



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

**ALLEGATO A**

**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA AREA DI  
TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE: TR44\*- VIA SCARPETTI  
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'approvazione  
**artt. 18 e 121 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'approvazione del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE: TR44\*- VIA SCARPETTI ai sensi dell'art. 121 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. 121 individua i contenuti e le procedure per l'approvazione dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC) 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 Progetto Unitario Convenzionato residenziale di iniziativa privata riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di trasformazione TR44 "Via Scarpetti" (corrispondente ad un'area distinta catastalmente al foglio 78 part. 79, 80 intestate al proponente) redatto dagli architetti BARCIULLI Riccardo, C.F. BRCRCR57R20C745Y, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo al n. 221, BARCIULLI Gian Marco C.F. BRGM93R07I155I 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 PUC pervenuta a mezzo protocollo n. 27337 del 27/11/2023, n. 27338 del 27/11/2023, n. 27340 del 27/11/2023, n. 27342 del 27/11/2023, n. 27343 del 27/11/2023, n. 27346 del 27/11/2023, si configura come Progetto Unitario Convenzionato conforme a quanto definito con la scheda di trasformazione TR44, 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;
- il PUC 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 Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C) dell'area di trasformazione TR44, redatti dagli architetti BARCIULLI Riccardo, BARCIULLI Gian Marco e RANICCHI Francesco con studio in via Niccolò Aggiunti n. 2/c, che sono i seguenti:

Tavola A 0 Indice;

Tavola A.1- Planimetria Generale di Inquadramento dell'Area scale varie;

Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1:2000;

Tavola A.3 - Estratto Catastale scala 1:2000;

Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli scala 1:10000;

Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico scala 1:500;

Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni scala 1:500;

Tavola A.5.3 – Uso del Suolo scala 1:500;

Tavola A.5. 4– Planivolumetrico scala 1:500;

Tavola A.5. 5– Planimetria del Verde Pubblico Esistente scala 1:500;

Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica;

Tavola B 0 Indice;

Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto scala 1:500;

Tavola B.2 – Rilievo quotato plani-altimetrico e Sezioni ambientali scala 1:200;

Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto sc. 1:500;

Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata;

Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto scala 1:200;

Tavola B.6 – Planimetria Normativa e Standard scala 1:200;

Tavola B.8 – studio di inserimento e Sistemazioni Esterne scala 1:500;

Tavola B 9 - Progetto definitivo Opere di Urbanizzazione;

Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere scala 1:2000;

Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici scala 1:100;

Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili scala 1:200;

Tavola C.0 - Indice tavole;

Documento C -Studio Illuminotecnico;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- C.1-2-3 Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa e Tabella delle proprietà;
- C.4 NTA TR 44;
- C 5 Computo Metrico Estimativo delle OO.UU.;
- C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica;
- C.7 Relazione e indagini geologiche ;
- C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori ;
- C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico ;
- C 11 Relazione Idraulica ;

b) l'elaborato "Relazione ed indagini Geologiche" redatto dal dott. Geol. Chieli Giampiero 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 28761 del 13/12/2023 riportante le seguenti prescrizioni:
  - 1. Il presente parere è stato rilasciato sulla base della documentazione di progetto presentata, che non essendo sviluppata a livello esecutivo non ha consentito a questo ufficio di poter valutare tutti quegli elementi, aspetti e particolari progettuali necessari a verificare nel suo insieme il progetto di realizzazione delle OO.UU., ma solo di compiere una valutazione sulla fattibilità dell'intervento;
  - 2. Il presente parere acquisirà quindi efficacia definitiva solo al completamento con esito positivo dell'attività di verifica del progetto esecutivo, completo in tutti i suoi dettagli. A tal fine viene allegata una check list nella quale sono indicati tutti gli elementi che si ritengono necessari al fine di dare completezza al progetto, che può quindi costituire un eventuale riferimento per il progettista per fare una autovalutazione sulla completezza degli elaborati;
  - 3. 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;
  - 4. 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;
- Successivamente, al completamento degli elaborati progettuali (con le sopracitate precisazioni e prescrizioni) ed al raggiungimento di un livello di progettazione esecutivo questo ufficio provvederà a completare il presente parere con l'Attestazione di Efficacia Definitiva, che costituirà condizione necessaria e sufficiente per procedere con l'approvazione del Piano Attuativo

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 14/12/20232 nella quale il progetto di lottizzazione è stato approvato;

**Vista** la valutazione in sede di Commissione Urbanistica Consiliare 14/12/2023 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 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);

**Visto** gli schemi degli atti unilaterali d'obbligo, firmati dal proponente dell'area TR44, con il quale lo stesso si impegna ad assolvere quanto previsto dalla stipulanda convenzione;

**Considerato che:**

- data la natura del presente PUC 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



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

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 PUC residenziale dell'area di trasformazione TR44 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;
- 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 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE: TR44\*- VIA SCARPETTI 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 PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE: TR44\*- VIA SCARPETTI rientra nelle tipologie di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014 e può quindi essere approvato con la procedura di cui all'art. 121 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