



COMUNE DI SANSEPOLCRO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 38 del 09-04-2018

VARIANTE SEMPLIFICATA N. 07 AL R.U. PER AMPLIAMENTO DI VIABILITÀ
Oggetto: DI COLLEGAMENTO TRA VIA SENESE ARETINA E VIA SARAGAT- Adozione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001

L'anno 2018 addì Nove 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>GUERRINI GUIDO</i> <i>MORETTI LORENZO</i> <i>TORRISI GIUSEPPE</i> <i>DEL BOLGIA MICHELE</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 (Scrutatore)</i> <i>GIORNI CATIA</i> <i>GIUNTI TONINO</i> <i>RIVI ALESSANDRO</i>	<i>CORNIOLI MAURO</i> <i>FRULLANI DANIELA</i>
Tot. 15	Tot. 2

Assiste il sottoscritto Segretario Comunale Dott.ssa Giovanna Fazioli 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.



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;

VISTO il piano di lottizzazione residenziale denominato “PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16” adottato con D.C.C. 120 del 29/08/2017 e, in particolare, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ivi contenuto;

EVIDENZIATO che, al fine di perseguire più efficacemente uno degli obiettivi di interesse pubblico posti a fondamento della scheda progetto per la citata area TR16, ovvero per la realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina (all'altezza della chiesa del quartiere Le Forche) e via Saragat, si è rende necessaria anche una contestuale rettifica al vigente R.U. atta a garantire la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat ed i relativi marciapiedi attraverso:

- la modifica della destinazione urbanistica da “Verde privato vincolato” a “sede stradale di progetto” di una striscia di terreno contigua alla strada vicinale “Le Vigne del Gallai”, individuata catastalmente al foglio 66 del catasto terreni del Comune di Sansepolcro, particella n. 68, di proprietà della Società GESTAL Srl (società che gestisce la struttura del Borgo Place Hotel) con sede legale in Corso Vittorio Emanuele, n. 27, 06012 Città di Castello (PG), C.F./P.IVA 01883170548;

DATO ATTO che:

- tale modifica comporta la contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001;
- nel rispetto dell'art. 11 del citato D.P.R. 327/2001 con comunicazione del 28/09/2018 prot. 16880, integrata con la comunicazione del 11/10/2017 prot. 17660 (poiché la prima comunicazione, inviata via PEC, non era stata ricevuta dall'interessato) e con la nota del 20/10/2017 prot. 18395 (con cui sono stati forniti ulteriori elaborati tecnici per meglio comprendere le dimensioni planivolumetriche dell'area oggetto di cessione al Comune) è stato dato avvio al procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su parte della particella 68 del foglio catastale 66 di proprietà della sopra citata società GESTAL Srl;
- nell'occasione, a seguito di verifica del regime attuale delle proprietà, si è constatato anche che parte della suddetta particella 68 del foglio catastale 66 è già stata destinata dal vigente R.U. a “Verde Pubblico” e a “Sede stradale pubblica” e, quindi, si rende necessario assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio anche questa area insieme a quella necessaria per la realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina e via Saragat;
- come previsto dal comma 2 del citato art. 11 del D.P.R. 327/2001, la Società GESTAL, anche per valutare in modo più approfondito gli effetti di tale vincolo, ha inviato una nota, in data

16/11/2017 prot 20176, in cui esplicita una serie di osservazioni in merito a quanto comunicato dal Comune con le comunicazioni sopracitate effettuate ai sensi dell'art. 11, commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001;

- con nota del 28/12/2017 prot. 23485, i proponenti la lottizzazione nella TR16, anche sulla base delle perplessità evidenziate nelle osservazioni di GESTAL Srl, hanno proposto una nuova soluzione planimetrica della lottizzazione stessa precisando anche la forma e le dimensioni dell'area interessata da cessione ricadente nella proprietà della Società GESTAL;
- con nota del 08/01/2017, prot. 370 il Comune di Sansepolcro ha contro-dedotto alle osservazioni presentate da GESTAL Srl prospettando un percorso amministrativo volto a perseguire la più ampia intesa con la stessa società per l'acquisizione dell'area necessaria per la realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina e via Saragat; tale percorso potrebbe comprendere anche eventuali permutate tra Comune e GESTAL in riferimento alle aree di proprietà comunale già oggetto di apposite istanze di alienazione da parte presentate della stessa Società, tra cui l'ultima è quella del 27/01/2014 prot. 1338;
- ai fini della suddetta intesa il Servizio Urbanistica, come si evince dalla Relazione del Responsabile del Procedimento, arch. Maria Luisa Sogli, ha ritenuto opportuno sottoporre l'approvazione del sopracitato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16" alle seguenti condizioni che tengono conto di quanto dalle osservazioni della Società GESTAL srl,:
 - 1) il confine della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina e via Saragat (la cui sezione trasversale risulta di 10 metri comprensivi dei due marciapiedi) verso la proprietà del Borgo Hotel corrisponda al limite sud-ovest dell'attuale muretto posto alla base della scarpata verde esistente verso la strada vicinale Vigne del Gallai, in modo che non venga compromesso l'attuale cancello scorrevole posto all'ingresso est della pertinenza del Borgo Hotel e non venga sacrificato l'adiacente area a parcheggio privato a servizio di tale struttura ricettiva;
 - 2) venga assicurata una congrua sistemazione dell' ingresso est alla pertinenza del Borgo Hotel dalla nuova viabilità che rispetti anche le norme del Codice della strada, e del nuovo muro di sostegno alla prevista viabilità che sorgerà sulla linea di confine;
 - 3) il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione di cui al Piano di Lottizzazione della TR16, così come la loro realizzazione, dovrà riguardare anche il tratto di viabilità esterno al comparto e compreso tra la rotatoria ed il confine sud-ovest dell'area TR16, con i relativi marciapiedi. La progettazione esecutiva e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, comprensive anche del tratto di viabilità esterno al comparto e compreso tra la rotatoria ed il confine sud-ovest dell'area TR16, sono a carico dei proponenti la lottizzazione nella TR16;

