



COMUNE DI SANSEPOLCRO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 43 del 29-04-2019

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA
Oggetto: TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL
R.U. n. 11.c: adozione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014.

L'anno 2019 addi Ventinove del mese Aprile alle ore 18:00, 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

Erano presenti:	Erano assenti:
<i>CORNIOLI MAURO</i> <i>MORETTI LORENZO</i> <i>TORRISI GIUSEPPE (Scrutatore)</i> <i>DEL SIENA FRANCESCO</i> <i>MERCATI FRANCESCA (Scrutatore)</i> <i>GALLAI SIMONE (Scrutatore)</i> <i>GORETTI ANDREA</i> <i>CRISPOLTONI STEFANO</i> <i>TORELLI MERI</i> <i>LAURENZI ANDREA MATHIAS</i> <i>POLVERINI MARCELLO</i> <i>ANDREINI CHIARA</i> <i>GIORNI CATIA</i> <i>GIUNTI TONINO</i>	<i>ANTONELLI ALESSIO</i> <i>DEL BOLGIA MICHELE</i> <i>RIVI ALESSANDRO</i>
Tot. 14	Tot. 3

Assiste il sottoscritto Vice Segretario Comunale Dott. Luca Bragagni incaricato della redazione del verbale ai sensi dell'art. 62 del Regolamento Comunale.

Il Presidente Lorenzo MORETTI assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori di cui sopra.



IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO CHE il Comune di Sansepolcro:

- è dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2011, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 e divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 16 febbraio 2011;
- ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico con Del. Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014 ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005 che è stato poi definitivamente approvato con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016; tale strumento operativo è divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016;

CONSIDERATO che, in data 28/02/2019, prot. gen. n. 4255, è pervenuta, a seguito di una fase preliminare in cui sono stati definiti i contenuti principali del presente strumento urbanistico, un'istanza, da parte degli aventi titolo, per l'approvazione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di trasformazione TR09 "La Valentina", relativa ad un'area distinta catastalmente al foglio 56 partt. 142 e 445, foglio 57 part. 1504 parte e comprende anche un tratto della viabilità vicinale di uso pubblico de La Cupa; tale piano di lottizzazione è stato redatto dall'arch. Mattia Genuini, C.F. GNNMTT87L02I155Y, con studio in loc. Il Ranco n. 8/A, 52035 Monterchi, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Arezzo con il numero 1111, con la collaborazione di: geom. Roberto Santinelli, C.F. SNTRRT55P12I155G, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati di Arezzo con il numero 747 e con studio in via di Violino n. 16 a Sansepolcro, geom. Riccardo Boncompagni, C.F. BNCRCR65M31C745E, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati di Arezzo con il numero 934 e con studio in viale Vittorio Veneto n. 35 a Sansepolcro, geom. Antonella Bigioli, C.F. BGLNNL79B65I155V, iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati di Arezzo con il numero 1497 e con studio in viale Vittorio Veneto n. 35 a Sansepolcro;

VERIFICATO che la versione del piano attuativo pervenuta il 28/02/2019 comporta una contestuale variante al vigente RU che risulta finalizzata ad incrementare lo standard di parcheggi pubblici, che per la loro localizzazione, saranno meglio fruibili anche dagli abitanti già insediati sul tessuto urbano esistente contiguo a sud della stessa area TR09; tale variante è motivata da esigenze di interesse pubblico ed è inquadrabile tra le varianti semplificate di cui all'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, in quanto 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; potrà quindi essere applicata a tale variante la procedura semplificata di cui all'art. 32 della stessa L.R. 65/2014;

DATO ATTO che lo strumento urbanistico in questione può considerarsi variante formale, di carattere redazionale o che comunque non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS (ovvero al vigente RU), e quindi, ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, lo stesso s.u. può essere assoggettato alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata;

VISTI gli elaborati della Variante in questione denominata **VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.c CONTESTUALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELLA TR09** redatta dal Servizio Urbanistica e Sviluppo del Comune di Sansepolcro (arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile, e arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice) che sono i seguenti:

- Elab. 01 – Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;

- Elab. 03 – Scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS della TR09: stato attuale e modificato;

VISTI gli elaborati definitivi del Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) dell'area di trasformazione TR09, redatti dall'arch. Mattia Genuini, C.F. GNNMTT87L02I155Y, con studio in loc. Il Ranco n. 8/A, 52035 Monterchi, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Arezzo con il numero 1111, che sono i seguenti:

A.0 Inquadramento generale

A.1 Planimetria di inquadramento

A.2 Estratto del R.U.

