
- B.9c – Pubblica Illuminazione;
- B.9d – Acque Meteoriche;
- B.9e – Nuove Acque – aree pubbliche e private;
- B.9f – Nuove Acque – profilo altimetrico e piano quotato;
- Dimensionamento condotta acque meteoriche;
- Dimensionamento condotta acque nere;
- Verifica Illuminotecnica;

DATO ATTO che per la redazione e approvazione della presente variante non è stata 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 è stato necessario il deposito al Genio Civile in quanto si rimanda alle indagini già effettuate depositate al Genio Civile con il numero 4000 in data 03/01/2024;

RILEVATO che:

- l'adozione della variante semplificata al RU per la ripianificazione di ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato della Ex scheda TR10 - "VIA BOCCACCIO" e la contestuale ri-adozione del relativo piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata è stata licenziata con Delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 30/09/2024 e il relativo avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 42 del 16/10/2024;

- tale piano di lottizzazione è stato depositato presso la Segreteria Comunale e il Servizio Urbanistica a libera visione del pubblico, oltre che pubblicato nel sito web del Comune di Sansepolcro, ed è stato possibile presentare osservazioni dal 16/10/2024 al 15/11/2024;

- nel periodo di pubblicazione, di cui al precedente punto, non sono pervenuti contributi o Osservazioni formulate ai sensi dell'art. 32 e dell'art. 53 della LR 65/2014, ma che trattandosi di ri-adozione di un piano attuativo precedentemente, votato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 133 del 30/12/2023, debba considerarsi valida e giunta nei termini di legge l'Osservazione di cui alla nota protocollo 4464 del 22/02/2024;

- tale Osservazione è stata esaminata dal Servizio Urbanistica che ha formulato in merito la propria proposta di controdeduzione tecnica nell'ambito dell'elaborato denominato "*Allegato C - Variante semplificata al RU per la ripianificazione di ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato e relativo piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata della ex Scheda TR10 "Via Boccaccio"- Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito*"; tale controdeduzione ha ritenuto il contributo parzialmente pertinente ma non accoglibile, il piano attuativo adottato è conforme, e non ha comportato modifiche ed integrazioni agli elaborati di variante e di piano attuativo;

VISTA la "Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare all'approvazione", redatta dall'arch. Massimiliano Baquè, 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 preliminare all'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 la proposta di controdeduzione tecnica formulata dal Servizio Urbanistica è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che, nella seduta del 17/12/2024, ha espresso parere favorevole alla proposta di controdeduzione della Osservazione valutata;

VISTO il parere favorevole espresso in merito alla proposta di controdeduzione tecnica formulata dal Servizio Urbanistica dalla Commissione Urbanistica Consiliare, nella seduta del 17/12/2024;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, 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 unanime della votazione tenutasi per alzata di mano dei **12** Consiglieri presenti in aula:

DELIBERA

1. di approvare ai sensi dell'art. 19, comma 5, della L.R. 65/2014, le controdeduzioni alle osservazioni di cui all' "Allegato C - Variante semplificata al RU per la ripianificazione di ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato e relativo piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata della ex Scheda TR10 "Via Boccaccio"- Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito", che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare conseguentemente, ai sensi degli artt. 30, 32, 107 e 111 della L.R. 65/2014 lo strumento urbanistico e relativo piano attuativo denominato **VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA TR10 - "VIA BOCCACCIO"** confermando i seguenti elaborati già oggetto di adozione:

3. **elaborati di VARIANTE:**

4. Elab. 01 – ex Scheda TR10 - STATO ATTUALE
5. Elab. 02 - Scheda TR10 - STATO RIPIANIFICATO
6. **elaborati di PIANO DI LOTTIZZAZIONE:**
7. Tavole A – Elaborati grafici dello stato attuale;
8. - Tavola A.1- Planimetria Generale sovrapposizioni CTR, Ortofoto;
9. - Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico;
10. - Tavola A.3 - Estratto Catastale, sovrapposizione per quantificazione superfici reali;
11. - Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli;
12. - Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico, piano quotato, curve di livello;
13. - Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni altimetriche;
14. - Tavola A.5.3 – Uso del Suolo, planimetria morfologica;
15. - Tavola A.5. 5– Planimetria del Verde e Attrezzature di interesse pubblico;
16. - Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica;
17. - Tavole B – Elaborati cartografici dello stato di progetto;
18. - Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto;
19. - Tavola B.1a – Planimetria Ingombro, distanze, allineamenti, tipologie, parcheggi;
20. - Tavola B.2 – Rilievo quotato piani-altimetrico e Sezioni ambientali;
21. - Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto;
22. - Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata;
23. - Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto;
24. - Tavola B.6 – Planivolumetrico e Standard;
25. - Tavola B.8 – Rendering di inserimento e Sistemazioni Esterne per parcheggio pubblico e parco;
26. - Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere di uso pubblico;
27. - Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici;
28. - Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili;
29. - Tavola B.14 – Planimetria stralci funzionali di attuazione;
30. - Tavola B.15 – Connessioni ciclo pedonali ed ecologiche;
31. - Elaborati C – Documenti Tecnico-analitici;
32. - C.1-Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa;
33. - C.4 Norme Tecniche di Attuazione;
34. - C 5 Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;
35. - C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica;
36. - C.7 Relazione e indagini geologiche;
37. - C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori Erogatori;
38. - C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico;
- B.9 – Elaborati di progetto Opere di Urbanizzazione.

Il Presidente
f.to Antonello Antonelli
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Il Segretario Generale
f.to dott. Roberto Dottori
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Per **copia conforme** all'originale per uso amministrativo

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

ESECUTIVITÀ

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

Il Segretario Generale
dott. Roberto Dottori