TENUTO CONTO che le aree da cedere al Comune da parte della sopracitata Società GESTAL, come risulta dalla tavola C.2.b contenuta nell'elaborato C del suddetto Piano di lottizzazione, oltre all'area oggetto della presente variante, possono comprendere anche un'area che nel vigente R.U. risulta già destinata ad usi pubblici ovvero a "sede stradale" e "Verde pubblico" e che, pertanto, le aree da cedere in totale risultano pari a circa 558 mq.;

EVIDENZIATO che la variante in questione, nel rispetto dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, si configura come variante semplificata al R.U. in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, non comporta variazione del piano strutturale e non riguarda l'inserimento di previsioni relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture;

RITENUTO pertanto che la presente variante possa essere inquadrata, dal punto di vista procedurale, come variante semplificata al R.U. da adottare ed approvare ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, oltre che ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001, in quanto strumento urbanistico finalizzato ad individuare un'area soggetta a vincolo preordinato all'esproprio.;

VISTO l'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. che prevede che *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. 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”*;

RITENUTO di poter applicare alla presente variante tali disposizioni è stata predisposta apposita *“Relazione motivata per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata di cui all'art.5, comma 3 ter della L.R. 10/10”* sottoposta all'esame dell'Autorità competente in materia di VAS nella seduta del 23/05/2016;

PRESO ATTO che la Autorità comunale competente in materia di V.A.S. ha esaminato tale variante già in fase di redazione del Piano di lottizzazione della TR16 ovvero nella seduta del 23/05/2017, ed ha concluso il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata con provvedimento Pf/V_Vas n. 3/2017 escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S.;

VISTI gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico denominato *“VARIANTE SEMPLIFICATA N. 07 AL R.U. PER AMPLIAMENTO DI VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA SENESE ARETINA E VIA SARAGAT”* redatti dal Servizio Urbanistica del Comune (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 – Piano particellare di esproprio;

DATO ATTO che, essendo possibile l'acquisizione delle aree di cui all'Elab. 03 anche attraverso permuta di terreni tra la Società GESTAL Srl ed il Comune di Sansepolcro, la quantificazione dell'indennità di esproprio o dei valori dei terreni oggetto di eventuale permuta avverrà a seguito della redazione del progetto esecutivo della viabilità di collegamento tra via Senese Aretina e via Saragat, e successivamente al perfezionamento di un'eventuale intesa con la Società GESTAL Srl e di specifica perizia di stima da parte del Comune che individui in modo puntuale i valori delle aree coinvolte in un'eventuale permuta o della indennità di esproprio;

VERIFICATO che ad oggi l'unico riferimento per la quantificazione dei valori delle aree che la Società è tenuta a cedere al Comune è rappresentato dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 03/03/2008 – *“Determinazione valore delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili: art.9 del regolamento comunale per l'applicazione dell'ICP”* che attribuisce alle aree destinate a servizi o attrezzature (o zone omogenee F) del capoluogo, come quella in questione, un valore compreso tra 25 euro/mq. e 40 euro/mq.;

EVIDENZIATO che la presente variante costituisce, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001, anche apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del D.P.R. 327/2001 per l'ampliamento del tratto di viabilità tra la rotatoria delle Forche ed il limite sud ovest della TR16, come previsto dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione contenuto nel Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata della TR16, adottato con D.C.C. n. 120/2017, e per l'acquisizione di aree già destinate nel vigente R.U. a *“Verde pubblico”* e *“Sede stradale”*;

