



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 20 del 22/02/2021

OGGETTO: Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata relativo all'area di trasformazione TR26 di Pocaia di sotto con contestuale variante semplificata al RU - ADOZIONE ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014

L'anno duemilaventuno addì ventidue del mese di febbraio alle ore 18:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza Ordinaria di prima convocazione previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente
CORNIOLI MAURO	Sindaco	Si	
ANTONELLI ALESSIO	Consigliere	Si	
MORETTI LORENZO	Presidente	Si	
TORRISI GIUSEPPE	Consigliere	Si	
DEL BOLGIA MICHELE	Consigliere		Si
MERCATI FRANCESCA	Consigliere	Si	
GALLAI SIMONE	Consigliere	Si	
GORETTI ANDREA	Consigliere	Si	
CRISPOLTONI STEFANO	Consigliere	Si	
TORELLI MERI	Consigliere	Si	
BARTOLO IOLANDA SIMONA	Consigliere	Si	
LAURENZI ANDREA MATHIAS	Consigliere	Si	
POLVERINI MARCELLO	Consigliere		Si
ANDREINI CHIARA	Consigliere		Si
GIORNI CATIA	Consigliere	Si	
GIUNTI TONINO	Consigliere	Si	
RIVI ALESSANDRO	Consigliere	Si	

Tot. 14 Tot. 3

Assiste, in Videoconferenza il sottoscritto Vice Segretario Generale 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.

Illustra il punto all'ordine del giorno l'Assessore Francesco Del Siena.

Precisa che il tema trattato è sempre una fonte di gioia per un Assessore all'urbanistica, ovvero un piano attuativo, il termine di un percorso di una trasformazione.

Nel dettaglio si tratta dell'area TR26 in località Pocaia dove sono previste quattro abitazioni bifamiliari con accesso a lato della strada attuale ma attraverso una strada privata, con rispetto del verde pubblico e la previsione di un'isola ecologica a servizio dell'area che ne necessitava.

Il Consigliere Laurenzi esprime accordo con il progetto già sottoposto all'esame della commissione urbanistica, manifestando la raccomandazione a lui posta dalla comunità degli abitanti della zona di prevedere aree attrezzate per i bambini, riscontrando un numero sempre crescente di famiglie.

L'Assessore Del Siena indica che la zona necessita di aree verdi e destinate alla popolazione che in quella località effettivamente sta aumentando, e il non aver scelto di far sorgere le abitazioni proprio lato strada può aiutare nella nascita di questi spazi.

L'Assessore Del Furia interviene in qualità di residente della zona confermando la necessità di aree verdi e che il progetto esposto sembra bello e condiviso anche dai residenti.

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 pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso dell'avvenuta approvazione, 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 pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso dell'avvenuta approvazione, in data 13 luglio 2016;

CONSIDERATO che, in data 29/12/2020, prot. n. 26945, è pervenuta 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 TR26 "Pocaia", distinta catastalmente al foglio 56, part. 182 parte; tale piano di lottizzazione è stato redatto dall'arch. Gianluca Mari (con studio in via Roma n. 27, a Pistrino-Citerna - PG), iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Perugia con il numero 914;

VERIFICATO che tale piano attuativo comporta una contestuale variante al vigente RU, resasi necessaria per permettere che la perimetrazione della TR26, non ricomprenda, come invece avviene con la perimetrazione vigente, il sedime castale della viabilità pubblica posta su due lati della stessa TR; ciò al fine di una più agevole definizione e attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo dell'area TR26e di porre a carico esclusivamente del lottizzante tutti gli interventi di esecuzione delle opere di urbanizzazione connessi alla stessa lottizzazione;

DATO ATTO che lo strumento urbanistico in questione:

- può essere approvato con la procedura di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014, come piano attuativo con contestuale variante semplificata al R.U., in quanto non comporta nuovo impegno di suolo inedito e né incremento del dimensionamento rispetto a quanto già previsto dal vigente R.U. ma è finalizzata a modesta ripermetrazione di zona già individuata dal vigente strumento operativo che comporta altresì una riduzione del carico urbanistico e delle conseguenti pressioni sulle risorse ambientali;
- interessa aree tutte interne al perimetro del territorio urbanizzato che, nel nostro caso, è stato definito in riferimento all'art. 224 della LR 65/2014, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 125 del 07/10/2015;
- 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. CONTESTUALE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELLA TR26** 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 TR26: stato attuale e modificato;

