



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

**ALLEGATO A**

**VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE  
ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE -  
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all' adozione  
artt. 18 e 19, comma 1, della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..**

La sottoscritta arch. Maria Luisa Sogli, in qualità di Responsabile del Procedimento per la formazione del presente strumento urbanistico, ai sensi della Determina sindacale n. 1049 del 06/12/2019 e degli atti di avvio della presente variante, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10/11/2014 n. 65) relativamente all' adozione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, della "VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" avviata con D.G.C. 181 del 28/08/2019 e D.G.C. 222 del 18/09/2019

**Dato atto che:**

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 "Norme per il Governo del territorio", agli articoli da 17 a 19 disciplina il procedimento ordinario di approvazione degli strumenti urbanistici;
- la Legge Regionale Toscana 65/2014 " Norme per il Governo del territorio ", disciplina all'articolo 18, il ruolo e le funzioni del il Responsabile del Procedimento che deve:
  - a) accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolge nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
  - b) verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio;

**Viste:**

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17.04.2009 e successiva Delibera n. 147 del 22/11/2010 con cui veniva rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, e che lo stesso acquisiva efficacia in data 16/02/2011 a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 con la quale è avvenuta la presa d'atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale, adeguati agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione, che avendo comunque un mero contenuto ricognitorio di quanto già deliberato nella sopra citata delibera 147 /2010, non ha comportato gli adempimenti di pubblicazione ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

**Rilevato che:**

- l'art. 38 della L.R. 65/2014, per la definizione degli atti di governo del territorio, prevede la nomina del Garante della Informazione e partecipazione al fine di garantire ai cittadini, singoli ed associati, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti stessi e delle loro varianti e degli atti di governo del territorio;
- a tal fine nelle deliberazioni di avvio del procedimento della presente variante è stato nominato quale Garante della informazione e partecipazione il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;

**Visti:**

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato, nel rispetto dell'art. 17 comma 6 della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014, il primo stralcio di RU;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- L'avviso di approvazione del primo stralcio di RU, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T. 01/05, pubblicato sul BURT n. 21 del 27/05/2014 data a partire dalla quale tale parte del piano operativo è divenuto efficace;
- la Deliberazione n. 62 del 25/05/2016 con cui è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione nel BURT n. 28 del 13/07/2016;

## Considerato che:

- con la Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2018, l'Amministrazione comunale ha stabilito, in analogia con quanto avvenuto per le aree con destinazione produttiva, alla pubblicazione di un AVVISO PUBBLICO ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R come modificato dall'art. 13 del Regolamento approvato con D.P.G.R. 32/R/2017, al fine di raccogliere contributi e suggerimenti per la redazione di una variante al vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione residenziale;
- a seguito della pubblicazione di tale avviso, dal 30/05/2018 al 30/07/2018, sono pervenute 99 manifestazioni di interesse di varia complessità e tipologia;
- al fine di poter impostare criteri omogenei di valutazione di tali istanze, con Determina n. 985 del 21/11/2018, è stato affidato l'incarico esterno per l'istruttoria preliminare delle manifestazioni di interesse pervenute;
- in recepimento di alcune delle 99 manifestazioni di interesse pervenute sono già state approvate le seguenti varianti al RU:
  - a) VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.a PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA, adottata con D.C.C. n. 44 del 29/04/2019 e approvata con D.C.C. n. 89 del 24/09/2019 (in cui è stata recepita 1 istanza);
  - b) VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.b PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA, adottata con D.C.C. n. 15 del 01/02/2019 e definitivamente approvata con D.C.C. n. 70 del 24/07/2019 (in cui sono state recepite 4 istanze);
  - c) VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.d PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 73 del 24/07/2019 e divenuta efficace in data 02/10/2019 (in cui sono state recepite 7 istanze);
- si è poi proceduto all'esame di altre istanze rispondenti ai criteri di cui alla D.G.C. 83/2018 inquadrabili nelle seguenti tipologie:
  - a) modifiche normative alla disciplina di aree esterne al perimetro del territorio urbanizzate senza modifica della destinazione agricola ;
  - b) modifiche cartografiche e/o normative riguardanti aree ricadenti in vincolo paesaggistico;
  - c) modifiche cartografiche e/o normative in aree interne al perimetro del territorio urbanizzato;

