



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

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 RQ22 "PALAZZOLO"

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'approvazione

artt. 18, 30, 32, 107 e 111 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.

Il sottoscritto arch. Massimiliano Baquè, in qualità di Responsabile del Procedimento per la formazione del presente strumento urbanistico, ai sensi del Decreto del Sindaco n. 12 del 25/08/2025, redige il presente documento, così come disposto all'art. 18 della LR Toscana 10/11/2014 n. 65, relativamente all'approvazione ai sensi degli artt. 30, 32, 107 e 111 della L.R. 65/2014 della 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 RQ22 - "PALAZZOLO", riadottata con D.C.C. n. 14 del 27/01/2025.

Dato atto che:

- la Legge Regionale Toscana n. 65/2014 "Norme per il Governo del territorio", all'articolo 32 individua le procedure per l'adozione e l'approvazione di varianti semplificate al Regolamento Urbanistico, all'articolo 33 individua le procedure per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi come meglio definite all'art. 111 con le modalità di svolgimento del relativo procedimento;

Premesso che la Legge Regionale Toscana n. 65/2014 "Norme per il Governo del territorio", prevede all'articolo 18 il ruolo e le funzioni del Responsabile del Procedimento che deve:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. n. 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;

Visti:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009 e successiva Delibera n. 147 del 22/11/2010 con cui venivano rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale (PS) 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 n. 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;
- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato il primo stralcio di Regolamento urbanistico (RU) e gli elaborati ad essa allegati, nel rispetto dell'art. 17, comma 6, della L.R.T. n. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. n. 65/2014;
- l'avviso di approvazione del primo stralcio di RU, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T. n. 01/05, pubblicato sul BURT n. 21 del 27/05/2014 data a partire dalla quale tale parte del RU è divenuta 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 nel BURT n. 28 del 13/07/2016;

Dato atto che:

- 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 RU, rientranti nelle disposizioni di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005, in



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

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 (PSI) 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. n. 65/2014 avendo, alla data di entrata in vigore della citata L.R. n. 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. n. 01/05, avviato il procedimento per la formazione del PSI;
- in virtù del comma 2 dell'art. 231 della L.R. n. 65/2014, fino all'adozione del Piano Strutturale, il Comune 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. n. 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 L.R. n. 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;
- con delibera di Consiglio dell'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana n. 14 del 30/07/2025 è stato approvato dal Consiglio dell'Unione il Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi, attualmente in fase di adozione da parte dei Comuni;

Rilevato che:

- l'art. 38 della L.R. n. 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 il Responsabile del procedimento ha individuato quale Garante della informazione e partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante, il Geom. Gianluca Pigolotti, Istruttore Tecnico del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Sansepolcro;

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 RQ22-"PALAZZOLO"**, depositati presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia, che sono i seguenti:

Elaborati di VARIANTE:

Elab. 01 – Scheda RQ22 - STATO ATTUALE

Elab. 02 – Ex Scheda RQ22 - STATO RIPIANIFICATO_AGG. Osservazioni

Elaborati di PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

A) Elaborati cartografici dello stato attuale

Tav. A1 - Inquadramento urbanistico - Ortofoto

Tav. A2 - Estratto Regolamento Urbanistico

Tav. A2.1 - Scheda RQ22 Regolamento Urbanistico

Tav. A3 - Piano Particolare

Tav. A4 - Vincoli sovraordinati gravanti sull'area RQ22

Tav. A5.1 - Piano quotato

Tav. A5.2a - Sezioni ambientali - profilo 1

Tav. 5.2b - Sezioni ambientali - profilo 2

Tav. 5.2c - Sezioni ambientali - profilo 3

Tav. 5.2d - Sezioni ambientali - profilo 4

Tav. 5.2e - Sezioni ambientali - profilo 5

Tav. 5.2f - Sezioni ambientali - profilo 6

Tav. 5.2g - Sezioni ambientali - profilo 7

Tav. 5.2h - Sezioni ambientali - profilo 8

Tav. 5.2i - Sezioni ambientali - profilo 9

Tav. 5.4 - Sistema insediativo



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

Tav. 5.5 - Il tessuto urbano

Tav. 5.6 - Documentazione fotografica - Punti di ripresa

Tav. 5.6a - Scatti

Tav. A6 - Rilievo stato attuale delle alberature e Relazione tecnica tecnico competente in materia

B) Elaborati cartografici dello stato di progetto

Allegato B "tavole p"

