



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## PROVINCIA DI AREZZO

### CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 13 del 22/02/2024

**OGGETTO:** VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE TR08A\*\* E TR08B\*\* "MADONNA DELLA LEGNA 1" CON ELIMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

L'anno duemilaventiquattro addì ventidue del mese di febbraio alle ore 20:45, 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. 14

Tot. 3

Assiste, nella Casa Comunale il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Luca Bragagni 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 CONSIGLIO COMUNALE

### **DATO ATTO CHE** il Comune di Sansepolcro:

- è dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2011, 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;
- 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 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 sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016;

**RILEVATO CHE** in data 31/12/2023 le previsioni del Regolamento Urbanistico sono decadute in forza della durata quinquennale (oltre proroghe regionali) dello strumento di governo del territorio e che a partire da tale data vengono applicate le salvaguardie di cui all'art. 231 della LR65/2014 che prevedono la possibilità di approvare varianti di tipo semplificato allo strumento urbanistico;

### **CONSIDERATO CHE:**

- con istanza inoltrata alla Amministrazione, riferimento Protocollo 4776 del 08/03/2021 e protocollo 16473 del 17/07/2023 tutte le proprietà componenti le aree di trasformazione TR08a e TR08b hanno manifestato la volontà di stralciare le previsioni di trasformazione, demandando nell'ambito del prossimo strumento urbanistico la possibilità di pianificare un solo lotto interstiziale;
- con la decadenza quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico tutti i piani attuativi non convenzionati cessano la loro possibile attuazione, ai sensi dell'art. 55, comma 5 e 6 della LR01/2005 (per la parte ancora in vigore) e dunque cessa la sua vigenza il Piano di Lottizzazione "Madonna della Legna 1", approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012 e costituente il contenuto di attuazione delle schede di trasformazione TR08a e TR08b;
- che l'area oggetto di variante è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136, comma c) e d) del Dlgs 42/2004 e che, ai sensi dell'art. 5, dell'accordo tra Regione Toscana e Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (Accordo ai sensi dell'art.31, comma 1 della LR65/2014 e ai sensi dell'art. 21 comma 3 della disciplina del PIT/PPR) le varianti urbanistiche che interessano beni paesaggistici sono soggette a procedimento di variante ordinaria;
- che la variante, alla luce del mutato quadro conoscitivo derivante dalla decadenza del Piano di Lottizzazione "Madonna della Legna 1", approvato con Del. CC. n. 17 del 08/02/2012, tende ad eliminare la trasformabilità potenziale dei luoghi riportando la disciplina a quella coerente al Piano Strutturale ovvero sottraendo il bene paesaggistico a trasformazioni potenzialmente interessanti il bene stesso;
- si rende necessario adempiere alla richiesta suddetta al vigente Regolamento Urbanistico attraverso uno strumento di maggior snellezza da redigersi a cura del Servizio Urbanistica del Comune, sulla scorta dei procedimenti codificati dalla normativa regionale e che può individuarsi nel procedimento in Deliberazione Unica individuato dall'art. 21 della LR.65/2014;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto procedere alla redazione di tale variante semplificata a cura del Servizio Urbanistica sulla scorta del procedimento in Deliberazione Unica individuato dall'art. 21 della LR.65/2014;

### **VERIFICATO CHE:**

- la variante in questione può configurarsi come variante semplificata di aggiornamento del quadro conoscitivo e che, pur essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico essa non prevede conseguenze che possano interessare le trasformazioni di beni paesaggistici, e dunque risponde alle caratteristiche definite nell'art. 21 della L.R.T. n. 65/2014 ovvero "Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali" al piano per gli atti non comportanti conseguenze sulle discipline, oppure volti alla correzione di errori materiali in essi contenuti"
- la variante non comporta variazione del piano strutturale;

- la variante riguarda tessuti interni 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, e, comunque, interni anche al perimetro del centro abitato definito dal R.U. rispondente anche ai criteri di cui all'art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014 sopradescritte;

**DATO ATTO** che l'eliminazione della scheda di trasformazione TR08a e TR08b restituisce alla UTOE 02 una superficie residenziale insediabile pari a metri quadrati 1439,40 valida ai fini del dimensionamento del Regolamento Urbanistico e del suo monitoraggio di applicazione, ai sensi dell'art. 95 comma 8 ed art. 15 della LR65/2014;

**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 apposita *“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 dell'Autorità competente in materia di VAS;

**PRESO ATTO** che la Autorità comunale competente in materia di V.A.S. 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 AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE TR08A\*\* E TR08B\*\* “MADONNA DELLA LEGNA 1” CON ELIMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA** che sono i seguenti:

- Elab. 01 – 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. 02 — Inquadramento territoriale, piano strutturale ed estratto stato attuale e stato modificato della tavola di regolamento urbanistico;

**DATO ATTO** che la presente variante non necessita 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;

**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 gli elaborati della variante sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 16/01/2024;

**VISTO** il parere favorevole espresso in merito alla presente variante dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 18/01/2024;

**VISTI** i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione:

- del Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Massimiliano Baquè, in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, espresso ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del T.U. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii., attestante la correttezza amministrativa e la conformità della proposta in oggetto alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia;
- ritenuto di non dover richiedere il parere del Responsabile di Ragioneria, dott. Luca Bragagni, in ordine alla regolarità contabile espresso ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del T.U. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii., attestante la correttezza amministrativa e la conformità della proposta in oggetto alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia, 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);

**UDITA** l'illustrazione tecnica della proposta fatta dal Consigliere Gallai Simone in qualità di Presidente della Commissione Urbanistica;

**VISTO** l'esito della votazione tenutasi per alzata di mano dei **14** Consiglieri presenti in Aula, con **11** voti favorevoli, **03** astenuti (Laurenzi, Polcri e Bricca):

### **DELIBERA**

1.di approvare con deliberazione unica, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, la variante denominata *VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE TR08A\*\* E TR08B\*\* "MADONNA DELLA LEGNA 1" CON ELIMINAZIONE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA.*, redatta dall'Ufficio Urbanistica del Comune e costituita dai seguenti elaborati che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Elab. 01 – 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. 02 — Inquadramento territoriale, piano strutturale ed estratto stato attuale e stato modificato della tavola di regolamento urbanistico;

2.di dare atto che il Responsabile del procedimento della presente variante è l'arch. Massimiliano Baquè, Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo ed il Garante della informazione e partecipazione è il Geom. Pigolotti Gianluca, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune;

3.di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 21 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, alla Provincia di Arezzo ed all'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana e la pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo 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 la Segreteria comunale e presso il Servizio Urbanistica dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., in modo che chiunque possa prenderne visione.

Con votazione, tenutasi per alzata di mano dei **14** Consiglieri presenti in Aula, con **11** voti favorevoli e **03** astenuti (Laurenzi, Polcri e Bricca) 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 Vice Segretario Generale**  
**f.to dott. Luca Bragagni**  
(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 Vice Segretario Generale  
dott. Luca Bragagni