



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 57 del 30-04-2011

Oggetto: Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato “ PDL MONTEDOGLIO” IN LOCALITA’ GRAGNANO PRESENTATO DA POLVERINI MARIO E PAOLO

L’anno 2011 addì Trenta del mese Aprile alle ore 9:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza straordinaria previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

IN CONTINUAZIONE DI SEDUTA

<b>Erano presenti:</b>	<b>Erano assenti:</b>
<i>POLCRI FRANCO</i> <i>BUONO GIANLUCA ENZO</i> <i>BERNARDINI CLAUDIO</i> <i>PICCINI GIACOMO (Scrutatore)</i> <i>COMANDUCCI FRANCO (Scrutatore)</i> <i>PASQUINI LICIO</i> <i>RIEDEL ANNA MARIA</i> <i>TARDUCCI STEFANO</i> <i>COMANDUCCI LORENZO</i> <i>FONI MICHELE</i> <i>GRAZIOTTI MAURO</i> <i>CALABRESI CARLO</i> <i>ALUNNO PERGENTINI GABRIELE</i> <i>SEGRETI ANTONIO</i> <i>MAGRINI EGILDO</i> <i>CALCHETTI EMANUELE</i>	<i>MARZI RICCARDO</i> <i>CASCIANINI LAURA</i> <i>BONCOMPAGNI MICHELE (Scrutatore)</i> <i>DEL FURIA RICCARDO</i> <i>BORGHESI CARLA</i>
Tot. 16	Tot. 5

Assiste il sottoscritto Vice-Segretario Comunale Dott. Luca BRAGAGNI incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente Dott. Gianluca Enzo BUONO assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori di cui sopra.



Illustra l'arch. Coletti.

Il Consigliere Alunno dichiara la propria astensione per motivi precedentemente esposti.



## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- il Comune di Sansepolcro è dotato di un piano regolatore generale definitivamente approvato con atto deliberativo del Consiglio Regionale n. 197 del 31.10.2001;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 17.04.2009, l'Amministrazione Comunale ha adottato il "PIANO STRUTTURALE" che è stato definitivamente approvato con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 147 del 22.11.2010;
- con delibera di Consiglio Comunale n.71 del 1.07.2009 sono stati approvati gli Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino all'approvazione del regolamento urbanistico;
- in data 21.04.2011 prot. n. 6931 , è pervenuta la documentazione finale relativa alla richiesta per l'adozione di un Piano attuativo (Piano di lottizzazione) di iniziativa privata denominato "Montedoglio " presentata in data 22.12.2005 prot. n. 19203 dai sig.i:
  - Polverini Paolo, residente a Sansepolcro frazione Vannocchia, 44
  - Polverini Mario residente in Sansepolcro frazione Vannocchia, 44
- l'area oggetto del piano attuativo è ubicata in località Gragnano, in zona di espansione prevista dal Piano Regolatore vigente, quale continuità della zona di completamento su via della Ginestra,( come rappresentato nella tavola n.1/b del P.d.L.) (individuazione catastale: foglio n° 54, partt.IIe nn. 184/parte-561/parte-564/parte- destinazione P.R.G. vigente: Sottozona C3;
- l'area oggetto del piano attuativo anche a seguito dell'efficacia del Piano Strutturale ha le seguente destinazione urbanistica: in parte Ambiti di potenziamento della residenza, in parte aree per potenziamento standard e per il tratto lungo la strada vicinale un'area boscata nella fascia di rispetto ambientale paesaggistico;
- pertanto in attuazione del P.R.G. vigente ed in coerenza al P.S. definitivamente approvato si propone l'adozione del presente piano attuativo ai sensi dell'art. 69 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1 e successive modificazioni;
- l'area, come sopra definita, ricade nella sua totalità in zona di interesse archeologico segnalato nella delibera del Consiglio Provinciale n.30/1994, pertanto prima dell'inizio delle opere di scavo sarà attivato il necessario procedimento con segnalazione alla Sovrintendenza archeologica;
- per l'area in esame, le schede di valutazione del Piano Strutturale definiscono le seguenti prescrizioni in merito alla progettazione urbanistica del contesto:

