



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

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 RQ13\*\* - "VIALE VOLTA"- ADOZIONE**  
**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'adozione**  
**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 degli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro, in forza del decreto del Sindaco num. 05 del 04/04/2024, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10.11.2014 n. 65) relativamente all'adozione di 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 RQ13\*\* - "VIALE VOLTA" ai sensi degli articoli 18, 30, 32, 107 e 111 della L.R. 65/2014.

**Dato atto che:**

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 "Norme per il Governo del territorio", agli articoli 32 individua le procedure per l'adozione e l'approvazione di varianti semplificate al Regolamento Urbanistico, all'art. 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 65/2014 " Norme per il Governo del territorio ", prevede 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 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. 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 venivano 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 procedimento di formazione della presente variante, il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

## Visti:

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato e il primo stralcio di RU e gli elaborati ad essa allegati, nel rispetto dell'art. 17, comma 6, della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014;
- 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 RU 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 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 R.U., rientranti nelle disposizioni di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005, in 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 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. 65/2014 avendo, alla data di entrata in vigore della citata L.R. 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. 01/05, avviato il procedimento per la formazione del PSI;
- in virtù del comma 2 dell'art. 231 della L.R. 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. 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 LR 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;

**Ritenuto opportuno** procedere pertanto all'adozione della VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO avente per oggetto le aree corrispondenti alla ex Scheda RQ13\*\* - "VIALE VOLTA" ai sensi degli artt. 30, 32 della L.R. 65/2014;

## Considerato che

- in data 27/11/2023, prot. n. 28756 e 27432, è pervenuta un'istanza da parte degli aventi titolo, per l'approvazione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di riqualificazione RQ13\*\*-"VIALE VOLTA"; proposta progettuale modificata e integrata con gli elaborati pervenuti in data 19/12/2023 prot.n. 29311, in data 21/12/2023 prot. 29467 e 29473 e per correzione di errori materiali in data 31/07/2024 prot.n. 17867 e 01/08/2024 prot. n. 17899; tale piano di lottizzazione è a firma degli architetti FATA DOMENICO (FTADNC72C26D614X) con studio in via Del Prucino n. 8b - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 657, e GNALDI COLESCHI MONICA (GNLMNC75P45A390V) con studio in via Del Prucino n. 8b - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 847;
- il piano in oggetto è relativo ad un'area distinta catastalmente al Foglio 68 part. 281 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7;

**Dato atto** che lo strumento urbanistico il Piano di lottizzazione si configura come strumento urbanistico attuativo la cui attuazione è conforme a quanto definito con la ex scheda di riqualificazione RQ13\*\*, ora ripianificata, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art.



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

224 della L.R. 65/2014;

## Considerato che:

- in riferimento alla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010, ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter e art. 22, la presente variante è stata assoggettata a preventiva verifica di assoggettabilità a VAS mediante la predisposizione di apposito DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA e la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale;
- in data 01/08/2024 il DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS è stato trasmesso all'Autorità competente in materia di VAS, ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter e art. 22, della L.R. 10/2010,
- l'Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta asincrona, con provvedimento Pf/V\_Vas n. 6 del 29/08/2024, ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S.;
- il relativo piano attuativo, in attuazione della ex scheda RQ13\*\*, è conforme alle previsioni disciplinate dal Regolamento Urbanistico e non comporta modifiche alla disciplina di tale strumento già sottoposto a VAS ai sensi della L.R. 10/2010 e pertanto esso non necessita di alcuna valutazione in merito alla sua incidenza ambientale strategica;

## Rilevato che:

- il PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA RQ13\*\*-"VIALE VOLTA" è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 132 del 30/12/2023 e il relativo avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 4 del 24/01/2024;
- tale 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 24/01/2024 al 23/02/2024;
- nel periodo di pubblicazione, di cui al precedente punto, non sono pervenute osservazioni;

**Richiamata** la decadenza alla data del 31/12/2023 delle previsioni di trasformazione di iniziativa privata non ancora approvate e convenzionate, alla cui fattispecie appartiene il PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA RQ13\*\* - "VIALE VOLTA";

**Richiamato** il citato parere di Regione Toscana prot. 14226 del 20/06/2024 in virtù del quale, previa adozione di varianti semplificate per la ripianificazione di previsioni edificatorie decadute, i relativi piani attuativi debbano essere riadottati;

**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 RQ13\*\* - "VIALE VOLTA", depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

### elaborati di VARIANTE:

Elab. 01 – Scheda RQ13\*\* - STATO ATTUALE

Elab. 02 - ex Scheda RQ13\*\* - STATO RIPIANIFICATO

### elaborati di PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

A1- Planimetria Generale-Destinazione d'uso-Foto Aerea-Estratto Catastale-Carta dei Vincoli-Uso del suolo

A2-Piano Quotato-Sezioni ambientali stato attuale

B1- Planimetria Generale di Progetto-Piano quotato di progetto – aggiornamento del 01/08/2024

B1.1- Abaco tipologie edilizie

B1.2 -Abaco tipologie edilizie

B1.3 – Calcolo SE Tipologie edilizie

B1.4 – Verifica degli standard – aggiornamento del 31/07/2024

B1.5 – Rendering lato interno

B2 -Sezioni Ambientali stato attuale

B2.1- Sezioni Ambientali stato di progetto-Prospetti stato di progetto

B.3- Sezioni Ambientali stato sovrapposto



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

B9-Particolari opere di urbanizzazione  
B9.1-Planimetria generale Acque nere  
B9.2-Planimetria generale Acque meteoriche  
B9.3-Planimetria generale Acquedotto  
B9.4-Planimetria generale illuminazione Pubblica e privata  
B9.5-Planimetria generale rete Enel  
B9.6-Planimetria generale Segnaletica orizzontale e verticale  
B13-Planimetria generale Aree permeabili – aggiornamento del 31/07/2024  
C1-Relazione Tecnica – aggiornamento del 31/07/2024  
C3-Elenco delle Proprietà  
C4-Norme Tecniche di Attuazione – aggiornamento del 31/07/2024  
C5-Computo metrico estimativo  
C6-Proposta di Convenzione

**Visto** gli elaborati “RELAZIONE DI FATTIBILITA’ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA”, “scheda deposito genio civile modulo 3”, “scheda deposito genio civile modulo 5” redatti dal Geologo Giovanni Giorni;

**Considerato che:**

- la dotazione minima di standard richiesta è pari a 617,04 mq, mentre il totale degli standard di progetto è pari a mq 100, pertanto c’è una carenza di mq 517,04 che i proponenti chiedono di monetizzare ai sensi dell’art. 12 bis comma 1quater delle NTA del vigente RU;

- le aree nelle quali vengono realizzati gli standard previsti e quella relativa alla viabilità di accesso, vista la loro ubicazione e le loro caratteristiche, rimarranno private ad uso pubblico, ai sensi di quanto previsto nella Delibera di Giunta n. 326 del 07/12/2023.

**Preso atto** che, da quanto desumibile dall’istruttoria tecnica, che viene confermata, redatta dal Responsabile del Servizio, arch. Massimiliano Baquè, da cui si evince che sul piano di lottizzazione in questione è pervenuto il parere del Servizio Lavori Pubblici con nota prot. interno n. 28756 del 13/12/2023, ritenuto sempre valido, mentre il parere del Servizio Polizia Municipale richiesto in data 11/12/2023 con nota prot. interno 28559 non è pervenuto;

**Visto** il parere favorevole del Servizio Lavori pubblici, confermato, nel rispetto delle seguenti precisazioni e prescrizioni che si intendono vincolanti per garantire l’efficacia dello stesso parere:

*1. Il presente parere è stato rilasciato sulla base della documentazione di progetto presentata, che non essendo sviluppata a livello esecutivo non ha consentito a questo ufficio di poter valutare tutti quegli elementi, aspetti e particolari progettuali necessari a verificare nel suo insieme il progetto di realizzazione delle OO.UU., ma solo di compiere una valutazione sulla fattibilità dell’intervento;*

*2. Il presente parere acquisirà quindi efficacia definitiva solo al completamento con esito positivo dell’attività di verifica del progetto esecutivo, completo in tutti i suoi dettagli. A tal fine viene allegata una check list nella quale sono indicati tutti gli elementi che si ritengono necessari al fine di dare completezza al progetto, che può quindi costituire un eventuale riferimento per il progettista per fare una autovalutazione sulla completezza degli elaborati;*

*3. Gli elaborati delle OO.UU., qualora sia prevista la realizzazione di impianti di sottoservizi in gestione a soggetti diversi dal Comune di Sansepolcro, dovranno contenere il parere favorevole di detti soggetti con allegati gli elaborati di progetto della parte di impianto di competenza;*

*4. I computi metrici estimativi delle OO.UU. dovranno essere redatti facendo riferimento al Prezzario Regionale Toscana nell’ultima versione approvata, o in altri Prezzari Regionali riferibili all’area territoriale in oggetto, qualora in quello della Toscana non sia possibile reperire idonee voci di listino;*

*Successivamente, al completamento degli elaborati progettuali (con le sopracitate precisazioni e prescrizioni) ed al raggiungimento di un livello di progettazione esecutivo questo ufficio provvederà a completare il presente parere con l’Attestazione di Efficacia Definitiva, che costituirà condizione necessaria e sufficiente per procedere con l’approvazione del Piano Attuativo.*

**Visto** lo schema di convenzione redatto conseguentemente dal Servizio Urbanistica e Sviluppo, così come integrato



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

con le prescrizioni definite dal parere del servizio Lavori Pubblici e aggiornato con la correzione degli errori materiali relativi agli standard urbanistici;

**Dato atto** che il presente piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione RQ13\*\* è stato corredato da indagini geologiche ed idrauliche, nel rispetto di quanto disposto del Regolamento approvato con d.p.g.r. 30 gennaio 2020, n. 5/R, e che le relative schede di deposito sono state inviate al Genio Civile in data 22/12/2023 prot. 29533, numero di deposito n. 3996 del 03/01/2024, e che le medesime vengono confermate;

**Dato atto** che la proposta di adozione dello strumento urbanistico 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 RQ13\*\* - "VIALE VOLTA", è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio **parere favorevole** nella seduta del 01/08/2024 agli atti;

**Visto il parere favorevole** espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 01/08/2024, agli atti;

#### **Considerato che:**

- data la natura della variante e del relativo piano di lottizzazione sarà possibile garantire congrue opportunità di informazione degli stessi attraverso la pubblicazione sul sito web del comune della deliberazione di adozione e dei relativi allegati ed a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso della sua adozione chiunque potrà esprimere Osservazione nei trenta 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:**

- della L.R. 65/2014;
- della L.R. 10/2010;
- del D.P.G.R. 39/R/2018;
- del D.P.G.R. 32/R/2017;

#### **Dato atto che:**

- le previsioni del presente strumento urbanistico risultano coerenti 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:**

**- La VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO relativa all'area della RQ13\*\*:**

- 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 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;

**- II PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA RQ13\*\* - "VIALE VOLTA":**

- 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 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;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

---

- 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.

Sansepolcro, 19/09/2024

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Massimiliano Baquè