



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA RQ44* " VIALE MICHELANGELO" RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'adozione artt. 18 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. 12 del 06/09/2022, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10.11.2014 n. 65) relativamente all'adozione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA RQ44* "Viale Michelangelo" ai sensi dell'art. 33 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", 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:

- 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;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- 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;
- la versione definitiva del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di riqualificazione RQ44* "Viale Michelangelo" (corrispondente ad un'area distinta catastalmente al foglio 59 part. 217/parte, part. 193 sub. 3, 4, 5, 6, part. 317 intestate al proponente, redatto dall'arch. David Gori (cod. fisc.GRODVD66P271155Y) dello STUDIO ARKING ASSOCIATI PROGETTAZIONI, con studio in via dei Malatesta 12 - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 466;

Dato atto che:

- la versione del piano attuativo pervenuta a mezzo protocollo in data 27/11/2023 prott. n. 27513,27515, 27516, 27517, 27519, 27520, 27521, 27524; successivamente integrata e modificata in data 11/12/2023 prott. nn. 28538, 28539, 28540, 28541, 28544, 28545, 28555, in data 14/12/2023 prot. 28862, in data 18/12/2023 prot. 29150, in data 19/12/2023 prott. 29230, 29231, 29232, 23234, in data 21/12/2023 prott. 29399, 29434 e in data 22/12/2023 prot. 29514 si configura come strumento urbanistico attuativo e l'attuazione è conforme a quanto definito con la scheda di riqualificazione RQ44*, 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;
- 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:

a) gli elaborati definitivi del Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) dell'area di riqualificazione RQ44*, redatti dall'architetto David Gori, che sono i seguenti:

STATO ATTUALE:

- A 1 Planimetria inquadramento generale (CTR – foto aerea)
- A 2 Estratto Regolamento Urbanistico
- A 3 Estratto Catastale Con perimetro elenco particelle
- A 4 Estratto R.U.
- A 5 Analisi stato di fatto piano quotato-sezioni
- A 5.4 Planimetria funzionale degli insediamenti
- A 5.4.1 Individuazioni stazioni laser scanner
- A 5.4.2 Piante piano seminterrato, Terra, primo
- A 5.4.3 Prospetti
- A 5.4.4 Sezioni
- A 5.4.5 Tavola coperture e calcolo superfici
- A 5.4.6 Tavola con calcolo SE
- A 5.5 Estratto Catastale con indicazioni spazi a verde, pubblici ed attrezzature
- A 5.6 Documentazione fotografica

STATO DI PROGETTO:

- B 1 Planimetria generale e standard
- B 1.1 Planimetria generale Lotti, Superfici, Allineamenti e tipologie
- B 2 Sezioni ambientali e prospetti
- B 3 Sovrapposizione sezioni ambientali e prospetti
- B 4 Abaco delle tipologie edilizie
- B 4.1 Abaco tipologie edilizie
- B 4.2 Abaco tipologie edilizie
- B 4.3 Abaco tipologie edilizie
- B 4.4 Abaco tipologie edilizie
- B 5 Confronto tra profili prospettici
- B 5.1 Tavola sterri e riporti



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- B 6 Planimetria normativa
- B.8 Studi di inserimento paesaggistico
- B 8.1 Studi di inserimento paesaggistico
- B.9.1 Opere di urbanizzazione rete fognaria
- B 9.1.2 Opere di urbanizzazione rete fognaria
- B 9.2 Opere di urbanizzazione rete pubblica illuminazione
- B 9.2.1 Opere di urbanizzazione rete pubblica illuminazione
- B 9.3 Opere di urbanizzazione rete acquedotto
- B 9.3.1 Opere di urbanizzazione rete acquedotto
- B 9.4 Opere di urbanizzazione rete Elettrica
- B 9.4.1 Opere di urbanizzazione rete elettrica particolari
- B 9.5 Opere di urbanizzazione rete telefonica
- B 9.5.1 Opere di urbanizzazione rete telefonica particolari
- B 9.6 Opere di urbanizzazione rete gas
- B 9.6.1 Opere di urbanizzazione rete gas particolari
- B 10 Planimetria su base catastale con area a cessione
- B12 Spazi Pubblici – accessibilità
- B13 Planimetria aree permeabili
- B14 Individuazione stralci di intervento

DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:

- C 1 Relazione Tecnica illustrativa
- C 3 Tabella delle Proprietà
- C 4 Norme Tecniche di Attuazione
- C 5 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- C 6 Schema di convenzione
- C 7 Relazione indagini geologiche
- C10 Relazione clima acustico
- C16 Relazione Paesaggistica

b) l'elaborato "C7-Relazione indagini geologiche", redatto dal Geologo Cheli Giampiero;

Vista l'istruttoria tecnica redatta dall'Istruttore Tecnico, arch. Ilaria Calabresi, da cui si evince che sul piano di lottizzazione in questione è pervenuto il parere del Servizio Lavori pubblici con nota prot. interno n. 28758 del 13/12/2023, mentre il parere del Servizio Polizia Municipale richiesto in data 01/12/2023 con nota prot. interno 28004 non è pervenuto, e dalla quale si evince che il presente piano è stato sottoposto all'esame della Commissione del Paesaggio in data 19/12/2023 con esito parere FAVOREVOLE con prescrizioni;

Vista la valutazione in sede di Commissione Urbanistica Tecnica del 21/12/2023 nella quale il progetto di lottizzazione è stato approvato;

Vista la valutazione in sede di Commissione Urbanistica Consiliare 21/12/2023 nella quale il progetto di lottizzazione è stato approvato;

Visto lo schema di convenzione redatto conseguentemente dal Servizio Urbanistica e Sviluppo, così come integrato con le prescrizioni da riportare anche nella delibera di adozione:

- parere del Servizio Lavori Pubblici:

- dovrà essere allegato il "Disciplinare per la Realizzazione delle OO.UU.;

- costituisce condizione necessaria per l'approvazione del Piano Attuativo, o per la stipula della Convenzione, il completamento del parere fornito dal servizio LLPP in data 13/12/2023 prot. interno 28758 con l'Attestazione di Efficacia Definitiva, che potrà essere reso solo successivamente al completamento degli elaborati progettuali (corredati dagli elementi necessari indicati nella check list allegata in tale parere) ed al raggiungimento di un livello di progettazione esecutivo;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- 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;

- 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;

Visto il parere della Commissione del Paesaggio del 19/12/2023, favorevole con le seguenti prescrizioni:

- venga eliminata la cartella in corrispondenza delle coperture degli edifici E1,E2, D1, D2 di cui alle tav. B4.2 – B4.4, riportando la copertura a capanna semplice;

- Il fotovoltaico di legge sia integrato nella copertura ed abbia una forma che rispetti la geometria delle coperture stesse;

Considerato che:

- data la natura del presente 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:

- il presente piano di lottizzazione residenziale dell'area di riqualificazione RQ44* 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

- 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 PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA RQ44* "VIALE MICHELANGELO" 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 PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA RQ44* "VIALE MICHELANGELO" rientra nelle tipologie di cui all'art. 33 della L.R. 65/2014 e può quindi essere adottato ed approvato con la procedura di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014 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.

Sansepolcro, 22/12/2023

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Massimiliano Baquè