



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 TR26 "POCAIA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'adozione

artt. 18 e 32 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..

La sottoscritta arch. Maria Luisa Sogli, in qualità di Responsabile del Procedimento amministrativo per la formazione degli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro, nominata con Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 02/01/2017 e Determina n. 02 del 03/01/2020, 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 TR26 "POCAIA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. ai sensi dell'art. 32 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. 30 individua le tipologie delle varianti semplificate degli strumenti operativi precisando nell'art. 32 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 della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7 dell'avviso di avvenuta approvazione;
- 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 TR26 "Pocaia" (corrispondente ad un'area distinta catastalmente al foglio 56 part. 182 parte), redatto dall'arch. Gianluca Mari (con studio in via Roma n. 27, a Pistrino-Citerna (PG), iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Perugia con il numero 914, C.F. MRAGLC70T21C745N;

Dato atto che:

- la versione definitiva del citato piano attuativo, pervenuta il 29/12/2020, prot. n. 26945, si configura come strumento urbanistico attuativo con contestuale variante semplificata al vigente RU per ciò che riguarda l'adeguamento della perimetrazione della TR26, finalizzata alla più agevole definizione e attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo dell'area TR26. In particolare si è considerato opportuno rettificare il perimetro della TR facendolo corrispondere tutto con una porzione della particella 182 del foglio catastale 56, in modo da porre in capo tutti gli interventi di esecuzione delle opere di urbanizzazione al lottizzante privato, mentre, il perimetro del RU vigente coinvolge anche una parte del sedime stradale pubblico che, quindi, comporterebbe una compartecipazione anche del Comune alla redazione e attuazione del PdL, di difficile gestione e senza la necessaria ricaduta di interesse pubblico. Tale variante può essere approvata con la procedura di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014, come variante semplificata al R.U., in quanto non comporta nuovo impegno di suolo ineditato e prevede invece la riduzione del dimensionamento rispetto a quanto già previsto dal vigente R.U. essendo finalizzata solo ad una modesta ripermetrazione di zona già individuata dal vigente strumento operativo;
- lo strumento urbanistico in questione può considerarsi variante formale, di carattere redazionale o che comunque non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS (ovvero il vigente RU), ai sensi del sopracitato art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010; la stessa variante può essere assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata; a tal fine l'autorità procedente redige una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa;

Visti:

a) gli elaborati della Variante in questione denominata VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. CONTESTUALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELLA TR26 redatta dal Servizio Urbanistica e Sviluppo del Comune di Sansepolcro (arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile, e arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice) che sono i seguenti:

- Elab. 01 – Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;
- Elab. 03 – Scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS della TR26: stato attuale e modificato;

b) gli elaborati definitivi del Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) dell'area di trasformazione TR09, redatti dall'arch. Gianluca Mari (con studio in via Roma n. 27, a Pistrino-Citerna (PG), iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Perugia con il numero 914, C.F. MRAGLC70T21C745N, che sono i seguenti:

Tavola A 1 - Planimetria Generale d'inquadramento su base Aerofotogrammetrica(CTR) e su foto Aerea (scala 1:2000)

Tavola A 2 - Estratto Regolamento Urbanistico (individuazione del Perimetro dell'area interessata da Piano Attuativo)

Tavola A 3 - Estratto Catastale con individuazione del Perimetro dell'area interessata dal Piano Attuativo. (scala 1:2000)

Tavola A 4 - Planimetria con indicazione dei vincoli - Estratto Regolamento Urbanistico

Tavola A 5 - Analisi dello stato di fatto

Tavola A 5.1 - Rilievo quotato piani Φ altimetrico

Tavola A 5.2 - Rilievo quotato sezioni ambientali

Tavola A 5.3 - Uso del suolo

Tavola A 5.4 - Planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti

A 5.5 - Planimetria del verde pubblico - spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

