

VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA TR10 "VIA BOCCACCIO"

Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito

N°	Prot. gen. e data	Identif. catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico	Modifiche cartografiche o agli elaborati testuali Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
01	4464 del 22/02/2024	Foglio 57, part. 1124, 1126	Brizzi Aldo	<p>Si osserva che la proprietà del Comune di Sansepolcro inserita all'interno del comparto di trasformazione, così come ri-pianificato, della ex TR10, deriva da un atto di cessione bonaria del 1978 a servizio dell'allora comparto PEEP TRIGLIONE. L'area è attualmente utilizzata come verde pubblico con piantumazione di alberature di iniziativa pubblica.</p> <p>Si chiede 1) che l'area rimanga a verde pubblico, omettendo di spostare tale previsione nella parte ovest del comparto, adducendo motivazioni di natura paesaggistica, ed in subordine qualora la richiesta num. 1 non venga assentita, 2) di indennizzare economicamente con ulteriori somme i soggetti che cedettero in modo bonario l'area, nel 1978</p>	<p>L'Osservazione pone diverse questioni su diversi piani, sia tecnici che di diritto.</p> <p>NON ACCOGLIBILE la richiesta NUM.1. in quanto lo spostamento dell'area a verde pubblico nella parte ovest del comparto va in direzione opposta a quanto asserito nell'Osservazione stessa, ovvero tende ad un miglioramento del contesto paesaggistico andando a rafforzare e sottolineare la presenza del reticolo idrografico del borro "Fiumicello" che potrà in tal modo avere una fascia verde di filtro rispetto all'edificato anziché essere compresso tra aree urbanizzate. Ne beneficerà tanto la permeabilità dei suoli collegata al perialveo del borro, e dunque la sicurezza idraulica, quanto la percezione del paesaggio derivante dalla continuità di area verde e pertinenza fluviale. Si rileva come lo stesso soggetto osservante inoltrò una osservazione all'adottato Regolamento Urbanistico (prot. 15857 del 22/09/2014) con contenuti similari alla odierna osservazione. L'osservazione datata 2014 venne solo parzialmente accolta in sede di approvazione del regolamento Urbanistico (CUC SEDUTA DEL 15/09/2015), con una modesta modificazione dello schema di impianto della scheda. Vale specificare che lo schema di impianto è solo indicativo ovvero non prescrittivo per il soggetto attuatore, e la sua cogenza è limitata agli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico. Non nel caso in esame dunque.</p> <p>NON PERTINENTE la richiesta NUM 2 poiché il regime giuridico di trasformazione dei suoli all'interno del comparto TR10 è stato definito all'interno della scheda di trasformazione istituita con il regolamento urbanistico approvato con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016. Il presunto aumento di valore poteva essere oggetto di Osservazione all'interno dell'iter di approvazione dello strumento generale richiamato e non, come avvenuto, all'adozione dello strumento di attuazione del regolamento urbanistico. Vale infine ricordare come, all'interno di un comparto per il principio della perequazione urbanistica, sia ininfluente che una particella sia destinata ad ospitare il sedime di una edificazione o l'area a verde di standard. Ai fini dell'eventuale valore economico dei suoli, le destinazioni si equivalgono poiché entrambe indispensabili all'attuazione del piano attuativo.</p>	no	<p>SEDUTA DEL 17/12/2024</p> <p>Favorevoli 3: GALLAI, ANTONELLI, CHIELI.</p> <p>Contrari: -</p> <p>Astenuti: -</p>

Sansepolcro, 17/12/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO
Arch. Massimiliano Baquè