



Oggetto: Comune di Sansepolcro (AR) - Variante semplificata al RU per la ripianificazione di ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato e Adozione del relativo Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata della ex Scheda RQ22 "Palazzolo".

Adozione ai sensi degli artt. 32, 107, 111, 231 della l.r. 65/2014 di cui alla DCC n. 14 del 27/01/2025 BURT n. 7 del 12/02/2025

OSSERVAZIONE ai sensi degli artt. art. 32 e 53 della l.r. 65/2014.

Il Comune di Sansepolcro (AR) con D.C.C. n. 14 del 27/01/2025 ha adottato la *Variante al RU relativa alla ripianificazione di ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato e adozione del relativo piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata della ex Scheda RQ22 "Palazzolo"*. Il relativo avviso è pubblicato sul BURT N. 7 del 12/02/2025

Il presente parere è trasmesso anche ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 nello spirito di sinergia, allo scopo di favorire: «[...] lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica di tutti gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa».

Premessa

Il comune di Sansepolcro è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 147 del 22/11/2010 e variante al PS approvata con D.C.C. n. 16 del 25/07/2022, Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 62 del 25/05/2016 e pubblicato sul BURT del 13/07/2016. L'efficacia del RU, più volte prorogata, è decaduta in data 31/12/2023.

Con Delibera del Consiglio dell'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana n. 34 del 19/10/2018 è stato dato avvio al procedimento di formazione ed approvazione del Piano Strutturale Intercomunale della Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana per i Comuni di Sansepolcro, Anghiari, Monterchi e Caprese Michelangelo ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014.

Si richiamano i disposti della l.r. 65/2014:

Per gli effetti dell'art. 2, comma 1 della l.r. 31/2020 i termini di formazione degli strumenti sono stati prorogati di ventiquattro mesi (*I termini previsti dalla l.r. 65/2014 per i procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica già avviati alla data di entrata in vigore della presente legge, oppure avviati entro il 31 dicembre 2020, sono prorogati di ventiquattro mesi*).

Il termine di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'unione è stato quindi prorogato ad Ottobre 2024 senza che l'atto sia stato approvato.

Per gli effetti dell'art. 94, comma 2 ter della l.r. 65/2014 il Comune da Ottobre 2024 è soggetto pertanto al regime delle limitazioni edilizie (*Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2 bis, e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano strutturale intercomunale o della variante generale ai sensi dell'articolo 23 non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volumetria complessiva*).

Con nota prot. Reg. n. 0648393 del 13/12/2024 il comune di Sansepolcro, quale ente capofila dell'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana, ha inviato l'aggiornamento del cronoprogramma delle fasi di attuazione per la formazione del Piano strutturale Intercomunale della Valtiberina, redatto dal RUP, con il quale comunica che entro il mese di Marzo del 2025 sarà approvato il "(...) Piano Strutturale Intercomunale da parte del consiglio dell'Unione Montana dei comuni della Valtiberina Toscana e quindi trasmissione del medesimo ai comuni di Sansepolcro, Anghiari, Monterchi e Caprese Michelangelo per i relativi atti di adozione consiliare dello strumento."



Pena la perdita del finanziamento regionale per la formazione del PSI, si chiede di motivare adeguatamente le cause che stanno determinando consistenti ritardi nelle tempistiche di adozione e approvazione del PSI Valtiberina e di fornire un cronoprogramma aggiornato.

Elaborati di Variante

La documentazione trasmessa dal comune con prot. Reg. n. 88904 del 06/02/2025 si compone dei seguenti elaborati:

- D.C.C. n. 14 del 27/01/2025;
- Allegato A – Relazione del Responsabile del procedimento;
- Allegato B – Rapporto del Garante della informazione e partecipazione;
- Elab_01 - SCHEDA RQ22 STATO ATTUALE;
- Elab_02 - EX SCHEDA RQ22 STATO RIPIANIFICATO;
- Allegato 1 – Relazione istruttoria
- Allegato 2 – Schema di convenzione RQ22

mentre per la consultazione degli elaborati del piano attuativo il Comune ha reso disponibile un link.