A 5.6 - Documentazione fotografica
Tavola B 1 - Progetto Planivolumetrico - Viabilità - Uso del suolo - Recinzioni
Tavola B 2 - Sezioni ambientali stato di progetto
Tavola B 3 - Sezioni ambientali sterri e riporti
Tavola B 4 - Abaco delle tipologie edilizie
Tavola B 5 - Confronto sezioni ambientali: Stato di fatto – Stato di progetto
Tavola B 6 - Planimetria normativa – Aree a cessione gratuita – Allineamenti e distanze
Tavola B 10 - Planimetria di progetto della Lottizzazione con evidenziazione delle aree da cedere al Comune
Tavola B 12 - Accessibilità spazi pubblici
Tavola B 13 - Planimetria Aree Permeabili
Tavola C 1 - Relazione Tecnica
Tavola C 3 - Proprietà
Tavola C 4 - Norme Tecniche di Attuazione
Tavola C 5 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
Tavola C 7 - Relazione indagini geologiche
Tavola C 8 e Tavola C8-2 - Nulla osta preventivi degli Enti gestori delle reti
Tavola D 1 - Opere di urbanizzazione esistenti e di progetto
Tavola D 2 - Relazione opere di urbanizzazione
Tavola D 3 - Studio Illuminotecnico
Tavola D 4 – Reendering;

c) la Tavola C 7 “Relazione indagini geologiche” redatta dal Geologo Alessandro Ricciardi;

Vista l’istruttoria tecnica (Allegato 1), redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica, arch. Maria Luisa Sogli, da cui si evince che:

lo strumento urbanistico in questione può essere adottato nel rispetto delle seguenti prescrizioni che discendono dai pareri espressi dai Servizi Lavori Pubblici e Ambiente:

1. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire, e, in particolare, nella Tavola B12, dovranno essere individuate esattamente le pendenze longitudinali e trasversali del parcheggio;
2. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire e, in particolare, nella Tavola D1, dovrà essere previsto un idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche nella viabilità esistente, in adiacenza con il futuro manufatto strada-pista ciclo-pedonale;
3. la postazione per la raccolta rifiuti dovrà essere individuata a terra con apposita segnaletica orizzontale da prevedere sempre nell’ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire;

Visto lo schema di convenzione o Allegato 2 redatto conseguentemente dal Servizio Urbanistica e Sviluppo;

Verificato il rispetto:

- della L.R. 65/2014;
- della L.R. 10/2010;
- del D.P.G.R. 63/R/2016;
- del D.P.G.R. 32/R/2017;

Dato atto che:

- l’Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta del 02/02/2021, con provvedimento Pf/V_Vas n. 1/2021, ha concluso la procedura semplificata di assoggettabilità a VAS del presente strumento urbanistico escludendo lo stesso dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/10;
- il presente piano di lottizzazione residenziale dell’area di trasformazione TR26 con contestuale variante semplificata al RU è stato corredato da indagini geologiche, nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 5/R/2020, e che tale strumento urbanistico con le relative schede di deposito sono



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

stati inviati al Genio Civile in data 26/01/2021, protocolli nn. 1558, 1559, 1560, 1561, 1562; a tale pratica il Genio Civile ha attribuito il numero di deposito n. 3853 del 27/01/2021;

- le previsioni del presente strumento urbanistico risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T. e PPR, 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 TR26 "POCAIA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. 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 TR26 "POCAIA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. rientra nelle tipologie di cui all'art. 30, commi 2 e 3 della L.R. 65/2014 e può quindi essere adottato ed approvato con la procedura di cui all'art. 32 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) non introduce funzioni commerciali relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture di vendita;
- sulla base degli esiti della istruttoria tecnica lo strumento urbanistico denominato PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR26 "POCAIA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. può essere adottato nel rispetto delle seguenti prescrizioni definite nell'ambito dei pareri espressi dai Servizi Lavori Pubblici e Ambiente del Comune:
 1. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire, e, in particolare, nella Tavola B12, dovranno essere individuate esattamente le pendenze longitudinali e trasversali del parcheggio;
 2. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire, e, in particolare, nella Tavola D1, dovrà essere previsto un idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche nella viabilità esistente, in adiacenza con il futuro manufatto strada-pista ciclo-pedonale;
 3. la postazione per la raccolta rifiuti dovrà essere individuata a terra con apposita segnaletica orizzontale da prevedere sempre nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

Sansepolcro, 02/02/2021

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli