



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

VARIANTE AL “PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO” APPROVATO CON D.C.C. N. 43 DEL 04/04/2013

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'adozione

ART. 112 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'approvazione in atto unico della VARIANTE AL “PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO” APPROVATO CON D.C.C. N. 43 DEL 04/04/2013 ai sensi dell'art. 112 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. 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;

Visti:



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- 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;
- Il PdL di Via San Gallo è stato convenzionato in data 30/12/2023, prima della scadenza dell'efficacia del RU, pertanto le previsioni di tale piano sono fatte salve ed è possibile procedere con una variante a tale piano di Lottizzazione;
- ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014, relativo a particolari varianti ai piani attuativi, il Comune procede con unico atto all'approvazione delle varianti ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, non modificano il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante;

Vista: la versione definitiva della variante al "PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO" approvato con D.C.C. N. 43 del 04/04/2013, a firma dell'architetto Giuliano Del Teglia, con studio in Sansepolcro via N. Aggiunti 90, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n.86, riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di trasformazione TR18 – SAN GALLO_ comprende le seguenti particelle di due distinte proprietari:

- Comune di Sansepolcro: foglio 78 particelle:923, 949 parte, 955 parte, 959, 960, 961, 962,966, 967, 968, 970, 972, 973, 954, 2973 parte, 974, 978;
- Immobiliborgo srl : foglio 78 particelle 3078, 938.

Dato atto che:

- la Variante del piano attuativo, con l'istanza attivazione della permuta territoriale e conseguente variante al Piano di lottizzazione di cui al prot. 8087 del 05/04/2023, così come la proposta progettuale modificata e integrata con i relativi elaborati pervenuti in data 02/10/2024 prot. 22599, così come integrati e parzialmente sostituiti in data 11/10/2024 prot.23455, in data 14/10/2024 prot. 23579, e prot.23657, in data 21/10/2024 prot. 24209 e prot. 24290 si configura come strumento urbanistico attuativo e l'attuazione è conforme a quanto definito con la scheda di trasformazione TR18, e 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;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- lo strumento urbanistico attuativo è conforme alle previsioni disciplinate dal Regolamento Urbanistico e non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS (ovvero il vigente RU), ai sensi della L.R. 10/2010 e che, quindi, esso non necessita di nessuna valutazione in merito alla sua incidenza ambientale strategica;

Visti:

- i seguenti elaborati costituenti la variante al "PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO", considerando che per gli elaborati non sostituiti in variante valgono quelli approvati con la Delibera di Consiglio comunale n. 43 del 04 aprile 2013. :

1) – Tavole del Piano di Lottizzazione

Tav. VU.0_ ASSETTO PROPRIETARIO E IPOTESI DI PERMUTA TRA I LOTTIZZANTI

Tav. VU.1_ PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Tav. VU.2_ PLANIMETRIE DI INSERIMENTO URBANISTICO

Tav. VU.3a_ TAVOLA DEI LOTTI E DELLE AREE PUBBLICHE, (Planimetria normativa) Stato autorizzato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04-04-2013

Tav. VU.3b_ TAVOLA DEI LOTTI E DELLE AREE PUBBLICHE, (Planimetria normativa) Stato Variato

Tav. VU.4a_ PLANIVOLUMETRICO, ALLINEAMENTI E RENDER. Stato autorizzato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04-04-2013

Tav. VU.4b_ PLANIVOLUMETRICO, ALLINEAMENTI E RENDER. Stato Variato;

Tav. VU.5_ PROFILI ALTIMETRICI CON QUOTE DI IMPOSTA DEI FABBRICATI;

Tav. VU.6a_ TIPOLOGIE E RENDER COMPARTO 1. Stato Variato;

Tav. VU.6b_ TIPOLOGIE INTERVENTO COMPARTI 2 E 3. Stato Variato;

Tav. VU.7_ PLANIMETRIA DI VERIFICA DELLE AREE PERMEABILI. Stato Variato;

2) – Tavole del Progetto Preliminare delle Opere di urbanizzazione

TAV 8.A_ STRADE E PARCHEGGI

TAV 8.B_ PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA STRADALE

TAV.9_ ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TAV.9

TAV.OP.V.10A_ PROGETTO ESECUTIVO RETI IDRICA E FOGNANTE

TAV.OP.V.10B_ PROGETTO ESECUTIVO RETI IDRICA E FOGNANTE SCHEMI DISTRIBUZIONE RETI

TAV.OP.V.10C_ RETI FOGNANTI PROFILI DELLE RETI

TAV.OP.V.10D_ RETI FOGNANTI PROFILI DELLE RETI

TAV.OP.V.10E_ RETE FOGNANTE ACQUE REFLUE E METEORICHE PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAV.OP.V.11A_ RETE DI DISTRIBUZIONE METANO SCHEMA DISTRIBUTIVO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAV.OP.V.11B_ RETI DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA.

TAV.OP.V.11C_ RETE DI DISTRIBUZIONE DELLE LINEE TELEFONICHE

TAV.12_ ACCESSIBILITA

URB.1_ Relazione Tecnico-illustrativa del P. di L.

URB.2a_ Norme Tecniche di Attuazione definitivamente approvate con D.C.C. 43 del 04.04.2013

URB.2b_ Norme Tecniche di Attuazione della Variante 10-2024

URB.2c_ Stato Sovrapposto delle N.T. di A. approvate con D.C.C. 43/04.04.2013 con le N.T A. della Variante 2024.

Vista l'istruttoria tecnica redatta dall'Istruttore Tecnico, arch. Ilaria Calabresi;

Vista che in sede di Commissione Urbanistica Tecnica e Commissione Urbanistica Consiliare del 17/10/2024 la proposta di approvazione in atto unico ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/20214 della variante al piano di lottizzazione ha ricevuto PARERE FAVOREVOLE;

Visto che

- per quanto riguarda il parere del Servizio LLPP, come dal Sottoscritto comunicato in data 17/10/2024 prot int. 24071 al Responsabile P.O. del servizio Lavori Pubblici, pur essendo modificati alcuni elaborati relativi alle opere di urbanizzazione in conseguenza del nuovo assetto urbanistico, tali modifiche non sono sostanziali in quanto contemplano solo una redistribuzione superficiale delle aree a parcheggio e verde pubblico, non andando quindi a modificare i sotto servizi approvati e pertanto può essere confermato il parere reso per il PdL precedentemente approvato.

- per quanto riguarda le indagini geologiche ed idrauliche, poiché non sono state apportate modifiche che riguardano tali aspetti, vengono confermate quelle approvate con la citata DCC 43 del 04/04/2013;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

Considerato che:

- data la natura della presente variante al piano attuativo di lottizzazione sarà possibile garantire congrue opportunità di informazione dello stesso 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:

- lo strumento urbanistico denominato VARIANTE AL "PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO" APPROVATO CON D.C.C. N. 43 DEL 04/04/2013 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;
- lo strumento urbanistico denominato VARIANTE AL "PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO" APPROVATO CON D.C.C. N. 43 DEL 04/04/2013 rientra nelle tipologie di cui all'art. 112 della L.R. 65/2014 e può quindi essere approvato in atto unico con la procedura di tale articolo in quanto:
 - a) non comporta variante al piano strutturale;
 - b) 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;
 - c) è conforme alle previsioni del Regolamento Urbanistico;
 - d) non comporta aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici;
 - e) non modifica il perimetro del piano di lottizzazione;
 - f) non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel piano.

Sansepolcro, 22/10/2024

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Massimiliano Baquè