



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

**VARIANTE N. 1 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c,
APPROVATO CON D.C.C. n. 72/2019
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'adozione
artt. 18 e 111 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, in forza della Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 02/01/2017 e della Determina n. 2 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 della VARIANTE N. 1 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c, APPROVATO CON D.C.C. n. 72/2019, ai sensi dell'art. 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", agli articoli 111 e 112 individua le procedure per l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico operativo ;
- 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 veniva rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, che acquisiva efficacia in data 16/02/2011, a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7 dell'avviso della avvenuta sua 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:



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato 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;
- 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;
- le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 43 del 29/04/2019 e n. 72 del 24/07/2019 con cui è stato rispettivamente adottato e approvato il PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c;

Ricordato che:

- in data 22/11/2019 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica di cui al Rep. 6379 del 2019, poi modificata con atto di cui al Rep. 105 del 28/09/2020;
- dal novembre 2019 ad oggi sono stati rilasciati il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e i permessi di costruire relativi a tre dei quattro edifici residenziali previsti dal suddetto piano di lottizzazione;

Vista la nuova istanza pervenuta in data 20/04/2021, prot. n. 8702, con cui gli attuali tre proprietari dell'area corrispondente alla TR09 chiedono l'approvazione di una variante al Piano di lottizzazione della TR09 già approvato con D.C.C. n. 72/2019;

Dato atto che:

- in data 12/05/2021, prot. n. 10632, il Servizio Urbanistica ha richiesto alcune integrazioni in merito alla suddetta richiesta di variante;
- le integrazioni richieste sono pervenute con note del 14/06/2021, prot. n. 13436, e del 21/06/2021, prot. nn. 13911 e 13912;
- la variante, così come successivamente integrata, si compone dei seguenti elaborati:
 - A.3 - Inquadramento catastale - APPROVATO;
 - A.3.1 - Inquadramento Catastale - PROGETTO;
 - A.6 - Progetto Planivolumetrico - APPROVATO;
 - B.1 - Progetto planivolumetrico - SOVRAPPOSTO;
 - B.1 - Progetto planivolumetrico - PROGETTO;
 - A.7.1 - Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "A" - APPROVATO;
 - B.4.1 - Abaco Tipologie edilizie - Tipologia A - PROGETTO;
 - A.7.2 - Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "B" - APPROVATO;
 - B.4.2 - Abaco Tipologie edilizie - Tipologia B - PROGETTO;
 - A.7.3 - Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "C" - APPROVATO;
 - B.4.3 - Abaco Tipologie edilizie - Tipologia C - PROGETTO;
 - A.10.5 - Particolari costruttivi opere di urbanizzazione - APPROVATO;
 - B.9.1 - Particolari costruttivi Opere di urbanizzazione - PROGETTO;
 - A.12 Planimetria delle aree permeabili - APPROVATO;
 - B.13 - Planimetrie aree permeabili - SOVRAPPOSTO;
 - B.13 - Planimetrie aree permeabili - PROGETTO;
 - A.14 - Inquadramento urbanistico e ortofoto U.U.I.I. 4-5-8 - APPROVATO;
 - B.8.1 - Inquadramento urbanistico e ortofoto - PROGETTO;
 - B.1 Relazione tecnico - illustrativa - APPROVATO;
 - C.1 - C.3 - Relazione Tecnica Illustrativa e Tabella Proprietà - SOVRAPPOSTO;
 - C.1 - C.3 - Relazione Tecnica Illustrativa e Tabella Proprietà - PROGETTO;
 - B.3 - Norme Tecniche di Attuazione - APPROVATO;
 - C.4 - Norme Tecniche di Attuazione - SOVRAPPOSTO;
 - C.4 - Norme Tecniche di Attuazione - PROGETTO;

Vista l'istruttoria tecnica redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica, arch. Maria Luisa Sogli, da cui si evince che la presente variante:



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- è finalizzata all'aggiornamento del regime delle proprietà nell'area TR09, a consentire una diversa distribuzione della SUL nei 4 lotti previsti con incremento della SUL e del volume nel lotto 4, a fronte della contestuale riduzione delle SUL e dei volumi negli altri lotti, nonché a variare le sistemazioni sul perimetro dei lotti 2 e 3 verso la strada di accesso privata, non modificando però la SUL totale;
- non altera il carico urbanistico già previsto e non determina alcuna riduzione della superficie delle aree a standards e a cessione rispetto al piano di lottizzazione già approvato;
- risulta conforme al RU e al PS e non risulta in contrasto con il PIT- PPR regionale e con il vigente PTC della Provincia di Arezzo;
- non comporta modifica dei contenuti della convenzione stipulata in data 22/11/2019 di cui al Rep. n. 6379/2019 poi modificata con atto di cui al Rep. 105 del 28/09/2020;
- non comporta, nel rispetto dell'art. 9, comma 4, delle NTA del vigente RU, la necessità di attivare una procedura di Valutazione ambientale strategica;
- non prevedendo incremento di volume o di superficie coperta degli edifici, non necessita di nuove indagini geologiche, come disposto dall'art. 3, comma 2, lettera b) del Regolamento 5/R/2020 e quindi sono fatte salve le indagini già redatte a supporto del piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR09, depositate presso il Genio Civile con il numero di deposito n. 3743 con del 15/04/2019;

Ritenuto pertanto di poter procedere all'approvazione della stessa variante con la procedura di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014;

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;

Ribadito che 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 VARIANTE N. 1 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c, APPROVATO CON D.C.C. n. 72/2019, 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 stesso strumento urbanistico risulta conforme ai vigenti PS e RU;
- e quindi può essere adottato ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 20/06/2021

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli