



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## PROVINCIA DI AREZZO

### CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 113 del 28/12/2024

**OGGETTO:** VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO EX SCHEDA RQ28 FILOSOFI – adozione ai sensi degli artt.30, 32 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](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 l'Assessore Riccardo Marzi.

Interviene il Consigliere Laura Chieli.

## 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 Delibera 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;

**RITENUTO** opportuno procedere pertanto all'adozione della **VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO** avente per oggetto le aree corrispondenti alla ex SCHEDA RQ28 FILOSOFI, ai sensi degli artt. 30, 32 della L.R. 65/2014 a seguito della istanza presentata dai legittimi proprietari del compendio edilizio meglio noto come "ex Buitoni" con nota prot.21219 del 20/10/2020;

**DATO ATTO** che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 08/01/2021 veniva stabilito di condividere gli obiettivi della richiesta di variante pervenuta in data 20/10/2020, prot. n 21219 in particolare in merito al superamento della condizione di degrado del contesto urbanizzato, al recupero edilizio, al potenziamento

delle attività di produzione del soggetto proponente, oltre altri;

- con Deliberazione di Giunta n. 354 del 06/12/2024 si stabilisce “di dare mandato al Servizio Urbanistica e Sviluppo dell’Ente di accettare in esame istruttorio proposte di varianti semplificate di ripianificazione e contestuali piani attuativi all’interno dei quali non venga obbligatoriamente dimostrato il reperimento delle quote di superfici da destinarsi ad ERS, di cui agli art. 13 e 124 delle NTA del RU, valutando caso per caso il contesto insediativo e l’adeguatezza a tale funzione”;

**CONSIDERATO** che:

- che in riferimento alla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010, ai sensi dell’art. 5 comma 3 ter e dell’art. 22, la presente variante è stata assoggettata a preventiva verifica di assoggettabilità a VAS mediante la predisposizione di apposito DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA e la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale;

- In data 17/12/2024, il DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS è stato trasmesso all’Autorità competente in materia di VAS, ai sensi dell’art. 5 comma 3 ter, della L.R. 10/2010;

- l’Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta asincrona, con provvedimento Pf/V\_Vas n. 10 del 18/12/2024, ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S.;

**CONSIDERATO** che la potenzialità dell’area stabilita dalla scheda pre-vigente era di 2850 mq che nella versione ri-pianificata trova un incremento volumetrico di 1000 mq derivanti dal residuale del dimensionamento del Piano Urbanistico, in virtù della eliminazione della area di trasformazione TR08, approvato con Deliberazione n. 13 del 22/02/2024 e che quanto sopra è compatibile con i disposti dell’art. 30 comma 1 della LR 65/2014 poichè trattasi di una implementazione della potenzialità di recupero attraverso un incremento ininfluenza sul dimensionamento generale del piano ed interno alla medesima UTOE 2;

**VISTI** gli elaborati costituenti lo strumento denominato VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO EX SCHEDA RQ28 FILOSOFI, depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

- Elab 01\_Scheda progetto\_RQ\_28-Filosofi - STATO ATTUALE

- Elab 02\_Scheda progetto\_EX RQ\_28-Filosofi - STATO RIPIANIFICATO;

**VISTA** la “Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione”, redatta dall’Arch. Massimiliano Baquè, ai sensi dell’art. 18, commi 1, 2, 3 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 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 adozione dello strumento VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO EX SCHEDA RQ28 FILOSOFI, è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio **parere favorevole** nella seduta del 17/10/2024, agli atti;

**VISTO** il **parere favorevole** espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 17/10/2024, agli atti;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, Arch. Massimiliano Baquè, 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 dei **12** Consiglieri presenti in aula, con **9** voti favorevoli e **3** astenuti (Laurenzi, Polcri e Polverini):

**DELIBERA**

- a) di adottare, ai sensi degli articoli 30, 32 della L.R. 65/2014, lo strumento denominato **VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO EX SCHEDA RQ28 FILOSOFI**, e costituito dai seguenti elaborati, depositati presso il Servizio Urbanistica:
- b) - Elab 01\_Scheda progetto\_RQ\_28-Filosofi - STATO ATTUALE
  - c) - Elab 02\_Scheda progetto\_EX RQ\_28-Filosofi - STATO RIPIANIFICATO;
- d) di dare atto che il Responsabile del procedimento è l'Arch. Massimiliano Baquè, Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ed il Garante della informazione e partecipazione è il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune;
- e) di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dagli artt. n. 30, 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, Provincia di Arezzo e Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana, e la pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di adozione;
- f) 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 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.

Con votazione tenutasi per alzata di mano dei **12** Consiglieri presenti in aula, con **9** voti favorevoli e **3** astenuti (Laurenzi, Polcri e Polverini) il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

**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 presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ed è divenuta esecutiva per decorrenza di dieci giorni dalla sua pubblicazione e ciò ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Il Segretario Generale  
dott. Roberto Dottori