"la zona C3 non attuata di Gragnano nel vigente P.R.G. potrà attuarsi nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dallo strumento vigente ma alle seguenti condizioni: a) garantire la tutela del percorso pensile e della relativa vegetazione che lo fiancheggia posti sul limite nord, b) prevedere come quota 0, o quota del terreno di riferimento per gli edifici residenziali, quella attuale del terreno senza realizzare sopraelevazioni come quelle avvenute nel tessuto residenziale recente immediatamente ad ovest della zona C non attuata; c) a tal fine la zona C dovrà essere servita da una viabilità di accesso ai lotti che rispetti le attuali quote del terreno evitando di raccordarsi alla viabilità posta sul lato nord, ma prevedendo invece la possibilità di uno spazio per consentire ai mezzi di rigirare sulla porzione nord della lottizzazione; d) gli spazi a standards per parcheggi e verde pubblico dovranno essere concentrati in una porzione sud della zona C, a contatto del tessuto esistente in modo da poter essere fruiti anche della restante parte dell'insediamento; e) il piano attuativo da presentare per la realizzazione di tale zona C dovrà contenere gli elaborati elencati nell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 01/07/2009, che illustra anche le

modalità per la redazione della Relazione di Valutazione integrata e della verifica di coerenza del piano attuativo con il P.S.;"

- il Piano di Lottizzazione tiene conto delle prescrizioni sopra riportate, ad eccezione della viabilità di accesso, per la quale la soluzione proposta prevede un raccordo sulla strada vicinale dei Mauri, con valenza temporanea, inquanto la scelta definita nelle N.T.A. del P.S. al momento porterebbe un sensibile aggravio di traffico veicolare , in un punto non idoneo dell' attuale strada comunale Montedoglio San Martino. La temporaneità del collegamento è legata all'attuazione dell'intervento strategico IS 07- Area centrale di Gragnano, collocato a valle della zona interessata, che permetterà appunto una risoluzione cogente delle problematiche della viabilità. Ad intervento concluso, al raccordo sarà data solo una funzione pedonale;

- il Piano di Lottizzazione presentato dalle Ditte sopra richiamate, a seguito dell'adeguamento alle prescrizioni suddette, risulta coerente agli strumenti urbanistici vigenti approvati e adottati nonché alle norme e prescrizioni dei parametri edilizi del piano regolatore generale e in coerenza con gli atti sovraordinati di governo del territorio;

#### **RICHAMATE**

- la delibera consiliare n. 71 del 1.07.2009 " Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino all'approvazione del regolamento urbanistico", con la quale sono state specificate le linee guida per i suddetti procedimenti di pianificazione;

- la L.R.T. n. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni, che esclude la necessità della valutazione integrata per i piani attuativi del tipo in esame, come invece previsto dall'art.11 della L.R.T. 1/2005, e conseguentemente riformulare gli obiettivi del P.d.L. in coerenza del Piano Strutturale, con la Relazione di Sintesi della valutazione integrata, redatta dal Responsabile del procedimento, (allegato "A") del presente atto, quale parte integrante e sostanziale secondo i contenuti del Rapporto di Valutazione predisposto dal progettista privato, (vedi Tavola n.12);

#### **DATO ATTO:**

- che tale Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti del Settore urbanistico comunale, a firma dell'Arch. Federico Romolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 456:

#### **Elaborati urbanistici Piano di Attuativo (P.L.)**

Tav. 1 – Estratto catastale, di P.r.g. e del P.S.

Tav. 1/a – Estratto tavola 02 del P.S.-Vincoli Sovraordinati

Tav. 1/b – Estratto tavola 06 del P.S.- Viabilità di matrice storica

Tav. 2 - Planivolumetrico, planimetria quotata, standard e aree da cedere

Tav. 2/a – Estratto tavola 13/a del P.S.- con inserimento schema del PdL

Tav. 3 - Tipologie edilizie

Tav. 3/a - Estratto tavola 11/a del P.S.- con inserimento schema del PdL

Tav. 3/b - Estratto tavola 12/a del P.S.- con inserimento schema del PdL

Tav. 3/c – Planimetria a curve di livello - con inserimento schema del PdL

Tav. 3/d – Planimetria normativa

Tav. 3/e – Inserimento fotografico del PdL nel contesto circostante

Tav. 4 - Piano quotato e Profili longitudinali (attuali, modificati e sovrapposto)

Tav. 5 - Scheda tecnica urbanistica e delle volumetrie edilizie

Tav. 6 - Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 7 - Relazione tecnica descrittiva

Tav. 8 - Planimetria opere di urbanizzazione primaria

Tav. 8/a- Collettore acque nere

Tav. 9 - Computo metrico dei lavori

Tav. 10- Quadro conoscitivo di riferimento e relazione di fattibilità

Tav. 11- Valutazione Integrata

Tav. 12- Rapporto di Valutazione

Tav. 13- Elaborato tecnico per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Tav. 13/a-Dichiarazione barriere architettoniche

Tav. 14- Documentazione fotografica

Tav. 15- Certificati catastali

Tav. 16- Pareri sottoservizi(nuove acque,telecom,coingas e u.t.)

Tav. 17- Elaborato sulla permeabilità dei suoli

Tav. 18- Relazione geologica di fattibilità

**RICORDATO** che si è provveduto al deposito delle indagini geologiche tecniche ai sensi dell'art. 62 della L.R.T. n. 1/2005 e integrazioni ai sensi dell'art. 3 del regolamento regionale 26.04.2007 n° 26/R, per il quale è stato rilasciato attestazione di deposito n. 2962 del 02/05/2011 (protocollo AOOGR/109180/N.060.050);

**CONSIDERATO CHE:**

- eventuali modifiche e/o integrazioni agli elaborati progettuali del suddetto Piano attuativo riguardanti le opere di urbanizzazione, nonché agli allegati Schemi di convenzione, potranno essere effettuate prima dell'approvazione definitiva del Piano medesimo, o comunque prima del rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione;

- che la proposta di adozione del Piano attuativo di cui sopra è stata sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica Consiliare, la quale nella seduta del 29.4.2011, ha espresso in merito parere favorevole;

- la proposta di adozione del Piano attuativo di cui sopra è stata sottoposta all'esame della Commissione Tecnica Urbanistica –Assetto del territorio e Lavori Pubblici, la quale nella seduta del 29.04.2011 ha espresso in merito parere favorevole;

- tale Piano Attuativo per quanto sopra, risulta conforme sia al P.R.G. vigente che al Piano Strutturale Comunale ed è pertanto procedibile come atto consiliare ai sensi dell'art.69 della L.R.T. n1/2005;

- per tale piano attuativo l'Ufficio Tecnico Comunale ha espresso in data 23.04.2007 un preliminare di fattibilità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come rappresentate negli elaborati allegati, impartendo prescrizioni che dovranno essere espletate prima dell'approvazione del necessario progetto esecutivo delle opere stesse;

**RICHIAMATA** la relazione tecnica e di sintesi per la valutazione integrata redatta dal Responsabile del Procedimento, allegato "A" del presente atto quale parte integrante e sostanziale;

**RITENUTO** quindi, di procedere con l'adozione del suddetto Piano attuativo come completato in data 28.02.2011 (piano di lottizzazione) di iniziativa privata, denominato Montedoglio, come proposto dalle ditte:

- Polverini Paolo, residente a Sansepolcro frazione Vannocchia, 44

- Polverini Mario residente in Sansepolcro frazione Vannocchia, 44

**Vista** la Legge 17/08/42, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la L.R. 03/01/05, n° 1 e successive modifiche ed integrazioni;

**Acquisito** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica previsto all'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/00, n° 267 da parte del Dirigente di settore arch. Antonio Coletti (agli atti);

**Visto** il parere in ordine alla regolarità contabile (agli atti);

**Visto** l'esito della votazione tenutasi per alzata di mano dei **16** Consiglieri presenti, di cui **12** favorevoli e **4** astenuti (Alunno, Magrini, Calabresi e Calchetti):

**DELIBERA**

**1)** - per le motivazioni espresse in premessa, di adottare, ai sensi dell'art.69 della L.R.T. 03/01/2005, n° 1, il Piano attuativo (piano di lottizzazione) di iniziativa privata denominato " Montedoglio " proposto dalle ditte: Polverini Paolo, residente a Sansepolcro frazione Vannocchia, 44 e Polverini Mario residente in Sansepolcro frazione Vannocchia, 44; riguardante terreni di loro proprietà pro-quota, ricompresi nella sottozona di espansione residenziale "C3" ubicati al margine

dell'edificato esistente su via della Ginestra in questo Comune, quale attuazione delle previsioni non ancora attuate del vigente P.R.G. con la seguente individuazione catastale: foglio n° 54, partt.ile nn. 184/parte-561/parte-564/parte;

2) - di dare atto che il suddetto Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati, allegati alla delibera e facenti parte integrante e sostanziale della stessa e con essa approvati quali parte integrante e sostanziale, a firma dell'Arch. Federico Romolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 456, :

**Elaborati urbanistici Piano di Attuativo (P.L.)**

Tav. 1 – Estratto catastale, di P.r.g. e del P.S.

Tav. 1/a – Estratto tavola 02 del P.S.-Vincoli Sovraordinati

Tav, 1/b – Estratto tavola 06 del P.S.- Viabilità di matrice storica

Tav. 2 - Planivolumetrico, planimetria quotata, standard e aree da cedere

Tav. 2/a – Estratto tavola 13/a del P.S.- con inserimento schema del PdL

Tav. 3 - Tipologie edilizie

Tav. 3/a - Estratto tavola 11/a del P.S.- con inserimento schema del PdL

Tav. 3/b - Estratto tavola 12/a del P.S.- con inserimento schema del PdL

Tav. 3/c – Planimetria a curve di livello - con inserimento schema del PdL

Tav. 3/d – Planimetria normativa

Tav. 3/e – Inserimento fotografico del PdL nel contesto circostante

Tav. 4 - Piano quotato e Profili longitudinali (attuali, modificati e sovrapposto)

Tav. 5 - Scheda tecnica urbanistica e delle volumetrie edilizie

Tav. 6 - Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 7 - Relazione tecnica descrittiva

Tav. 8 - Planimetria opere di urbanizzazione primaria

Tav. 8/a- Collettore acque nere

Tav. 9 - Computo metrico dei lavori

Tav. 10- Quadro conoscitivo di riferimento e relazione di fattibilità

Tav. 11- Valutazione Integrata

Tav. 12- Rapporto di Valutazione

Tav. 13- Elaborato tecnico per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Tav. 13/a-Dichiarazione barriere architettoniche

Tav. 14- Documentazione fotografica

Tav. 15- Certificati catastali

Tav. 16- Pareri sottoservizi (nuove acque, telecom, coingas e u.t.)

Tav. 17- Elaborato sulla permeabilità dei suoli

Tav. 18- Relazione geologica di fattibilità

3) - di dare atto che eventuali modifiche e/o integrazioni agli elaborati progettuali del suddetto Piano attuativo, riguardanti le opere di urbanizzazione, nonché dei relativi schemi di convenzione, potranno essere effettuate prima dell'approvazione definitiva del Piano medesimo;

4) - di dare mandato all'Ufficio Urbanistica di attivare le procedure di cui ai commi da 2 a 6 dell'art. 69 della L.R.T. n. 1/05 e successive modificazioni.

5) - di dare atto che il Responsabile del procedimento, ai sensi del vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo, è il Dirigente del Settore urbanistico Arch. Coletti Antonio.

Con votazione tenutasi per alzata di mano dei **16** Consiglieri presenti, di cui **12** favorevoli e **4** astenuti (Alunno, Magrini, Calabresi e Calchetti) il presente provvedimento è immediatamente esecutivo.

**IL PRESIDENTE**

**IL VICE-SEGRETARIO COMUNALE**

f.to Dott. Gianluca Enzo BUONO

f.to Dott. Luca BRAGAGNI



*Per copia conforme all'originale per uso amministrativo*

*Lì*

*IL SEGRETARIO COMUNALE*

.....

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

*Il sottoscritto Messo comunale certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 19 Maggio 2011*

*N° 747*

*IL MESSO COMUNALE  
f.to*

.....

*La suestesa deliberazione diviene esecutiva, per decorrenza del termine di giorni dieci dalla pubblicazione della delibera stessa*

*IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to*

.....