ALLEGATO A

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare all'approvazione

artt. 18 e 32 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..

La sottoscritta arch. Maria Luisa Sogli, in qualità di Responsabile del Procedimento amministrativo per la formazione degli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro, nominata con Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 02/01/2017 e Determina n. 1049 del 06/12/2018, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10.11.2014 n. 65) relativamente all'approvazione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014

Dato atto che:

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 "Norme per il Governo del territorio", all'art. 30 individua le tipologie delle varianti semplificate degli strumento operativi precisando nell'art. 32 le modalità di svolgimento del relativo procedimento ;

Premesso che la Legge Regionale Toscana 65/2014 " Norme per il Governo del territorio ", prevede all'articolo 18 il ruolo e le funzioni del il Responsabile del Procedimento che deve:
- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio;

Viste:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17.04.2009 e successiva Delibera n. 147 del 22.11.2010 con cui venivano rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, e che lo stesso acquisiva efficacia in data 16/02/2011 a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7;
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 con la quale è avvenuta la presa d'atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale, adeguati agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione, che avendo comunque un mero contenuto ricognitorio di quanto già deliberato nella sopra citata delibera 147 /2010 non ha comportato gli adempimenti di pubblicazione ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

Rilevato che:

- l'art. 38 della L.R. 65/2014, per la definizione degli atti di governo del territorio, prevede la nomina del Garante della Informazione e partecipazione al fine di garantire ai cittadini, singoli ed associati, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti stessi e delle loro varianti e degli atti di governo del territorio;
- a tal fine il Responsabile del procedimento ha individuato quale Garante della informazione e partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante, il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;

Visti:

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato e il primo stralcio di RU e gli elaborati ad essa allegati, nel rispetto dell'art. 17, comma 6, della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014;

- l'avviso di approvazione del primo stralcio di RU, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T. 01/05, pubblicato sul BURT n. 21 del 27/05/2014 data a partire dalla quale tale parte del piano operativo è divenuto efficace;
- la Deliberazione n. 62 del 25/05/2016 con cui è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso nel BURT n. 28 del 13/07/2016;
- la versione definitiva 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" (corrispondente ad un'area distinta catastalmente al foglio 56 partt. 142 e 445, foglio 57 part. 1504 parte e un tratto della viabilità vicinale di uso pubblico de La Cupa), 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;

Dato atto che:

- la versione del piano attuativo pervenuta il 28/02/2019 si configura come strumento urbanistico attuativo in variante al vigente RU; tale variante, 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 posto a sud della stessa area TR09, 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; a tale variante potrà quindi essere applicata la procedura semplificata di cui all'art. 32 della stessa L.R. 65/2014;
- 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 il vigente RU), ai sensi del sopracitato art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, e che, quindi, la stessa variante può essere assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata; a tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa;

Visti:

a) 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;

b) 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 plani – 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 plani – 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

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

Vista l'istruttoria tecnica redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica, arch. Maria Luisa Sogli, da cui si evince che:

- 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) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere riverificato e corretto il Computo metrico estimativo e quindi adeguati conseguentemente anche tutti gli altri elaborati;
  b) 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;
  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 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 conseguentemente dal Servizio Urbanistica e Sviluppo;
Dato atto che:

- l'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 del presente strumento urbanistico escludendo lo stesso dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/10;
- 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;

Ricordato che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 29/04/2019 è stato adottato, 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;

Dato atto che la sopracitata deliberazione di adozione era condizionata al rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) 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;
b) 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;
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) 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;
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 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;

Considerato che:

- la deliberazione di adozione dello strumento urbanistico in questione con i relativi allegati è stata trasmessa, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo, con nota del 21/05/2019, prot.10558;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT, Parte II, n. 21 del 22/05/2019;
- successivamente alla adozione sono pervenuti dai progettisti del piano attuativo in questione gli elaborati firmati digitalmente adeguati ad alcune delle prescrizioni definite in sede di adozione co particolare a quella di cui al precedente punto e);
- la deliberazione di adozione con i relativi allegati è stata depositata presso il Servizio Urbanistica del Comune e pubblicata sul sito web del Comune ai fini della presentazione di osservazioni da parte di chiunque fosse interessato nel periodo dal 22/05/2019 al 24/06/2019;
- nel suddetto periodo di pubblicazione, è pervenuta una sola osservazione in data 20/06/2019, prot. 12655 e prot. 12656 con lo stesso testo;

Evidenziato che l'unica osservazione pervenuta è stata esaminata da un punto di vista tecnico dal Servizio Urbanistica e Sviluppo, che ha formulato in merito le proprie puntuali proposte di controdeduzione tecnica nell'ambito dell' "Allegato C - Esame dei contributi ed osservazioni pervenuti e pareri in merito", che si allegherà alla deliberazione di approvazione quale sua parte integrante e sostanziale;

Dato atto che:

- l' "Allegato C - Esame dei contributi pervenuti e pareri in merito" ed i nuovi elaborati sono stati sottoposti all'esame della Commissione Urbanistica Tecnica in data 12/07/2019 che si è espressa in merito con parere favorevole;

- lo stesso allegato ed i nuovi elaborati sono stati sottoposti all'esame della Commissione Urbanistica Consiliare in data 12/07/2019 che si è espressa in merito con parere favorevole;

Ritenuto opportuno pertanto procedere all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c" adottato con D.C.C. 43 del 29/04/2019 confermando la versione adottata ma comunque tenendo conto della prescrizione definita in sede di controdeduzione al punto 7 del citato Allegato C;

Accertato che

- le previsioni del presente strumento urbanistico risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T. e PPR, P.T.C.P. e P.S.;

Verificato il rispetto:

- della L.R. 65/2014;
- della L.R. 10/2010;
- del D.P.G.R. 63/R/2016;
- del D.P.G.R. 32/R/2017;

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- lo strumento urbanistico denominato PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;
- lo strumento urbanistico denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 "LA VALENTINA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c" rientra nelle tipologie di cui all'art. 30, comma 2 e 3 della L.R. 65/2014 e può quindi essere adottato e d approvato con la procedura di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014 in quanto:

  a) non comporta variante al piano strutturale;

  b) riguarda aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014;

  c) non introduce funzioni commerciali relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture di vendita;
- si può procedere all'approvazione del suddetto strumento urbanistico, con i nuovi elaborati del piano attuativo pervenuti come integrazione volontaria da parte die proponenti a seguito dell'adozione e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  a) 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;
  b) 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;
  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) 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;
  e) in recepimento della controdeduzione di cui al punto 7 del sopra citato Allegato C, si prescrive che nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione vengano verificati e garantiti tutti i possibili accorgimenti

per prevenire allagamenti della sottostante strada privata e dei garage interrati delle abitazione esistenti a sud e a sud-est della lottizzazione prevista.

Sansepolcro, 13/07/2019

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli