

**ALLEGATO 1**

**P09 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA NELLA ZONA  
C3.2 DEL TREBBIO**

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMI  
1, 2 E 3 DELLA L.R. 1/05 – Fase di approvazione**

**PREMESSO CHE:**

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 08/02/2012 è stata definitivamente approvata la variante al P.R.G. "V06.3 – Variante al P.R.G. relativa a modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini- Zona del Trebbio";
- in data 03 settembre 2009 (nostro prot. gen. n.16764) è pervenuta la prima richiesta di avvio delle procedure di adozione di un piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) che interessa un'area corrispondente alla particella n. 130 del foglio catastale n. 86, di proprietà di GRAL IMMOBILIARE S.r.l. (società con sede in viale Diaz n. 6 a Sansepolcro, Codice fiscale e partita IVA 01812580510), alla particella n. 347 del foglio catastale n. 86, di proprietà di Ovidi Cesira (nata a Sansepolcro il 09/03/1945, c.f. VD0CSR45C49I155V, residente in frazione Trebbio n. 32, Sansepolcro) e di Ovidi Silvana (nata a Sansepolcro il 27/08/1939, c.f. VDOSVN39M67I155V, residente in via Fiume n. 4, San Giustino-Perugia), alle particelle nn. 310 e 314 del foglio catastale n. 86 di proprietà della Società FRATELLI SENESI S.r.l. (società con sede in zona Fiumicello n. 14 a Sansepolcro, partita IVA 01271730515); a seguito di tale richiesta il Servizio Urbanistica ha più volte segnalato la necessità di integrare il piano attuativo presentato al fine di renderlo compatibile con gli strumenti urbanistici generali e di risolvere alcune problematiche relative in particolare alla dotazione del sistema idropotabile;
- il piano di lottizzazione convenzionata a fini residenziali di iniziativa privata suddetto, come integrato a seguito delle richieste del Servizio Urbanistica, interessa una zona di espansione residenziale C3.2 presso la frazione del Trebbio, disciplinata dalla sopracitata variante V06.3 e risulta, nella sua versione definitiva, pienamente conforme ad essa oltre che al Piano Strutturale approvato;
- il presente P.d.L. non interessa aree sottoposte a vincolo paesaggistico e quindi non è necessario attivare la Conferenza tra le strutture tecniche di cui all'art. 36 delle Norme del P.I.T.;

**DATO ATTO CHE**

- la procedura utilizzata per l'approvazione del presente piano di lottizzazione, trattandosi di strumento urbanistico attuativo conforme agli strumenti urbanistici generali, è stata quella di cui all'art. 69 della L.R.T. 1/2005;
- è stato necessario individuare comunque, pur avendo omissso, come consentito dalle norme la fase di avvio del procedimento, il Responsabile del procedimento ed il Garante della comunicazione che, nel caso in questione, saranno individuati rispettivamente nel Dirigente del II Settore, ing. Remo Veneziani, e nel geom. Gianluca Pigolotti, in organico presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune;
- per la redazione del presente P.d.L. sono stati incaricati l'arch. Pierluigi Cestelli, C.F. CST PLG 53M03B693F, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Arezzo con il n. 102, con studio in via Aggiunti n. 12 a Sansepolcro, ed il geom. Sergio Pecorari, C.F. PCR SRG 49C01I155Q, iscritto all'Ordine dei geometri della Provincia di Arezzo con il n. 826, con studio in via Scarpetti n. 69 a Sansepolcro;
- le recenti modifiche alla L.R. 01/05 e alla L.R. 10/10 hanno definito le nuove norme di riferimento per le valutazioni ambientali, paesaggistiche, socioeconomiche e sulla salute umana degli strumenti urbanistici e quindi le procedure di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e di V.A.S. in luogo della precedente "Valutazione Integrata"; per strumenti attuativi quali quelli in questione non è necessaria né la procedura

di V.A.S. né quella di assoggettabilità a V.A.S. e le valutazioni effettuate sono solo quelle richieste dalla D.C.C. n. 71/2009, in cui si prevede la redazione di un "Rapporto di Valutazione" da parte dei proponenti la lottizzazione e di una "Relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali e socioeconomici", a cura del Responsabile del Procedimento di formazione o di tecnico incaricato in organico presso il Servizio Urbanistica, ai fini del solo approfondimento della Valutazione degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana già contenuta nel P.S.;

- gli elaborati del suddetto strumento urbanistico, con le certificazioni allegate, sono stati depositati, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 approvato con D.P.G.R. n. 53/R/2011, presso il Genio Civile di Arezzo in data 08/04/2013 con numero di deposito 3196;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 23/04/2013 è stato adottato lo strumento urbanistico denominato "P09 - Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata nella zona C3.2 del Trebbio", costituito dai seguenti elaborati
  - Tavola A.1: "Planimetria generale di inquadramento dell'area"
  - Tavola A.2: "Estratto catastale";
  - Tavola A.2/a: "Visure catastali"
  - Tavola A.3: "Estratto del P.R.G.";
  - Tavola A.4/a: "Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti";
  - Tavola A.4/b: "Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti";
  - Tavola A.5.1: "Rilievo Planimetrico";
  - Tavola A.5.2: "Uso del suolo";
  - Tavola A.5.3: "Planimetria della lettura morfologico strutturale del territorio";
  - Tavola A.5.4: "Planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti: sistemi morfologici strutturanti";
  - Tavola A.5.5: "Planimetria del verde esistente e di progetto";
  - Tavola A.6: "Progetto piani volumetrico"
  - Tavola A.7.a: "Tipologia edilizia A";
  - Tavola A.7.b: "Tipologia edilizia B";
  - Tavola A.7.c: "Tipologia edilizia C";
  - Tavola A.8: "Planimetria con indicazione linee profili prospettici (o sezione dell'area di intervento) allo stato attuale e di progetto";
  - Tavola A. 8.a: "Tavola di confronto tra profili prospettici (o sezione dell'area di intervento) allo stato attuale e di progetto";
  - Tavola A.9: "Planimetria normativa";
  - Tavola A.10.a: "Planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto – Planimetria generale";
  - Tavola A.10.b: "Planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto – Particolari costruttivi";
  - Tavola A.10.c: "Planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto – Rete di distribuzione fognature acque chiare";
  - Tavola A.10.d: "Planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto – Rete distribuzione fognature acque chiare";
  - Tavola A.10.e: "Planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto – Rete idrica – pozzo – stazione pompaggio";
  - Tavola A.10.f: "Planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto – Rete fornitura corrente elettrica";
  - Tavola A.10.g: "Planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto – Rete distribuzione Pubblica Illuminazione";
  - Tavola A.10.h: "Planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto – Rete distribuzione Telefonia e dati";
  - Tavola A.10.i: "Planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto – Rete distribuzione gas Metano";

- Tavola A.10.I: "Planimetria delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto – Pacchetto stradale";
- Tavola A.11: "Planimetria quotata relativa all'accessibilità degli spazi pubblici ed aperti al pubblico, da parte di persone con disabilità";
- Tavola A.12: "Planimetria aree permeabili";
- Tavola A.13: "Documentazione fotografica";
- Tavola B.1: "Relazione tecnica illustrativa"
- Tavola B.2: "Relazione tecnico illustrativa delle opere pubbliche";
- Tavola B.3: "Norme tecniche di attuazione";
- Tavola B.4: "Rapporto di valutazione";
- Tavola B.5: "Relazione e indagine geologica di fattibilità";
- Tavola B.6 "Computo metrico estimativo";
- Tavola B.7: "Calcolo dei lux a terra dell'impianto di illuminazione pubblica";
- Tavola B.8: "Relazione Tecnico Illustrativa Rete idrica, pozzo, stazione di pompaggio;
- 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 le opere di urbanizzazione" (schema tipo del Comune);
- Allegato C – "Disciplinare tecnico" (schema tipo del Comune);
- nella citata D.C.C. 58/2013 l'adozione del presente P.d.L. è stata condizionata, in fase di redazione del successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) In merito al sistema acquedottistico, non essendo attualmente presente la rete dell'acquedotto pubblico nella frazione di Trebbio, la realizzazione del sistema di approvvigionamento idropotabile sarà a totale carico dei lottizzanti e sarà localizzato su terreni di proprietà privata; anche la gestione e manutenzione di tale sistema sarà a totale carico dei proprietari privati degli edifici da realizzare all'interno della presente lottizzazione; tale sistema potrà essere allacciato all'acquedotto comunale nel caso in cui l'ente gestore provvedesse all'estensione della rete acquedottistica a servizio della frazione del Trebbio. Al fine della razionalizzazione dell'uso e della tutela della risorsa idropotabile sarà realizzato un unico pozzo con una rete di distribuzione ai lotti privati come previsto nella tavola 10e allegata al piano di lottizzazione;
  - b) In merito al sistema fognario Nuove Acque segnala inoltre la necessità di predisporre un progetto esecutivo che integri il progetto preliminare allegato al presente Piano di lottizzazione con i seguenti elaborati:
  - c) relazione tecnica generale che precisi il carico inquinante generato in termini di Abitanti equivalenti;
  - d) disciplinari per la fornitura e posa in opera dei materiali;
  - e) tavola in scala 1/500 con lo schema della fognatura delle acque nere;
  - f) tavola in scala 1/500 con lo schema della fognatura delle acque meteoriche;
  - g) calcoli del dimensionamento delle condotte;
  - h) tavola dei profili delle reti con indicazione della quota degli allacciamenti al punto di consegna (che non potrà essere superiore a – 1 metro dal piano di campagna);
  - i) tavola con i particolari costruttivi delle reti
  - j) nella tavola A.10.a venga prevista l'isola ecologica secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Ambiente del Comune;
  - k) nella tavola A.10.g venga precisata la collocazione dei punti luci evitando le interferenze con le alberature e quindi in modo coerente con la sistemazione del verde oggetto della tavola A.15;

- l) nella tavola A.15 dovranno essere previste per le piantumazioni vegetali le seguenti essenze: **ALBERI**: frassino (*Fraxinus excelsior*), platano (*Platanus orientalis*), acero (*Acer negundo*), leccio (*Quercus ilex*), pioppo cipressino (*Populus pyramidalis*) per ciò che riguarda la piantumazione da realizzare a fianco del percorso ciclopedonale posto sul margine nord-est della lottizzazione, insieme a quella di una siepe alla base degli stessi alberi di pioppo; **ARBUSTI**: acero minore (*Acer monspessulanum*), corbezzolo (*Arbutus unedo*), nocciolo (*Corylus avellana*);
- m) la sistemazione e ubicazione delle piante di alto fusto dovrà essere definita con apposita planimetria esecutiva che dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio lavori al fine di evitare interferenze con la pubblica illuminazione o altre opere di urbanizzazione;
- nel rispetto dell'art. 69, comma 2, della L.R.T. 1/2005, copia della suddetta Deliberazione n. 58/2013 e dei relativi allegati è stata inviata alla Provincia di Arezzo, con nota trasmessa in data 28/05/2013, acquisita al Protocollo generale n. 8123;
  - l'avviso di adozione e deposito del presente Piano di lottizzazione e dei relativi allegati è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 23 del 05/06/2013 e su manifesti affissi in luoghi di pubblico passaggio nel territorio comunale, nel rispetto dell'art. 69, comma 3, della L.R. 01/05; gli elaborati del presente P.d.L. sono stati inoltre pubblicati sul sito web del Comune nella sezione "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici" fino al 22/07/2013;
  - durante il periodo di pubblicazione non risultano pervenute né osservazioni né opposizioni al presente P.d.L.;

**RITENUTO** pertanto di poter procedere all'approvazione definitiva del presente P.d.L. confermando quanto già deliberato nella D.C.C. 58 del 23/04/2013 di adozione dello stesso;

#### **VISTI**

- il "Rapporto del Garante della Comunicazione" aggiornato al 23 luglio 2013 che sarà allegato, come Allegato 2, alla deliberazione di adozione del presente strumento urbanistico;
- la "Relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali e socioeconomici" redatta dall'arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune, o Allegato A al presente strumento urbanistico e la Tavola b.4 "Rapporto di valutazione" redatto dai tecnici privati che hanno redatto il presente Piano di Lottizzazione;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed, in particolare, la L.R. 01/05 e ss.mm.ii.;

#### **ACCERTA E CERTIFICA**

- che il procedimento dello strumento urbanistico denominato "P09 - Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata nella zona C3.2 del Trebbio" si è formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che lo strumento urbanistico denominato "P09 - Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata nella zona C3.2 del Trebbio" 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 di cui all'art. 7 della L.R. 1/05.

Sansepolcro, 24 luglio 2013.

Per il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maria Luisa Sogli