



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

**ALLEGATO A**

**CORREZIONE ERRORE MATERIALE DEL R.U. – MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DI VALORE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE, DI CUI AL F. 71 PART. N.841. - Approvazione in atto unico sensi dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PRELIMINARE ALL'APPROVAZIONE art. n. 18 e 21, della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..**

Il sottoscritto Arch. Massimiliano Baquè, in qualità di Responsabile del Procedimento per la formazione degli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro, in forza del decreto del Sindaco num. 12 del 25/08/2025, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10/11/2014 n. 65) relativamente a correzione di errore materiale del R.U. – modifica della classificazione di valore di un edificio residenziale, di cui al F. 71 part. n.841 - ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014

**Dato atto che:**

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 “Norme per il Governo del territorio”, all'art. 21 individua le tipologie di atti di integrazione del Quadro Conoscitivo e di rettifica di errori materiali degli strumenti urbanistici, precisando, nell'art. 21, le modalità di svolgimento del relativo procedimento di approvazione in Deliberazione unica;

**Premesso che** 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:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimi si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- 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;
- nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 65/2014, trasmettere agli altri soggetti istituzionali sovraordinati la deliberazione di aggiornamento o di correzione il cui avviso è pubblicato sul BURT;

**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 il Responsabile del Procedimento ha individuato quale Garante della informazione e partecipazione nel presente procedimento Il Geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

## 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;
- 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 istanza inoltrata alla Amministrazione, riferimento Protocollo n.18164 del 11/08/2025, è stata richiesta la modifica della classificazione del valore relativa al fabbricato di cui al F. 71 part. 841;

**Rilevato che** il fabbricato oggetto di istanza è inserito nel vigente RU all'interno dei "TESSUTI UNITARI INTERNI AI TESSUTI POSTBELLICI";

## Visto che

- osservando il tessuto edilizio della zona si nota che il tessuto unitario in cui è compreso il fabbricato interessato è composto da tre edifici, due dei quali di impianto simile, ruotati di 90° l'uno rispetto all'altro, e il fabbricato in oggetto, che appare totalmente estraneo agli altri due, sia per forma che per orientamento, tale da presupporre un intervento isolato e non unitario;
- anche osservando le foto dei fabbricati su Via Panerai si nota che gli altri due edifici del tessuto unitario interessato hanno caratteri architettonici e finiture simili (tinteggiatura, parapetti, sistemi di oscuramento, muretti e recinzioni) che fanno presupporre una progettazione unitaria, mentre il fabbricato oggetto di richiesta è caratterizzato da un linguaggio architettonico diverso e anche le finiture, come la tinteggiatura esterna, la forma e i materiali delle aperture, il disegno della recinzione, sono totalmente differenti;
- il fabbricato in oggetto non appartiene alle tipologie tipiche dei contesti pianificati ovvero edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni di lineari di case a schiera;

## Reputato opportuno

- per quanto sopra detto, escludere il fabbricato di cui al F. 71 particella n. 841 dal tessuto unitario nel quale è attualmente inserito in quanto non facente parte di un contesto pianificato, comprendendolo quindi nei TESSUTI POST BELLICI, con l'automatica modifica della classificazione del valore da CLASSE 5 – EDIFICI O COMPLESSI DI VALORE ARCHITETTONICO Nullo MA IN CONTESTI PIANIFICATI a CLASSE 6 – EDIFICI O COMPLESSI DI VALORE ARCHITETTONICO Nullo;
- procedere a tale modifica mediante il procedimento in Deliberazione Unica individuato dall'art. 21 della L.R. 65/2014;

**Visto** l'elaborato del presente procedimento denominato *ELABORATO 01 – ESTRATTO DEGLI ELABORATI 04b e 06b del R.U. - STATO ATTUALE E MODIFICATO*;

**Dato atto che** il procedimento non si configura come variante urbanistica, trattandosi di correzione di errore materiale di classificazione di un tessuto edilizio del Regolamento Urbanistico, che quindi non comporta impatti sull'ambiente;

**Ritenuto** pertanto di escludere tale procedimento dalle procedure di cui alla LR10/2010;

## Considerato che:

- data la natura del presente procedimento sarà possibile garantire congrue opportunità di informazione della stessa attraverso la pubblicazione sul sito web del comune della deliberazione di approvazione della stessa e dei relativi allegati, a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso della sua approvazione;
- 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 che:



## COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- nell'art. 21 della L.R.T. n. 65/2014 sono definiti quali "Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali" al Regolamento Urbanistico gli atti non comportanti conseguenze sulle discipline, oppure volti alla correzione di errori materiali in essi contenuti;
- la modifica sopradescritta:
  - a) non comporta variazione del Piano Strutturale;
  - b) non comporta modifiche alla Disciplina del RU;
  - c) riguarda la correzione di un errore materiale del R.U., del tessuto di appartenenza e della classificazione dell'edificio, sulla base delle evidenze rilevate dal proponente e condivise dall'Amministrazione.

**Ritenuto** pertanto che il procedimento in questione possa essere inquadrato dal punto di vista procedurale come correzione di errore materiale del R.U. da approvarsi con Deliberazione unica ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014;

### **Considerato che:**

- non sono necessarie, per l'approvazione del presente procedimento, le procedure di VAS;
- non sono necessarie, per l'approvazione del presente procedimento, ulteriori indagini geologiche;
- la correzione di errore materiale del Regolamento Urbanistico risulta coerente con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T., P.T.C.P. e P.S.;

### **PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO**

#### **ACCERTA E CERTIFICA CHE:**

- il procedimento "CORREZIONE ERRORE MATERIALE DEL R.U. – MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DI VALORE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE, DI CUI AL F. 71 PART. N.841" 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;
- il procedimento "CORREZIONE ERRORE MATERIALE DEL R.U. – MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DI VALORE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE, DI CUI AL F. 71 PART. N.841" rientra nelle tipologie di cui all'art. 21 della L.R. 65/2014, non comporta conseguenze sulle discipline e può quindi essere approvato in atto unico secondo tale procedura.

Sansepolcro, 11/11/2025

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Massimiliano Baquè