DATO ATTO che la presente variante semplificata n. 07 al R.U. è stata corredata da indagini geologiche nel rispetto di quanto disposto del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011 e che le relative schede di deposito sono state inviate al Genio Civile; a tale documentazione è stato attribuito rispettivamente il numero di deposito 3557 del 19/05/2017;

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 gli elaborati della variante sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 05/04/2018;

VISTO il parere favorevole espresso in merito alla presente variante dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 06/04/2018;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dall’Arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile del presente provvedimento espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, dott. Luca Bragagni, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

UDITA l’illustrazione dell’Assessore Galli;

VISTO il D.P.R. 327/2001;

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

VISTO l’esito della votazione tenutasi per alzata di mano unanimità

DELIBERA

- 1) **di adottare**, ai sensi dell’art. 32 della L.R. 65/2014 e dell’art. 9 del D.P.R. 327/2001, la variante denominata “VARIANTE SEMPLIFICATA N. 07 AL R.U. PER AMPLIAMENTO DI VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA SENESE ARETINA E VIA SARAGAT”, redatta Servizio Urbanistica del Comune (Responsabile: arch. Maria Luisa Sogli, Collaboratrice: arch. Ilaria Calabresi) e costituita dai seguenti elaborati che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
 - 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 – Piano particellare di esproprio;
- 2) **di dare atto** che, essendo possibile l’acquisizione delle aree di cui all’Elab. 03 anche attraverso permuta di terreni tra la Società GESTAL Srl ed il Comune di Sansepolcro, la quantificazione definitiva dell’indennità di esproprio o dei valori dei terreni oggetto di eventuale permuta avverrà a seguito della redazione del progetto esecutivo della viabilità di collegamento tra via Senese Aretina e via Saragat, e successivamente al perfezionamento di un’eventuale intesa con la Società GESTAL Srl e di specifica perizia di stima da parte del Comune che individui in modo puntuale i valori delle aree coinvolte in un’eventuale permuta o della indennità di esproprio;
- 3) **di dare atto** che l’unico riferimento ad oggi per la quantificazione dei valori delle aree che la Società è tenuta a cedere al Comune è rappresentato dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 03/03/2008 – “Determinazione valore delle aree edificabili ai fini dell’imposta

comunale sugli immobili: art.9 del regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI" che attribuisce alle aree destinate a servizi o attrezzature (o zone omogenee F) del capoluogo, come quella in questione, un valore compreso tra 25 euro/mq. e 40 euro/mq.;

- 4) di dare atto che il Responsabile del procedimento della presente variante 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 e alla 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;
- 7) di dare atto che il vincolo preordinato all'esproprio nell'Elaborato 3 – Piano Particellare, decorrerà a partire dalla data di efficacia della stessa (cioè dal giorno di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione), come previsto dall'articolo 9 del D.P.R. 327/2001;
- 8) di disporre che i proprietari delle aree interessate dal vincolo, risultanti dai registri catastali, siano informati dell'adozione della presente variante e del suo deposito per la consultazione degli elaborati allegati alla presente deliberazione;
- 9) di imporre le seguenti condizioni per la esecuzione delle opere di urbanizzazione a cui è finalizzata la presente variante, come desunte dalla "Relazione del Responsabile del Procedimento" (allegato A),:
 - a) il confine della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina e via Saragat (la cui sezione trasversale è prevista di 10 metri comprensivi dei due marciapiedi) verso la proprietà del Borgo Hotel corrisponda al limite sud-ovest dell'attuale muretto posto alla base della scarpata verde esistente verso la strada vicinale Vigne del Gallai, in modo che non venga compromesso l'attuale cancello scorrevole posto all'ingresso est della pertinenza del Borgo Hotel e non venga sacrificato l'adiacente area a parcheggio privato a servizio di tale struttura ricettiva;
 - b) venga assicurata una congrua sistemazione dell' ingresso est alla pertinenza del Borgo Hotel dalla nuova viabilità, nel rispetto anche delle norme del Codice della strada, e del nuovo muro di sostegno alla prevista viabilità che sorgerà sulla linea di confine prescritta al precedente punto 1;
 - c) il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione di cui al Piano di Lottizzazione della TR16, così come la loro realizzazione, dovrà riguardare anche il tratto di viabilità esterno al comparto e compreso tra la rotatoria ed il confine sud-ovest dell'area TR16, con i relativi marciapiedi. La progettazione esecutiva e la

realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, comprensive anche del tratto di viabilità esterno al comparto e compreso tra la rotatoria ed il confine sud-ovest dell'area TR16, sono a carico dei proponenti la lottizzazione nella TR16.

CON votazione unanime il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/2000.

IL PRESIDENTE

f.to

Lorenzo MORETTI

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to

Dott.ssa Giovanna FAZIOLI



Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

IL SEGRETARIO COMUNALE

Lì

.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 45 giorni consecutivi dal 19 aprile 2018

N° 688

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

.....