VISTI gli elaborati definitivi del Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) dell'area di trasformazione TR26, redatti dall'arch. Gianluca Mari, che sono i seguenti:

Tavola A 1 - Planimetria Generale d'inquadramento su base Aerofotogrammetrica (CTR) e su foto Aerea (scala 1:2000)

Tavola A 2 - Estratto Regolamento Urbanistico (individuazione del Perimetro dell'area interessata da Piano Attuativo)

Tavola A 3 - Estratto Catastale con individuazione del Perimetro dell'area interessata dal Piano Attuativo. (scala 1:2000)

Tavola A 4 - Planimetria con indicazione dei vincoli - Estratto Regolamento Urbanistico

Tavola A 5 - Analisi dello stato di fatto

Tavola A 5.1 - Rilievo quotato piani D altimetrico

Tavola A 5.2 - Rilievo quotato sezioni ambientali

Tavola A 5.3 - Uso del suolo

Tavola A 5.4 - Planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti

A 5.5 - Planimetria del verde pubblico - spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico

A 5.6 - Documentazione fotografica

Tavola B 1 - Progetto Planivolumetrico - Viabilità - Uso del suolo - Recinzioni

Tavola B 2 - Sezioni ambientali stato di progetto

Tavola B 3 - Sezioni ambientali sterri e riporti

Tavola B 4 - Abaco delle tipologie edilizie

Tavola B 5 - Confronto sezioni ambientali: Stato di fatto – Stato di progetto

Tavola B 6 - Planimetria normativa – Aree a cessione gratuita – Allineamenti e distanze

Tavola B 10 - Planimetria di progetto della Lottizzazione con evidenziazione delle aree da cedere al Comune

Tavola B 12 - Accessibilità spazi pubblici

Tavola B 13 - Planimetria Aree Permeabili

Tavola C 1 - Relazione Tecnica

Tavola C 3 - Proprietà

Tavola C 4 - Norme Tecniche di Attuazione

Tavola C 5 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

Tavola C 7 - Relazione indagini geologiche

Tavola C 8 e Tavola C8-2 - Nulla osta preventivi degli Enti gestori delle reti

Tavola D 1 - Opere di urbanizzazione esistenti e di progetto

Tavola D 2 - Relazione opere di urbanizzazione

Tavola D 3 - Studio Illuminotecnico

Tavola D 4 - Reendering

VISTA inoltre la Tavola C 7 “Relazione indagini geologiche” redatta dal Geologo Alessandro Ricciardi;

ATTESO che la Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta del 02/02/2021, con provvedimento Pf/V_Vas n. 1 /2021 (agli atti), ha concluso la procedura semplificata di assoggettabilità a VAS del presente piano attuativo con contestuale variante semplificata al RU escludendo lo stesso dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/10;

PRESO ATTO dei contenuti della istruttoria tecnica (Allegato 1 al presente provvedimento) redatta dal Responsabile del procedimento, arch. Maria Luisa Sogli da cui si evince che lo strumento urbanistico in questione può essere adottato nel rispetto delle seguenti prescrizioni che discendono dai pareri espressi dai Servizi Lavori Pubblici e Ambiente:

1. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire, e, in particolare, nella Tavola B12, dovranno essere individuate esattamente le pendenze longitudinali e trasversali del parcheggio;
2. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire, e, in particolare, nella Tavola D1, dovrà essere previsto un idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche nella viabilità esistente, in adiacenza con il futuro manufatto strada-pista ciclo-pedonale;
3. la postazione per la raccolta rifiuti dovrà essere individuata a terra con apposita segnaletica orizzontale da prevedere sempre nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire;

VISTI la Relazione tecnico Istruttoria e lo schema di convenzione redatti dal Servizio Urbanistica e Sviluppo che si allegano al presente provvedimento come suoi Allegati 1 e 2;

DATO ATTO che il presente piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR26 con contestuale variante semplificata al RU è stato corredato da indagini geologiche, nel rispetto di quanto disposto dal Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 5/R/2020, e che tale strumento urbanistico, con le relative schede di deposito, sono stati inviati al Genio Civile in data 26/01/2021, protocolli nn. 1558, 1559, 1560, 1561, 1562; a tale pratica il Genio Civile ha attribuito il numero di deposito n. 3853 del 27/01/2021;