**Verificato** che per le tipologie di modifica di cui ai punti a) e b) è necessario ricorrere alla procedura di approvazione ordinaria di cui agli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2014; per le tipologia di modifica di cui al punto c) si sarebbe potuto far ricorso alla procedura semplificata di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014 ma si è optato per la loro inclusione nello stesso procedimento riguardante le tipologie a) e b) al fine di definire un quadro più organico delle modifiche effettuate e per garantire una più congrua valutazione degli effetti delle trasformazioni; tali approfondimenti hanno comportato la definizione di prescrizioni finalizzate alla minimizzazione degli impatti esaminati che sono state recepite anche nelle NTA della presente variante;

## Dato atto pertanto che:

- con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 181 del 28/08/2019 e n. 222 del 18/09/2019 sono state avviate, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2019, altre due varianti, che, nel loro insieme, hanno recepito altre 29 manifestazioni di interesse (07, 10, 13, 14, 19, 20, 27, 95, 28, 29, 33, 34, 37, 47, 51, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 69, 64, 75, 81, 83, 87, 94, 98) e che sono state ricomposte ad oggi in un solo strumento urbanistico denominato "VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE"; in tali atti di avvio del procedimento sono stati nominati il Responsabile del procedimento, arch. Maria Luisa Sogli,



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ed il Garante della informazione e partecipazione, geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune;

- per le previsioni della "VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" non risulta necessario il ricorso alla conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 in quanto le stesse previsioni non comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;
- la variante suddetta è assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010; a tal fine in fase di avvio è stato predisposto apposito Documento preliminare di VAS, distinto in due parti (Elab. 1a ed Elab. 1b) riferite ai due atti di avvio del procedimento sopra citati da inviare ai soggetti competenti in materia ambientale; tali documenti preliminari contengono anche la verifica della coerenza, compatibilità e conformità al PIT-PPR;
- sia l'atto di avvio del procedimento di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 181 del 28/08/2019 con allegato il relativo Documento preliminare (riferito alle modifiche in recepimento delle istanze, 07, 13, 14, 20, 28, 29, 33, 47, 55, 56, 57, 58, 59 e 60) che l'atto di avvio del procedimento di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 222 del 18/09/2019 con allegato il relativo Documento preliminare (riferito alle modifiche in recepimento delle istanze 10, 19, 27\_95, 34, 37, 51, 61, 63\_69, 64, 75, 81, 83, 87, 94, 98) sono stati trasmessi, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010, rispettivamente in data 02/09/2019, prot. 17391 ed in data 22/10/2019, prot. 21104, ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale al fine di ricevere eventuali pareri e contributi:  
REGIONE TOSCANA;  
PROVINCIA DI AREZZO;  
SOPRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;;  
ARPAT;  
ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.  
NUOVE ACQUE;
- l'unico soggetto che ha trasmesso il proprio contributo in merito al primo atto di avvio (D.G.C. 181/2019) è stata la SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO, con nota pervenuta in data 22/10/2019, nostro prot. 21042, mentre, l'unico soggetto che ha trasmesso il proprio contributo in merito al secondo atto di avvio (D.G.C. 222/2019) è stata la Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, con nota pervenuta in data 26/11/2019, prot. 23593;
- sulla base del contributo pervenuto dalla Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, il Documento preliminare approvato con atto di avvio di cui alla D.G.C. 222/2019 è stato integrato attraverso appositi approfondimenti in merito alle valutazioni ambientali, sia puntuali che di insieme al fine di poter escludere impatti significativi negativi e supportare le previsioni di completamento, in particolare quelle localizzate in aree libere soggette a vincolo paesaggistico e per le quali sono necessarie opere di urbanizzazione dei comparti edificatori;
- inoltre poiché per le modifiche alle istanze n. 37 e 81 non sono pervenute le necessarie indagini di fattibilità geologica, sismica ed idrauliche tali modifiche non sono state inserite nella presente variante;

