



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 TR22 "BRUCI"

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 TR22 "BRUCI" 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 piano operativo 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 trasformazione TR22 "Bruci" (corrispondente ad un'area distinta catastalmente al foglio 67 partt. 610 parte, 612 parte, 616 intestate ai proponenti e 611 parte, 615 parte, 613 parte intestate al Comune di Sansepolcro e costituenti residuali stradali derivanti da espropri e un tratto della viabilità vicinale di uso pubblico via di Bruci), redatto dagli architetti BARCIULLI Riccardo, C.F. BRRCR57R20C745Y, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo al n. 221, BARCIULLI Gian Marco C.F. BRGMR93R071155I iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo al n. 1223 e RANICCHI Francesco, C.F. RNCFNC86E12A390G iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo al n. 1083, tutti con studio in via Niccolò Aggiunti n. 2/c.

Dato atto che:

- la versione del piano attuativo pervenuta a mezzo protocollo n. 16373 del 13/07/2023, n. 16375 del 13/07/2023, n. 16376 del 13/07/2023, n. 16377 del 13/07/2023, n. 16378 del 13/07/2023, n. 16379 del 13/07/2023, n. 16540 del 17/07/2023, n. 19605 del 29/08/2023 si configura come strumento urbanistico attuativo è l'attuazione conforme a quanto definito con la scheda di trasformazione TR22, 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 trasformazione TR22, redatti dagli architetti BARCIULLI Riccardo, BARCIULLI Gian Marco e RANICCHI Francesco con studio in via Niccolò Aggiunti n. 2/c, che sono i seguenti:

- A.0_Indice tavole A
 - A.1 Planimetria generale di inquadramento dell'area
 - A.2 Estratto del R.U.
 - A.3 Estratto catastale
 - A.4 Estratto carta dei vincoli
 - A.5.1-1 Rilievo quotato piani – altimetrico
 - A.5.1-2 Rilievo quotato piani – altimetrico
 - A.5.2 Rilievo quotato piani – altimetrico sezioni ambientali
 - A.5.3 Carta dell'uso del suolo
 - A.5.4 Planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti
 - A.5.5 Planimetria del verde pubblico, degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico
 - A.5.6.1 Documentazione fotografica
 - A.5.6.2 Documentazione fotografica
 - A.5.6.3 Documentazione fotografica
 - B.0_Indice tavole B
 - B.1.1 Planimetria generale di progetto
 - B.1.2 Planimetria generale di progetto dettaglio essenze arboree attuali e di progetto
 - B.2.1 Rilievo quotato piani - altimetrico sezioni ambientali e prospetti stato modificato
 - B.2.2 Rilievo quotato piani - altimetrico sezioni ambientali e prospetti stato modificato
 - B.3.1 Rilievo quotato piani - altimetrico sezioni ambientali e prospetti stato sovrapposto
 - B.4.1 Abaco delle tipologie edilizie
 - B.4.2A Abaco delle modalità di formazione dei lotti
 - B.4.2B Abaco delle modalità di formazione dei lotti
 - B.4.3 Abaco delle recinzioni
 - B.5 Tavola di confronto tra i profili prospettici allo stato attuale di progetto
 - B.6 Planimetria normativa di progetto e tabella degli standards



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- B.8 Studio di inserimento del contesto urbanistico
- B.9 Relazione OO.UU.
- B.9.a Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione esistenti nell'area di intervento: stato attuale
- B.9.b Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: sovrapposizione reti e sotto servizi
- B.9.c Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete fognaria acque nere e acque bianche
- B.9.d Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete idrica
- B.9.e Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione energia elettrica
- B.9.f Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione gas metano
- B.9.g Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: pubblica illuminazione
- B.9.h Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione telefonica e dati
- B.9.i Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: strade e parcheggi – planimetria
- B.9.l.1 Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, pista ciclopeditone, acque meteoriche - particolari costruttivi
- B.9.l.2 Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, pista ciclopeditone, acque meteoriche - particolari costruttivi
- B.9.m progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: isola ecologica
- B.10 Planimetria di progetto su base catastale con individuazione delle aree da cedere al comune
- B.12.1 Planimetria relativa all'accessibilità degli spazi pubblici ed aperti al pubblico, da parte di persone con disabilità, anche temporanee, fisiche o sensoriali
- B.12.2 Planimetria relativa all'accessibilità degli spazi pubblici ed aperti al pubblico
- B.13 Planimetria delle aree permeabili
- C.0 Indice tavole C
- C. studio illuminotecnico
- C1.3 Relazione
- C.4 NTA
- C.5 Computo metrico estimativo OO.UU.
- C.6 Bozza di Convenzione urbanistica
- C.8 Parere preventivo enti gestori
- Clima acustico

b) l'elaborato PUA_TR22_BRUCI_SANSEPOLCRO "Indagini Geologiche" redatto dal Gianni Amantini e l'elaborato Relazione Idraulica redatto dall'Ing. Andrea Sorbi;

Vista l'istruttoria tecnica redatta dall'Istruttore Tecnico, Geom. Franceschini Andrea, da cui si evince che:

- sul piano di lottizzazione in questione è pervenuto il parere del Servizi Lavori pubblici di cui al protocollo 22150 del 25/09/2023, mentre il parere della polizia municipale richiesto in data 12/10/2023 non è pervenuto;

Vista la valutazione in sede di Commissione Urbanistica Tecnica del 26/10/2023 nella quale il progetto di lottizzazione è stato approvato;

Vista la valutazione in sede di Commissione Urbanistica Consiliare 26/10/2023 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 definite dal parere del servizio Opere Pubbliche inerenti:

- nella Convenzione venga specificato/corretto (al punto 4-8-11- 12), che sia Il Direttore dei lavori ad accertare e dichiarare, la Fine Lavori ecc;
- nella Convenzione vengano aggiornati i riferimenti normativi circa i limiti della Soglia Europea degli Affidamenti (Art 14 comma 1 lett a D.lgs 36/2023);

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;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- 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 trasformazione TR22 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 19/10/2020; a tale pratica il Genio Civile ha attribuito il numero di deposito n 3987 in data 24/10/2023;
- 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 TR22 "BRUCI" 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 TR22 "BRUCI" rientra nelle tipologie di cui all'art. 33 della L.R. 65/2014 e può quindi essere adottato e 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, 26/10/2023

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Massimiliano Baquè