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 relativo all'area di trasformazione TR26 di Pocaia di sotto con contestuale variante semplificata al RU" è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio **parere favorevole** nella seduta del 28/01/2021, agli atti;

UDITA l'illustrazione tecnica dell'Assessore Francesco Del Siena;

VISTO il **parere favorevole** espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 11/02/2021, 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);

VISTO l'esito unanime della votazione, tenutasi per dichiarazione, dei **14** Consiglieri collegati in videoconferenza:

DELIBERA

- 1) di adottare, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, il PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR26 "POCAIA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. 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. Gianluca Mari (con studio in via Roma n. 27, a Pistrino-Citerna (PG), iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Perugia con il numero 914, , 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 TR26: stato attuale e modificato;

Elaborati del piano attuativo:

Tavola A 1 - Planimetria Generale d'inquadramento su base Aerofotogrammetrica(CTR)e su foto Aerea (scala 1:2000)

Tavola A 2 - Estratto Regolamento Urbanistico (individuazione del Perimetro dell'area interessata da Piano Attuativo)

Tavola A 3 - Estratto Catastale con individuazione del Perimetro dell'area interessata dal Piano Attuativo. (scala 1:2000)

Tavola A 4 - Planimetria con indicazione dei vincoli - Estratto Regolamento Urbanistico

Tavola A 5 - Analisi dello stato di fatto

Tavola A 5.1 - Rilievo quotato piani D altimetrico

Tavola A 5.2 - Rilievo quotato sezioni ambientali

Tavola A 5.3 - Uso del suolo

Tavola A 5.4 - Planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti

A 5.5 - Planimetria del verde pubblico - spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico

A 5.6 - Documentazione fotografica

Tavola B 1 - Progetto Planivolumetrico - Viabilità - Uso del suolo - Recinzioni

Tavola B 2 - Sezioni ambientali stato di progetto

Tavola B 3 - Sezioni ambientali sterri e riporti

Tavola B 4 - Abaco delle tipologie edilizie

Tavola B 5 - Confronto sezioni ambientali: Stato di fatto – Stato di progetto

Tavola B 6 - Planimetria normativa – Aree a cessione gratuita – Allineamenti e distanze

Tavola B 10 - Planimetria di progetto della Lottizzazione con evidenziazione delle aree da cedere al Comune

Tavola B 12 - Accessibilità spazi pubblici

Tavola B 13 - Planimetria Aree Permeabili

Tavola C 1 - Relazione Tecnica

Tavola C 3 - Proprietà

Tavola C 4 - Norme Tecniche di Attuazione

Tavola C 5 - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

Tavola C 7 - Relazione indagini geologiche

Tavola C 8 e Tavola C8-2 - Nulla osta preventivi degli Enti gestori delle reti

Tavola D 1 - Opere di urbanizzazione esistenti e di progetto

Tavola D 2 - Relazione opere di urbanizzazione

Tavola D 3 - Studio Illuminotecnico

Tavola D 4 - Reendering

Supportati, dal punto di vista geologico, dall'elaborato C 7 "Relazione indagini geologiche" redatto dal Geologo Alessandro Ricciardi;

- 2) di condizionare il presente provvedimento di adozione al rispetto delle seguenti prescrizioni definite nei pareri espressi dai Servizi Lavori Pubblici e Ambiente del Comune:
 1. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire, e, in particolare, nella Tavola B12, dovranno essere individuate esattamente le pendenze longitudinali e trasversali del parcheggio;
 2. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire, e, in particolare, nella Tavola D1, dovrà essere previsto un idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche nella viabilità esistente, in adiacenza con il futuro manufatto strada-pista ciclo-pedonale;
 3. la postazione per la raccolta rifiuti dovrà essere individuata a terra con apposita segnaletica orizzontale da prevedere sempre nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire;
- 3) di approvare lo schema di convenzione di cui all'Allegato 2 al presente provvedimento che costituisce sua parte integrante e sostanziale;
- 4) 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;

- 5) 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;
- 6) 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.

Il Presidente
f.to Lorenzo Moretti
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Il Vice Segretario Generale
f.to dott. Luca Bragagni
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Per **copia conforme** all'originale per uso amministrativo

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

ESECUTIVITÀ

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

Il Vice Segretario Generale
dott. Luca Bragagni