**Visti** gli elaborati della presente Variante costituiti da:

- Elab. 01 a – Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e per la verifica di coerenza, compatibilità e conformità al PIT – PPR di cui all'atto di avvio del procedimento D.G.C. 181 del 28/08/2019;
- Elab. 01 b – Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e per la verifica di coerenza, compatibilità e conformità al PIT – PPR di cui all'atto di avvio del procedimento D.G.C. 222 del 18/09/2019;
- Elab. 02.a – Localizzazione delle varianti cartografiche rispetto al perimetro del territorio urbanizzato;
- Elab. 02b.1 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;
- Elab. 02b.2 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- Elab. 02c – Classificazione del patrimonio edilizio esistente - Stato attuale e modificato;
- Elab. 03 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Stato attuale e modificato;
- Elab. 04 – SCHEDE NORMATIVE, DI INDIRIZZO PROGETTUALE E DI VAS - Stato attuale e modificato;
- Relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica per le modifiche relative alle istanze 10, 19, 27\_95, 34, 51, 61, 64, 75, 83, 87, 98;

## Considerato che:

- data la procedura di formazione della presente variante, che nasce come strumento urbanistico partecipato fin dalle origini tenuto conto che la stessa è stata elaborata sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito di avviso pubblico, si ritiene che la stessa sia pienamente rispondente ai principi di partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio come sanciti dalla L.R. 65/2014; sarà inoltre possibile garantire ulteriori congrue opportunità di informazione e partecipazione alla formazione della stessa attraverso la pubblicazione sul sito web del comune della deliberazione di adozione e dei relativi allegati, a seguito della pubblicazione sul BURT del relativo avviso, dando la possibilità a tutti i soggetti interessati di presentare eventuali osservazioni nei 60 giorni successivi;
- le attività relative al processo di partecipazione sono illustrate nel Rapporto del Garante della informazione e partecipazione, redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. 65/2014;

## Verificato il rispetto:

- del vigente PIT-PPR;
- del vigente PTC della Provincia di Arezzo;
- della L.R. 65/2014;
- della L.R. 10/2010;
- D.P.G.R. 63/R/2016;
- D.P.G.R. 32/R/2017;

## Dato atto che:

- L'Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta del 02/12/2019, con provvedimento Pf/V\_Vas n. 6/2019, ha concluso la procedura semplificata di assoggettabilità a VAS della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S.;
- la presente variante non necessita di nuove indagini geologiche, per ciò che riguarda le modifiche relative alle istanze nn. 07, 13\_14, 28\_29, 33, 47, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63\_69, 94, mentre ha comportato la redazione di nuove indagini geologiche per ciò che riguarda le modifiche relative alle istanze nn. 10, 19, 20, 27\_95, 34, 51, 61, 64, 75, 83, 87, 98 nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3, comma 4, del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011 e che la scheda di deposito sarà inviata al Genio Civile con prima della sua adozione;
- le previsioni della presente variante risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T. e PPR, P.T.C.P. e P.S.;

## PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

### ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- per le previsioni della "VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" non risulta necessario il ricorso alla conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 in quanto le stesse previsioni non comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;
- lo strumento urbanistico denominato "VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti



## COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

---

approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;

- in particolare per ciò che riguarda la coerenza, compatibilità e conformità al PIT – PPR lo strumento urbanistico denominato “VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE”, rispetta quanto previsto all’art. 5 dell’ACCORDO tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018;

e può quindi è possibile procedere all’adozione ai sensi dell’art. 19 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 02/12/2019

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maria Luisa Sogli