A.3 Inquadramento catastale

A.4 Carta dei vincoli

A.5.1 Rilievo quotato piani – altimetrico

A.5.2 Carta dell'uso del suolo

A.5.3 Lettura morfologica e funzionale degli insediamenti

A.5.4 Sistemi morfologici strutturanti

A.6 Progetto Planivolumetrico

A.7.1 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "A"

A.7.2 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "B"

A.7.3 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "C"

A.8 Profili prospettici allo stato di progetto

A.8.1 Sovrapposto sterri e riporti

A.8.2 Rilievo piani – altimetrico: pianta e sezioni allo stato attuale e di progetto

A.9 Aree a cessione gratuita

A.10.1 Planimetria Generale delle Opere di Urbanizzazione esistenti e di progetto

A.10.2 Reti di distribuzione telefonia e dati, gas metano ed elettrica

A.10.3 Reti di distribuzione Acque bianche, nere e acquedotto

A.10.4 Rete illuminazione pubblica

A.10.5 Particolari costruttivi opere di urbanizzazione

A.10.6 Elaborato grafico Isola Ecologica

A.11 Planimetria accessibilità degli spazi pubblici

A.12 Planimetria delle aree permeabili

A.13 Documentazione fotografica

A.14 inquadramento urbanistico e ortofoto U.U.I.I. 4-5-8

B.1 Relazione tecnico – illustrativa

B.2 Relazione tecnico illustrativa OO di UU

B.3 Norme Tecniche di Attuazione

B.4 Computo metrico-estimativo OO di UU

B.7 Nulla osta preventivi degli Enti gestori delle reti

B.8 Studio illuminotecnico illuminazione pubblica

B.9 Dimensionamento e Verifica Fognatura Acque Bianche e Acque Nere

B.10 Relazione di Fattibilità

VISTO l'elaborato B.6 "Relazione geologica tecnica di fattibilità" redatto dal Geologo Giovanni Giorni;

ATTESO che la Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta del 18/04/2019, con provvedimento Pf/V_Vas n. 2 /2019, ha concluso la procedura semplificata di assoggettabilità a VAS della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/10;

PRESO ATTO che, da quanto desumibile dall'istruttoria tecnica (Allegato 1 al presente provvedimento) redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica, arch. Maria Luisa Sogli,:

- sul piano di lottizzazione in questione non sono pervenuti i pareri dei Servizi Lavori pubblici e Polizia Municipale richiesti in data 18/03/2019, ma che, comunque, in sede di Commissione Urbanistica Tecnica sono state concordate prescrizioni al fine di superare alcune criticità riscontrate nel Computo metrico stimativo e in alcune caratteristiche dell'impianto urbanistico del settore nord della lottizzazione;
- in sede di Commissione Urbanistica Tecnica sono state comunque concordate le seguenti prescrizioni al fine di superare alcune criticità riscontrate nel Computo metrico stimativo e in alcune caratteristiche dell'impianto urbanistico del settore nord della lottizzazione:
 - a) in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovrà essere riverificato e corretto il Computo metrico stimativo e quindi adeguati conseguentemente anche tutti gli altri elaborati;
 - b) la convenzione dovrà quindi essere adeguata al progetto esecutivo di cui al precedente punto ed essere stipulata solo a seguito dell'acquisizione dei pareri favorevoli dei Servizi Lavori pubblici e Polizia Municipale sullo stesso progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 - c) nell'ambito di tale convenzione dovrà essere stabilito che tutte le opere riguardanti la strada privata di accesso ai lotti a monte della viabilità comunale di progetto siano a carico dei privati (compresa la illuminazione, gli allacci alle reti dei sotto-servizi, la manutenzione, ecc.);
 - d) in sede di progettazione esecutiva degli interventi, al fine di assicurare una corretta fruizione dei parcheggi pubblici della lottizzazione, venga studiata la possibilità di ricavare parcheggi lungo strada riservati ai residenti anche lungo la strada privata di accesso ai lotti posti a monte della viabilità comunale di progetto;
 - e) al fine di garantire la possibilità di prolungamento verso ovest della viabilità di progetto parallela a Viale Osimo nel rispetto del Piano Strutturale, la recinzione sul limite sud della particella 446 venga arretrata di ulteriori 1,5 m. verso nord, rispetto a quanto previsto nell'elaborato A.14 del piano attuativo, per permettere che, oltre alla sezione viaria, venga garantita anche la disponibilità di una fascia di terreno per la realizzazione di un marciapiede;