Tav. p1 - Inquadramento urbanistico - Ortofoto

Tav. p2 - Inquadramento urbanistico - CTR

Tav. p3 - Dimensionamento e allineamenti

Tav. p4 - Planimetria dei lotti e aree pubbliche

Tav. p5 - Planimetrie delle aree permeabili

Tav. p6 - Planivolumetrico

Tav. p7 - Verifica dei parcheggi: pubblici e privati

Tav. p8 - Piano quotato - stato sovrapposto layout di progetto

Tav. p9 - Profili di progetto 1-2-3

Tav. p9a - Profili di progetto 5-6-7

Tav. p9b - Profili di progetto 8-9

Tav. p9c - Profilo di progetto 4

Tav. p10 - Profili di sovrapposto 1-2-3

Tav. p10a - Profili di sovrapposto 5-6-7

Tav. p10b - Profili di sovrapposto 8-9

Tav. p10c - Profilo di sovrapposto 4

Tav. p11 - Progetto indicativo alberature

Tav. p11a - Sovrapposizione progetto alberature

Allegato B "Tipologie edilizie e consistenza dell'intervento"

Tav.1a - Planimetria piano terra - Edificio A

Tav.2a - Planimetria piano primo - Edificio A

Tav.3a - Prospetti e sezioni - Edificio A

Tav.1b - planimetria piano terra e piano primo - Edificio B

Tav.2b - prospetti e sezioni - Edificio B

Tav.1c - planimetria piano terra e piano primo - Edificio C

Tav.2c - prospetti e sezioni - Edificio C

Tav. i1 - Planimetria dei piani terra

Tav. i2 - Planimetria dei piani primo

Tav. i3 - Planimetria delle coperture – Distanze e Allineamenti

Tav. B14 - Dati tecnici delle Unità Minime D'intervento

All. B "Render e fotoinserimento"

Tav. 8a - Fotoinserimento nel contesto: Planivolumetrico

Tav. 8b - Fotoinserimento nel contesto: Accesso da via di Palazzolo

Tav. 8c - Fotoinserimento nel contesto: Vista dalla pista ciclabile

Tav. 8d - Fotoinserimento nel contesto: Vista dal campo sportivo

Tav. 8e - Viste interne all'area di intervento

Tav. 8f - Viste interne all'area di intervento

Elaborati "Sistemazioni esterne"

Tav. b4.c - Abaco delle recinzioni

Tav. b4.d - Documentazione fotografica recinzioni attuali

Tav. b12 - Accessibilità spazi pubblici a portatori di disabilità

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Tav.B9A - Planimetria con individuazione aree da cedere al Comune

Tav.B9B - Progetto illuminotecnico

All. B1 - Disciplinare descrittivo degli elementi tecnici

All. B2 - Relazione Tecnica-economica

All. B3 - Computo Metrico Estimativo e Quadro Economico

All. B4 - Elenco Prezzi Unitari e Analisi Nuovi Prezzi

All. B5 - Relazione segnaletica stradale aree da cedere al Comune



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

All. B6 - Relazione isola ecologica

All. B7 - Relazione CAM

Tav. D1 - Planimetria e particolari viabilità e verde

Tav. D2 - Planimetria scarichi, profili e particolari

Tav. D2a - Planimetria scarichi con deviazione collettore

Tav. D3 - Planimetria distribuzione idrica e particolari

Tav. D4 - Planimetria adduzione e distribuzione metano

Tav. D5 - Planimetria distribuzione elettrica e particolari

Tav. D6 - Planimetria distribuzione telefonica e particolari

Tav. D7 - Planimetria pubblica illuminazione e particolari

Tav. D8 - Planimetria segnaletica stradale

Tav. D9 - Planimetria particolare isola ecologica

All. progetto opere di urbanizzazione -Tav. dettaglio quote planialtimetriche

Dichiarazione progettisti: rispondenza CME ed elaborati grafici

All.C8 - Nulla osta dei gestori delle reti

C) Elaborati tecnico-analitici

All. C1 - Relazione tecnica e descrittiva

All. C1.1 - Quadro conoscitivo strumenti urbanistici

All. C1.4 - Verifica del fabbisogno aree per standard

All. C2 - Relazione di coerenza interna ed esterna del P.d.L.

All. C3 - Relazione piano particellare

All. C4 - Norme Tecniche di Attuazione

All. C6 - Schema di convenzione per le opere di urbanizzazione

All. C7 - Relazione geologica-Tecnica di fattibilità; All.3; All. 4; All.5; Scheda di fattibilità;

Dato atto che per la redazione e approvazione della presente variante e contestuale adozione e approvazione del piano attuativo 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 e 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 4037 in data 16/12/2024;

Rilevato che:

