

---

**ALLEGATO 1**

**VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA  
DENOMINATO "SAN MARINO" APPROVATO CON D.C.C. 16/2008 -  
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 33,  
COMMA 2 DELLA L.R. 65/2015 – Fase di adozione**

**PREMESSO CHE:**

- il Comune è dotato di Piano Regolatore Comunale (P.R.G.), approvato con D.C.R. n. 197 del 31/10/2001, di Regolamento Urbanistico (R.U.) adottato con D.C.C. n. 62 del 31/05/2014 e di un primo stralcio di Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con D.C.C. n. 41 del 01/04/2015 ed entrato in vigore dal 27 maggio 2015;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 30/01/2008 è stato definitivamente approvato il Piano di Lottizzazione (P.d.L.) residenziale di iniziativa privata denominato "San Marino" a Gricignano, relativo ad una zona di espansione residenziale C4 a Gricignano già individuata dal P.R.G.; a seguito di tale approvazione in data 17/08/2008 è stata sottoscritta la relativa convenzione da parte di Maria Giovanna Polidori, in qualità di proprietaria dell'area corrispondente alla zona C4, e dell'architetto Antonio Coletti per conto del Comune di Sansepolcro;
- con Permesso di costruire n. 12343/2011 è stata rilasciata dal Comune di Sansepolcro l'autorizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e con Permesso di Costruire n. 12398/2011 è stata rilasciata dal Comune di Sansepolcro l'autorizzazione per la realizzazione del fabbricato residenziale posto nel lotto n. 1 individuato dal citato P.d.L.;
- in data 02/09/2014 (nostro prot. gen. n. 14634) è pervenuto al Comune di Sansepolcro un progetto preliminare di variante al citato piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.), a firma dell'arch. Federico Romolini, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori, paesaggisti e Conservatori di Arezzo con il numero 456 con studio in Sansepolcro, via del Prucino n. 57; tale progetto risultava allegato alla richiesta di avvio di procedimento di variante al Piano di Lottizzazione (P.d.L.) residenziale di iniziativa privata denominato "San Marino" a firma di Silvano Giannini, nato a Città di Castello il 20/04/1945 (C.F. GNNSVN45D20C745T) in qualità di legale rappresentante della Società Giannini Immobiliare di Giannini & C S.A.S. con sede in Città di Castello, via del Petrognano (Partita IVA 02437400548), attuale proprietaria dell'area oggetto del citato P.d.L.

**CONSIDERATO CHE:**

- tale richiesta di variante è motivata dalle mutate esigenze del mercato immobiliare che hanno comportato la necessità di un'offerta di tipologie edilizie realizzabili nell'area in questione che presentino una maggiore articolazione e differenziazione rispetto a quanto precedentemente previsto;
- tale necessità ha comportato anche una modifica del disegno degli spazi da destinare a viabilità pubblica e a standards di verde pubblico il cui assetto nell'ambito del P.d.L. già approvato era da considerare contenuto prescrittivo non modificabile se non attraverso una variante al P.d.L. medesimo;

**VISTI** gli elaborati costituenti la proposta di Variante al P.d.L. denominato "San Marino", a firma dell'arch. Federico Romolini, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori, paesaggisti e Conservatori di Arezzo con il numero 456 con studio in Sansepolcro, via del Prucino n. 57, che sono i seguenti:

- Tavola 1 - Inquadramento generale ed evoluzione urbanistica della lottizzazione;
- Tavola 2 – Planivolumetrico;
- Tavola 3 – Individuazione delle aree da cedere al Comune;
- Elab. 4 - Norme tecniche di attuazione – Stato Variato
- Tavola 5 – Norme tecniche di attuazione approvate con D.C.C. n. 16 del 30/01/2008;

- Elab. 6 – Relazione tecnico descrittiva;
- Elab. 7 – Atto di compravendita attestante la proprietà dell'area;
- Elab. 8 – Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione
- Elab. 9 – Idoneità precedenti supporti geologici e geotecnici;