VISTO lo schema di convenzione redatto dal Servizio Urbanistica e Sviluppo che si allega al presente provvedimento come suo Allegato 2;

DATO ATTO che il presente piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR09 con contestuale variante semplificata al RU è stato corredato da indagini geologiche, nel rispetto di quanto disposto del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011, e che la relativa scheda di deposito è stata inviata al Genio Civile in data 15/04/2019 protocolli n 8020 e 8021; a tale pratica il Genio Civile ha attribuito il numero di deposito n. 3743 con del 15/04/2019;

VISTA la “Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione”, redatta dall’arch. Maria Luisa Sogli, ai sensi dell’art. 18, commi 1, 2, 3 e dell’art. 32 comma 1 della L.R.65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato A”;

VISTO il “Rapporto del Garante della informazione e partecipazione”, redatto dal geom. Gianluca Pigolotti, ai sensi dell’art. 38 della L.R. n. 65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato B”;

DATO ATTO che la proposta di adozione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio **parere favorevole con prescrizioni** nella seduta del 18/04/2019, agli atti;

VISTO il **parere favorevole con prescrizioni** espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 19/04/2019, agli atti;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, Arch. Sogli Maria Luisa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, e ritenuto di non dover richiedere il parere di regolarità contabile, per l'assenza di profili in ordine a tale aspetto;

ACCERTATA la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 comma 2 lett.b);

UDITO l’intervento tecnico dell’Assessore Luca Galli, effettuato con l’ausilio del videoproiettore;

VISTO l’esito della votazione tenutasi per alzata di mano dei 14 Consiglieri presenti in Aula, con **13** voti favorevoli e **01** voto di astensione (Giorni);

DELIBERA

- a) di adottare, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni di cui al precedente punto b) e ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014, il PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c redatto, per ciò che riguarda la variante semplificata al RU, dall’arch. Maria Luisa Sogli, e per ciò che riguarda gli elaborati del piano attuativo, dall’arch. Mattia Genuini, C.F. GNNMTT87L02I155Y, con studio in loc. Il Ranco n. 8/A, 52035 Monterchi, iscritto all’Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Arezzo con il numero 1111, e costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati della variante al RU:

Elab. 01 – Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all’art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;

Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;

Elab. 03 – Scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS della TR09: stato attuale e modificato;

Elaborati del piano attuativo:

A.0 Inquadramento generale

A.1 Planimetria di inquadramento

A.2 Estratto del R.U.

A.3 Inquadramento catastale

A.4 Carta dei vincoli

- A.5.1 Rilievo quotato piani – altimetrico
- A.5.2 Carta dell'uso del suolo
- A.5.3 Lettura morfologica e funzionale degli insediamenti
- A.5.4 Sistemi morfologici strutturanti
- .6 Progetto Planivolumetrico
- A.7.1 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia “A”
- A.7.2 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia “B”
- A.7.3 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia “C”
- A.8 Profili prospettici allo stato di progetto
- A.8.1 Sovrapposto sterri e riporti
- A.8.2 Rilievo piani – altimetrico: pianta e sezioni allo stato attuale e di progetto
- A.9 Aree a cessione gratuita
- A.10.1 Planimetria Generale delle Opere di Urbanizzazione esistenti e di progetto
- A.10.2 Reti di distribuzione telefonia e dati, gas metano ed elettrica
- A.10.3 Reti di distribuzione Acque bianche, nere e acquedotto
- A.10.4 Rete illuminazione pubblica
- A.10.5 Particolari costruttivi opere di urbanizzazione
- A.10.6 Elaborato grafico Isola Ecologica
- A.11 Planimetria accessibilità degli spazi pubblici
- A.12 Planimetria delle aree permeabili
- A.13 Documentazione fotografica
- A.14 inquadramento urbanistico e ortofoto U.U.I.I. 4-5-8
- B.1 Relazione tecnico – illustrativa
- B.2 Relazione tecnico illustrativa OO di UU
- B.3 Norme Tecniche di Attuazione
- B.4 Computo metrico-estimativo OO di UU
- B.7 Nulla osta preventivi degli Enti gestori delle reti
- B.8 Studio illuminotecnico illuminazione pubblica
- B.9 Dimensionamento e Verifica Fognatura Acque Bianche e Acque Nere
- B.10 Relazione di Fattibilità

supportati dal punto di vista geologico dall'elaborato B.6 “Relazione geologica tecnica di fattibilità” redatta dal Geologo Giovanni Giorni;

b) di condizionare il presente provvedimento di adozione al rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nella convenzione, nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, nei progetti presentati per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi ed in fase attuativa:

- nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere riverificato e corretto il Computo metrico estimativo e quindi adeguati conseguentemente anche tutti gli altri elaborati;
- la convenzione dovrà essere adeguata al progetto esecutivo di cui al precedente punto ed essere stipulata solo a seguito dell'acquisizione dei pareri favorevoli dei Servizi Lavori pubblici e Polizia Municipale sullo stesso progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- nell'ambito di tale convenzione dovrà essere stabilito che tutte le opere riguardanti la strada privata di accesso ai lotti a monte della viabilità comunale di progetto siano a carico dei privati (compresa la illuminazione, gli allacci alle reti dei sotto-servizi, la manutenzione, ecc.);
- nei progetti presentati per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, al fine di assicurare una corretta fruizione dei parcheggi pubblici della lottizzazione, venga studiata la possibilità di ricavare parcheggi lungo strada riservati ai residenti anche lungo la

- strada privata di accesso ai lotti posti a monte della viabilità comunale di progetto;
- al fine di garantire la possibilità di prolungamento verso ovest della viabilità di progetto parallela a Viale Osimo nel rispetto del Piano Strutturale, la recinzione sul limite sud della particella 446 venga arretrata di ulteriori 1,5 m. verso nord per permettere che, oltre alla sezione viaria, venga garantita anche la disponibilità di una fascia di terreno per la realizzazione di un marciapiede; dovrà pertanto essere conseguentemente modificata la tavola A.14 allegata al piano attuativo prima definitiva approvazione o, in caso che non pervengano osservazioni, prima della pubblicazione sul BURT della conclusione del periodo per la presentazione di osservazioni;
 - c) di approvare lo schema di convenzione di cui all'Allegato 2 al presente provvedimento;
 - d) di dare atto che il Responsabile del procedimento è l'arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ed il Garante della informazione e partecipazione è il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune;
 - e) di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 32 della L.R. n. 65/2014 per la conclusione del presente procedimento, tra cui la trasmissione della presente deliberazione e degli elaborati allegati alla Regione Toscana ed Provincia di Arezzo e la pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di adozione;
 - f) di dare mandato al Responsabile del Procedimento di rendere accessibili gli atti ed elaborati della presente variante sul sito istituzionale del comune e di depositarli presso la Segreteria comunale e presso il Servizio Urbanistica per 30 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., in modo che chiunque possa prenderne visione e presentare eventuali osservazioni.

CON votazione effettuata per alzata di mano dei **14** Consiglieri presenti in Aula, con **13** voti favorevoli e **01** voto di astensione (Giorni), il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/2000.

IL PRESIDENTE

f.to

Lorenzo MORETTI

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

f.to

Dott. Luca BRAGAGNI



Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

Li

.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 30 aprile 2019

N° 840

*L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE
f.to*

.....

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ed è divenuta esecutiva per decorrenza di dieci giorni dalla sua pubblicazione e ciò ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

*IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to*

.....