- l'adozione della variante semplificata al RU per la ripianificazione di ambiti interni al perimetro del territorio urbanizzato e relativa adozione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata della Ex scheda RQ22- "PALAZZOLO" è stata licenziata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 27/01/2025;
- la Deliberazione di adozione e i relativi allegati sono stati trasmessi, ai sensi dell'art. 32 e 107 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii., alla Regione, alla Provincia e alla Unione Montana Dei Comuni Della Valtiberina Toscana, con nota del 05/02/2025, prot. n. 2725;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 7 del 12/02/2025;
- Il 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 12/02/2025 al 13/03/2025;
- nel periodo di pubblicazione, di cui al precedente punto, sono pervenuti quattro contributi formulati da parte di Regione Toscana in data 11/03/2024 prot. n. 5498 e un contributo da parte di un privato cittadino in data 13/03/2025 prot. n. 5782;
- tali contributi sono stati esaminati 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 RQ22 "Palazzolo"- Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito*";
- per la controdeduzione in particolare all'osservazione di Regione Toscana di cui al prot. n. 5498 del 11/03/2024, l'ufficio ha predisposto una relazione di controdeduzione, trasmessa anche a Regione Toscana stessa con prot. 11503 del 22/05/2025 e successiva risposta di regione Toscana prot. 11505 del 08/07/2025;
- è stato necessario sottoporre la presente variante alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010 e l'Autorità Comunale competente in materia di VAS, nella seduta asincrona, con provvedimento Pf/V_Vas n. 2 del 23/09/2025 ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di VAS, recependo il contributo e le prescrizioni di Regione Toscana-Settore VAS e VincA all'interno della Scheda "RQ22_STATO RIPIANIFICATO_AGG. Osservazioni"; le



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

osservazioni sono state trasmesse dal Settore VAS e VincA come contributo ai fini di una maggiore sostenibilità ambientale, in fase progettuale ed attuativa, degli interventi del Piano di Lottizzazione;

- il Piano di Lottizzazione è conforme alle previsioni della nuova Scheda "RQ22_STATO RIPIANIFICATO_AGG. Osservazioni";

Visti gli elaborati costituenti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione trasmessi dal Tecnico incaricato con nota P.G. n. 17728 del 04/08/2025, integrati con note P.G. n. 20969 e n. 20970 e successivamente con P.G. n. 23380 e 23384 del 16/10/2025;

Dato atto che sul Piano di Lottizzazione in questione, in merito al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:

- è pervenuto con P.G. interno n. 23633 del 20/10/2025 il parere tecnico del Servizio Manutenzioni e decoro della città: *"...Parere favorevole sul Progetto Esecutivo relativo alle opere di Urbanizzazione primaria dell'area RQ 22 "PALAZZOLO"; Si precisa inoltre che: 1. Nell'elaborato economico "Computo Metrico Estimativo e Quadro Economico" la pag. 66 non è attinente con le opere di cui alla RQ22 Palazzolo; 2. il presente parere è riferito esclusivamente all'attività di competenza dell'UT, Manutenzione, relativo alle opere di Urbanizzazione Primaria, (sottofondi, pavimentazioni stradali, percorsi pedonali, fognature acque chiare, verde, impianto di P.I, canalizzazioni elettriche, telefoniche, gas, fognatura acque nere, acquedotto), al quale si dovranno aggiungere anche i pareri degli altri uffici competenti (P.M, Ambiente ecc). 3. successivamente al ritiro del P.d.C, prima dell'inizio lavori, (opere di Urbanizzazione) il committente dovrà comunicare il nominativo della ditta/e esecutrice/i e una terna di Tecnici Professionisti Abilitati da sottoporre all'Ufficio scrivente per la nomina del Collaudatore delle opere.";*
- è pervenuto con P.G. interno n. 24764 del 03/11/2025 il parere del Servizio Qualità Urbana-Ufficio Ambiente: *"... Parere favorevole alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla realizzazione della piazzola per il posizionamento di n° 2 postazioni per la raccolta dei rifiuti tramite cassonetti stradali come da Allegato D9-Opere di urbanizzazione "Planimetria particolare isola ecologica.";*
- è pervenuto con P.G. interno n. 23975 del 23/10/2025 il parere del Servizio Polizia Municipale: *"... Parere favorevole rispetto a quanto presentato nell'Elaborato "D" opere di urbanizzazione Tavola grafica D8. Nello specifico, anche a seguito di sopralluogo effettuato in loco, non emergono criticità per quanto riguarda le norme del Codice della Strada.";*

Visto il Rapporto del Garante della informazione e partecipazione, redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 65/2014 in cui sono illustrate le attività relative al processo di partecipazione;

Visti:

- il vigente PIT-PPR;
- il vigente PTC della Provincia di Arezzo;
- la L.R. n. 65/2014;
- la L.R. n. 10/2010;

Verificato che le previsioni della presente variante risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con PIT-PPR, PTCP e PS;

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- La VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO relativa all'area della RQ22 - "PALAZZOLO":

- a) non comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dalla D.C.C. n. 125 del 07/10/2015, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014;
- 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 agli artt. 30 e 32 della L.R. n. 65/2014 e può quindi essere approvata 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. n. 65/2014;

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

- 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;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

b) rientra nelle tipologie di cui all'art. 33, 107, 111 della L.R. n. 65/2014 e può quindi essere approvato 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. n. 65/2014.

ed è quindi possibile procedere all'approvazione definitiva ai sensi degli artt. 30, 32, 107 e 111 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 20/11/2025

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Massimiliano Baquè