**DATO ATTO** che, da quanto si evince dalla "Relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana" (Allegato A alla presente deliberazione), redatta ai sensi della Del.C.C. 71/2009 dall'arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune:

- la presente variante risulta conforme al P.R.G. approvato con D.C.R. 197/2001, al R.U. adottato con D.C.C. 62/2014, al Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 147 del 22/11/2010, al P.T.C. approvato con D.C.P. 72/2000 ed al P.I.T. approvato con D.C.R. 37/2015;
- l'area interessata dalla presente variante non è soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio e, pertanto, non è da sottoporre alla preventiva procedura di valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all' art. 23, comma 3, della Disciplina di piano della Implementazione paesaggistica al P.I.T. approvata con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015;
- la procedura utilizzata per l'approvazione del presente piano di lottizzazione, trattandosi di strumento urbanistico attuativo conforme agli strumenti urbanistici generali, è quella di cui all'art. 111 della L.R.T. 1/2005;
- occorre individuare comunque, pur avendo omissis, come consentito dalle norme, la fase di avvio del procedimento, il Responsabile del procedimento ed il Garante della informazione e partecipazione che, nel caso in questione, saranno individuati rispettivamente nel Responsabile del Servizio urbanistica ed Edilizia privata, arch. Maria Luisa Sogli, e nel geom. Gianluca Pigolotti, in organico presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune;
- per la redazione del presente P.d.L. è stato incaricato dalla Società Giannini l'arch. Federico Romolini, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori, paesaggisti e Conservatori di Arezzo con il numero 456 con studio in Sansepolcro, via del Prucino n. 57;
- ai sensi dell'art. 14, comma 3, della L.R.T. 65/2014 e dell'art. 5bis, comma 2, della L.R.T. 10/10 e ss.mm.ii., la presente variante al P.d.L. "San Marino" non è da sottoporre a VAS e né a Verifica di assoggettabilità a VAS in quanto non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione e comunque la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a Verifica di assoggettabilità a VIA di cui agli allegati II, III e IV del D.lgs. 152/2006 e non comporta modifiche ai piani sovraordinati che sono già stati oggetto di valutazione dei profili ambientali (Piano Strutturale vigente e Regolamento Urbanistico adottato);
- per quanto non modificato dagli elaborati dello "stato variato" costituenti la presente variante continuano ad avere efficacia gli elaborati costituenti il P.d.L. "San Marino" approvato con D.C.C. n. 16/2008;
- come si evince dall'Elaborato 9 allegato alla presente variante (Idoneità precedenti supporti geologici e geotecnici), non risultano necessarie nuove indagini geologiche e quindi si rimanda a quelle a suo tempo redatte per l'adozione del P.d.L. San Marino avvenuta con D.C.C. 63 del 03/11/2006 ed al relativo deposito al Genio Civile;

**VISTI** gli elaborati a cura del Servizio Urbanistica del Comune che sono i seguenti:

- Allegato A: "Relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana" redatta ai sensi della Del.C.C. 71/2009 dall'arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune;
- Allegato B - "Convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione – Stato variato";

- "Rapporto del Garante della informazione e partecipazione" aggiornato al 24 giugno 2015 che sarà allegato, come Allegato 2, alla deliberazione di adozione del presente strumento urbanistico;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed, in particolare, la L.R. 65/2014 e ss.mm.ii.;

#### **ACCERTA E CERTIFICA**

- che il procedimento dello strumento urbanistico denominato "VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SAN MARINO" APPROVATO CON D.C.C. 16/2008 " si è formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che lo strumento urbanistico denominato "VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SAN MARINO" APPROVATO CON D.C.C. 16/2008 " si è formato in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale vigenti o adottati (P.I.T., P.T.C., P.S.) e tenendo conto dei piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio.

Sansepolcro, 25 giugno 2015.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maria Luisa Sogli