



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 EX SCHEDA TR10 "VIA BOCCACCIO" - 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 TR10 "VIA BOCCACCIO" 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;

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;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

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;

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 TR10 "VIA BOCCACCIO" ai sensi degli artt. 30, 32 della L.R. 65/2014;

Considerato che

- che, in data 27/11/2023, prot. n.27318, 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 trasformazione TR10 "VIA BOCCACCIO"; proposta progettuale modificata e integrata con gli elaborati pervenuti in data 14/12/2023 prot. n. 28835. La proposta di piano di lottizzazione è a firma dell'architetto iunior ENRICO ROMANO (cod. fisc.RMNNRC68T07C745X iscritto all'ordine degli Architetti PPC di Arezzo, sezione B n.1283 e dall'ingegnere GIORGIO PASQUI (cod. fisc. PSQGRG76H03A390H) iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Arezzo n. 1111, con studio in via dei Lorena 27 – Sansepolcro;

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 TR10, 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. 224 della L.R. 65/2014;

Considerato che:



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- che in riferimento alla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010, ai sensi del combinato disposto dei suoi articoli 5bis, 5 comma 3 lettera c), e 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 ASSOGETTABILITÀ 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 ASSOGETTABILITÀ A VAS è stato trasmesso all'Autorità competente in materia di VAS, ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter, della L.R. 10/2010,
- L'Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta asincrona, con provvedimento Pf/V_Vas n. 5 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 TR10, 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 TR10 "Via Boccaccio" è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.133 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, è pervenuta una osservazione registrata al protocollo 4464 del 22/02/2024 la cui controdeduzione è rimandata all'atto di approvazione dello strumento urbanistico;

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 TR10 "Via Boccaccio";

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 TR10 "VIA BOCCACCIO", depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

elaborati di VARIANTE:

Elab. 01 – Scheda TR10 - STATO ATTUALE

Elab. 02 - ex Scheda TR10 - STATO RIPIANIFICATO

elaborati di PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

Tavole A – Elaborati grafici dello stato attuale;

- Tavola A.1- Planimetria Generale sovrapposizioni CTR, Ortofoto;
- Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico;
- Tavola A.3 - Estratto Catastale, sovrapposizione per quantificazione superfici reali;
- Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli ;
- Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico, piano quotato, curve di livello;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni altimetriche;
- Tavola A.5.3 – Uso del Suolo, planimetria morfologica;
- Tavola A.5. 5– Planimetria del Verde e Attrezzature di interesse pubblico;
- Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica;

Tavole B – Elaborati cartografici dello stato di progetto;

- Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto;
- Tavola B.1a – Planimetria Ingombro, distanze, allineamenti, tipologie, parcheggi;
- Tavola B.2 – Rilievo quotato piani-altimetrico e Sezioni ambientali;
- Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto;
- Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata;
- Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto;
- Tavola B.6 – Planivolumetrico e Standard;
- Tavola B.8 – Rendering di inserimento e Sistemazioni Esterne per parcheggio pubblico e parco;
- Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere di uso pubblico;
- Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici ;
- Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili ;
- Tavola B.14 – Planimetria stralci funzionali di attuazione;
- Tavola B.15 – Connessioni ciclo pedonali ed ecologiche;

Elaborati C – Documenti Tecnico-analitici;

- C.1-Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa ;
- C.4 Norme Tecniche di Attuazione;
- C 5 Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione ;
- C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica ;
- C.7 Relazione e indagini geologiche ;
- C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori Erogatori;
- C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico ;

B.9 – Elaborati di progetto Opere di Urbanizzazione

- B.9a – Enel
- B.9b – Telecom
- B.9c – Pubblica Illuminazione
- B.9d – Acque Meteoriche
- B.9e – Nuove Acque – aree pubbliche e private
- B.9f – Nuove Acque – profilo altimetrico e piano quotato
- .- Dimensionamento condotta acque meteoriche
- - Dimensionamento condotta acque nere
- - Verifica Illuminotecnica

Preso atto che, da quanto desumibile dall'istruttoria tecnica, che viene confermata (in atti presso il Servizio



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

Urbanistica), redatta dall'Istruttore Tecnico, geom. Andrea Franceschini, si evince che:

sul piano di lottizzazione in questione è pervenuto il parere del Servizio Lavori pubblici di cui al prot. int. 28901 del 14/12/2023, ritenuto sempre valido, mentre il parere della polizia municipale richiesto in pari data 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 e confermato lo schema di convenzione redatto conseguentemente dal Servizio Urbanistica e Sviluppo, così come integrato con le prescrizioni definite dal parere del servizio Lavori Pubblici;

Dato atto che il presente piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR10 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. 29548, numero di deposito n. 4000 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 TR10 "VIA BOCCACCIO", 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 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;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- 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 **TR10**:

- 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;

- **IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA TR10 " VIA BOCCACCIO"**:

- 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;
 - 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.

Sansepolcro, 19/09/2024

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Massimiliano Baquè