Si legge come dichiarato nella relazione del responsabile del procedimento, di cui all'allegato A che:

“(…) - la VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO relativa all'area della RQ22:

a) risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;

b) rientra nelle tipologie di cui agli artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014 e può quindi essere adottata secondo tali procedure in quanto:

- non comporta variante al Piano Strutturale;
- riguarda aree interne 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;

- il PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA RQ22 "PALAZZOLO":

a) risulta conforme alle previsioni della nuova scheda ri-pianificata Ex Scheda RQ22 e agli Allegati A e B del citato accordo procedimentale tra la Società proponente ed il Comune di Sansepolcro;

b) risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;

c) rientra nelle tipologie di cui all'art. 33, 107, 111 della L.R. 65/2014 e può quindi essere adottato secondo tali procedure in quanto:

- non comporta variante al Piano Strutturale;
- riguarda aree interne 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;
- è conforme alla variante semplificata contestualmente adottata.”

OSSERVAZIONE

a) Contenuti della variante urbanistica e contestuale PA

La variante urbanistica intende ripianificare una previsione decaduta del RU interna al perimetro del TU così come definito nella fase transitoria della legge regionale ai sensi dell'art. 224, adottando contestualmente il piano di lottizzazione residenziale e relativo schema di convenzione, in ambito situato in via Palazzolo.



Si osserva che il richiamato regime di limitazioni edilizie di cui all'art. 94, comma 2-ter esclude non solo il rilascio dei titoli edilizi ivi indicati, ma esclude altresì la stessa possibilità per il Comune di stipulare convenzioni urbanistiche finalizzate alla realizzazione di interventi inibiti dal regime di limitazioni stesse. Si segnala pertanto che l'approvazione del PA e del contestuale schema di convenzione costituisce presupposto per il rilascio del titolo abilitativo, venendosi così a definire un contenuto di contrasto alle disposizioni sopra richiamate.

Si osserva peraltro che l'ambito oggetto di variante, per quanto risulti interno al PTU definito ai sensi dell'art. 224 della l.r. 65/2014, non possiede i requisiti per essere individuato all'interno del TU in sede di PSI ai sensi dell'art. 4, e che ai sensi del comma 2 di detto articolo le previsioni di nuove edificazioni residenziali al di fuori del TU costituiscono contrasto di legge.

Atteso quanto sopra, con l'adozione del PSI, troverà inoltre applicazione il regime delle salvaguardie urbanistiche di cui agli artt. 92, comma 5, lett. e) e 103 della l.r. 65/2014.

b) dichiarazione di coerenza della Variante al RU rispetto al PS al PIT-PPR ed alla l.r. 65/2014

Si osserva infine che nella documentazione trasmessa risulta essere assente la verifica e la dichiarazione di coerenza della variante RU con il PS; risulta altresì assente la verifica di coerenza della variante con la disciplina d'uso della scheda d'ambito n. 12 Casentino e Valtiberina del PIT/PPR.

c) Dimensionamenti

Con riferimento al DPGR 32/r 2017 si richiama l'art. 5 comma 4) e 5) segnalando che risulta assente la relativa tabella utile anche ad evidenziare il saldo residuo:

“ (...) 4. La relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni del piano operativo di cui all'articolo 95, comma 14 della l.r. 65/2014 contiene, con riferimento alle UTOE, le quantità prelevate dalle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale, nonché le ulteriori quantità attuate all'esterno del territorio urbanizzato, evidenziando il saldo residuo, con riferimento alle categorie funzionali di cui all'articolo 99, comma 1, della l.r. 65/2014, come specificate all'articolo 6, comma 1.

5. Per il dimensionamento dei piani strutturali e dei piani operativi sono elaborate delle specifiche tabelle sulla base delle indicazioni stabilite con la deliberazione di Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a b). Tali tabelle formano contenuto dei piani e descrivono i dati di dimensionamento delle singole UTOE, dell'intero territorio comunale e delle previsioni attuate dai previgenti regolamenti urbanistici.”

Per quanto concerne gli aspetti procedurali relativi alla VAS si rimanda al parere del settore competente.

Il Dirigente

PPP/LM

Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
arch. Marco Carletti