



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 DELLE TR04a-TR04b "SAN CASCIANO"

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 TR04a -TR04b entrambe denominate "SAN CASCIANO" 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 TR04a-TR04b entrambe denominate "SAN CASCIANO" corrispondente ad un'area distinta catastalmente come segue:

TR04a:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	INTESTATI
71	1315	Seminativo arborato	CHIARELLI Mariateresa, diritto di proprietà per 1171/20000 CHIASSEPINI Renato, diritto di proprietà per 1198/10000 GORGOLINI Danila, diritto di proprietà per 1198/10000 ORLANDO Claudio, diritto di proprietà per 1171/20000 ORLANDO Jacopo Gabriele, diritto di proprietà per 1171/20000 PASQUALINI Marta, diritto di proprietà per 1171/20000 TESTERINI COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' BENEFIT, diritto di proprietà per 5262/10000
71	1319	Seminativo arborato	CHIARELLI Mariateresa, diritto di proprietà per 1171/20000 CHIASSEPINI Renato, diritto di proprietà per 1198/10000 GORGOLINI Danila, diritto di proprietà per 1198/10000 ORLANDO Claudio, diritto di proprietà per 1171/20000 ORLANDO Jacopo Gabriele, diritto di proprietà per 1171/20000 PASQUALINI Marta, diritto di proprietà per 1171/20000 TESTERINI COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' BENEFIT, diritto di proprietà per 5262/10000
71	1320	Seminativo arborato	CHIARELLI Mariateresa, diritto di proprietà per 1171/20000 CHIASSEPINI Renato, diritto di proprietà per 1198/10000 GORGOLINI Danila, diritto di proprietà per 1198/10000 ORLANDO Claudio, diritto di proprietà per 1171/20000 ORLANDO Jacopo Gabriele, diritto di proprietà per 1171/20000 PASQUALINI Marta, diritto di proprietà per 1171/20000 TESTERINI COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' BENEFIT, diritto di proprietà per 5262/10000
71	812(parte)	Seminativo arborato	COMUNE DI SANSEPOLCRO, diritto di proprietà per 1000/1000
71	855 (parte)	Seminativo arborato	COMUNE DI SANSEPOLCRO, diritto di proprietà per 1000/1000

TR04b:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	INTESTATI
71	1316	Seminativo arborato	CAFAGGI Carla, diritto di proprietà per 1/2 MANNELLI Stefano, diritto di proprietà per 1/2
71	1317	Seminativo arborato	CAFAGGI Carla, diritto di proprietà per 1/2 MANNELLI Stefano, diritto di proprietà per 1/2
71	1318	Seminativo arborato	CAFAGGI Carla, diritto di proprietà per 1/2 MANNELLI Stefano, diritto di proprietà per 1/2
71	812 (parte)	Seminativo arborato	COMUNE DI SANSEPOLCRO, diritto di proprietà per 1000/1000
71	VIA DEI MOLINI (parte)	Strada	COMUNE DI SANSEPOLCRO, diritto di proprietà per 1000/1000

redatto relativamente all'area della TR04a dagli architetti DAVID GORI (cod. fisc.GRODVD66P271155Y) ed ELISA MANCINI (cod. fisc.MNCLSE83A60C745Z), dello STUDIO ARKING ASSOCIATI PROGETTAZIONI (con studio in via dei Malatesta 12 - Sansepolcro, iscritti all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori rispettivamente



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

di Arezzo con n. 466 e di Perugia con n. 1353), e relativamente all'area della TR04b dall'ing. LUCA MORMII (MRMLCU68C30G653Y) dello studio MC PROGETTI s.a.s., iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Arezzo Sez. A con n. 1456);

Dato atto che:

- la versione del piano attuativo pervenuta a mezzo protocollo in data 27 novembre 2023 prot. gen. nn. 27509, 27510, 27512, 27514, 27518, così come la proposta progettuale modificata e integrata con gli elaborati pervenuti in data 19/12/2023 prot. n. 29227, in data 20/12/2023 prot. 29345, in data 21/12/2023 prot. 29454 e in data 22/12/2023 prot. 29531, 29535 si configura come strumento urbanistico attuativo e l'attuazione è conforme a quanto definito con le schede di trasformazione TR04a-TR04b, 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.) delle aree di riqualificazione TR04a-TR04b, redatti relativamente all'area della TR04a dagli architetti DAVID GORI ed ELISA MANCINI e per l'area della TR04b dall'ing. LUCA MORMII, che sono i seguenti:

A 0 Elenco elaborati

STATO ATTUALE:

A 1 Planimetria inquadramento generale (CTR – foto aerea)

A 2 Estratto Regolamento Urbanistico

A 3 Estratto Catastale

A 4 Planimetria con indicazione dei vincoli (Estratto R.U.)

A 5.1 Rilievo quotato piani – altimetrico

A 5.2 Rilievo quotato sezioni ambientali

A 5.3 Usi del suolo (Estratto PS)

A 5.5 Planimetria del verde pubblico (Estratto PS)

A 5.6 Documentazione fotografica

STATO DI PROGETTO:

B 1.a Planimetria Generale - Planivolumetrico

B 1.b Planimetria Generale – Viabilità – Uso del Suolo

B 2 Sezioni ambientali - stato di progetto

B 3 Sezioni ambientali - sterri e riporti

B 4 Abaco Recinzioni

B 4.1A.1 Lotto 1A Bifamiliare

B 4.1A.2 Lotto 1A Monofamiliare

B 4.2A.1 Lotto 2A Bifamiliare

B 4.2A.2 Lotto 2A Monofamiliare

B 4.3A.1 Lotto 3A Bifamiliare

B 4.3A.2 Lotto 3A Monofamiliare

B 4.4A.1 Lotto 4A Bifamiliare

B 4.4A.2 Lotto 4A Monofamiliare

B 4.5A.1 Lotto 5A Bifamiliare

B 4.5A.2 Lotto 5A Monofamiliare

B 4.1B.1 Lotto 1B Bifamiliare

B 4.1B.2 Lotto 1B Monofamiliare

B 4.2B.1 Lotto 2B Bifamiliare

B 4.2B.2 Lotto 2B Monofamiliare

B 4.3B.1 Lotto 3B Bifamiliare

B 4.3B.2 Lotto 3B Monofamiliare

B 6.a Planimetria normativa – Aree da cedere

B 6.b Planimetria normativa – parametri edilizi – urbanistici

B 8 Rendering



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

B10 Planimetria Catastale aree da Cedere

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- B.9 a.1 Relazione tecnica generale - opere di urbanizzazione
 - B.9 a.2 Elaborati grafici - spazi pubblici: strada, percorsi, parcheggi
 - B.9 b.1 relazione tecnica - fognatura acque meteoriche
 - B.9 b.2 Elaborati grafici - fognatura acque meteoriche
 - B.9 c.1 relazione tecnica - fognatura acque nere
 - B.9 c.2 Elaborati grafici - fognatura acque nere
 - B.9 d.1 relazione tecnica – rete acquedotto
 - B.9 d.2 Elaborati grafici - rete acquedotto
 - B.9 e.1 relazione tecnica – rete distribuzione energia elettrica
 - B.9 e.2 Elaborati grafici - rete distribuzione energia elettrica
 - B.9 f.1 relazione tecnica – illuminazione pubblica
 - B.9 f.2 Elaborati grafici - illuminazione pubblica
 - B.9 f.3 Studio illuminotecnico - illuminazione pubblica
 - B.9 g.1 Relazione tecnica – rete distribuzione gas metano
 - B.9 g.2 Elaborati grafici - rete distribuzione gas metano
 - B.9 h.1 relazione tecnica – rete telefonica
 - B.9 h.2 Elaborati grafici - rete telefonica
 - B 12 Accessibilità spazi pubblici
 - B 13 Planimetria Aree Permeabili
- DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:
- C 1 Relazione Tecnica
 - C 2 Relazione paesaggistica
 - C 3 Tabella delle Proprietà
 - C 4 Norme Tecniche di Attuazione
 - C 5 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
 - C 6.1 Bozza Schema di convenzione TR04a
 - C 6.2 Bozza Schema di convenzione TR04b
 - C 7.a Relazione indagini geologiche;

b) l'elaborato "C 7.a Relazione indagini geologiche" redatto dal Geologo Ricciardi Alessandro;

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. 28759 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;

Vista la scrittura privata in cui i proprietari della TR04a autorizzano quelli della TR04b a reperire lo standard di verde di quest'ultima nella particella 1315 Foglio 71, di loro proprietà;

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:

- allo Schema di Convenzione 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 28759 con l'Attestazione di



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

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;

- 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 19/12/23, favorevole con le seguenti prescrizioni:

- che gli edifici dei lotti 1a e 2a abbiano le coperture con falde a capanna in omogeneità agli altri edifici della TR04a;
- la Commissione ritiene nel lotto 2b le aperture finestrate ad abbaino non siano coerenti con il contesto degli altri interventi;
- l'accesso al lotto 3b avvenga dalla viabilità interna alla lottizzazione;
- si prescrive che nel lotto 3b sia adottata la tipologia riportata nella tavola B4.3B.1, escludendo la soluzione rappresentata nella tavola B4.3B.2;

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 delle aree di riqualificazione TR04a-TR04b 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. 29544;
- 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 DELLE TR04a-TR04b "SAN CASCIANO" 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 TR04a-TR04b "SAN CASCIANO" 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:



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- 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