



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 155 del 20-12-2012

Oggetto: V18 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA  
"MADONNA DELLA LEGNA II" IN ZONA C1\*P IN LOCALITÀ S. LAZZARO,  
CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G. - Approvazione ai sensi dell'art. 17,  
commi 4 e 5, della L.R.T. 01/05.

L'anno 2012 addì Venti del mese Dicembre 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

<b>Erano presenti:</b>	<b>Erano assenti:</b>
<i>FRULLANI DANIELA (Sindaco)</i>	<i>CHIASSEBINI GIANNI (Scrutatore)</i>
<i>BONCOMPAGNI MICHELE</i>	<i>BIANCHI DANILO (Scrutatore)</i>
<i>TORRISI GIUSEPPE</i>	
<i>POLVERINI MARCELLO</i>	
<i>BELLUCCI BRUNO</i>	
<i>BONCOMPAGNI MARITZA</i>	
<i>SEGRETI ANTONIO (Presidente)</i>	
<i>BRIZZI MARCELLO (Scrutatore)</i>	
<i>CHIASSEBINI MARIAROSA</i>	
<i>FONI GILDA</i>	
<i>INNOCENTI FABRIZIO</i>	
<i>MENICHELLA MARIO</i>	
<i>PINCARDINI GIUSEPPE</i>	
<i>MORETTI LORENZO</i>	
<i>CALCHETTI EMANUELE</i>	
Tot. 15	Tot. 2

Assiste il sottoscritto Vice Segretario Comunale Dott. Luca BRAGAGNI incaricato della redazione del verbale.

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



#### PREMESSO CHE:

- in data 30/03/2010 nostro protocollo generale n. 5100 è pervenuta la ultima istanza di approvazione di un piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata in località Madonna della Legna, presentato dai signori Giuliana Giovagnoli (nata il 27/11/1928 a Sansepolcro, e ivi residente in località Basilica n. 27, C.F. GVG GLN 28S67 I155S), Giacomo Puletti (nato il 31/05/1922 a San Giustino – PG, residente in Sansepolcro, Viale Vittorio Veneto, n. 29, C.F. PLT GCM 22E31 H935K), Mario Brizzi (nato il 14/05/1952 a Badia Tedalda e residente in Sansepolcro, via Senese Aretina n. 13, C.F. BRZ MRA 52E14 A541H), Bernardo Tarchiani (nato il 14/08/1937 ad Arezzo, residente in Sansepolcro via Tiberina sud n. 121, C.F. TRC BNR 37M14 A390D), Gabriella Lacrimini (nata il 11/08/1940 a Sansepolcro e ivi residente in via Tiberina sud n. 121, C.F. LCR GRL 40M51 I155T), Maria Mosconi (nata il 02/02/1956 a Verghereto e residente in Sansepolcro, via Senese Aretina n. 13, C.F. MSC MRA 56B42 L764C), Iside Dori (nata il 29/03/1932 a Orbetello, residente in Sansepolcro, via Tiberina sud n. 466, C.F. DRO RDI 32C69 G088M) e dalla società Boncompagni S.n.c. di Boncompagni Domenico & Alessio (con sede in Sansepolcro, via XIX Marzo n. 7, P.IVA 01427000516), redatto dagli architetti David Gori e Claudia Corgnoli e interessante un'area corrispondente alle seguenti particelle catastali nn. 188 in parte, 273 in parte, 921 in parte, 922, 923, 1059, 1086 del foglio catastale n. 71 del Comune di Sansepolcro;
- il piano di lottizzazione (P.d.L.) proposto interessa parte di una zona di espansione residenziale C1\*P del P.R.G. vigente che è stata confermata con prescrizioni dal P.S. approvato; al fine di rendere il P.d.L. in questione pienamente conforme agli strumenti urbanistici generali si è resa necessaria una variante contestuale al P.R.G. che individuasse due comparti attuativi distinti all'interno della citata zona C1\*P e introducesse la connessa previsione di nuova viabilità, di collegamento tra la via Tiberina e la strada comunale della Montagna, conformemente al P.S. approvato;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 29/08/2012 è stato adottato lo strumento urbanistico denominato "V18 – Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata Madonna della Legna II in zona C1\*P in località S. Lazzaro, con contestuale variante al P.R.G.";

#### DATO ATTO CHE:

- la suddetta deliberazione di adozione e gli elaborati allegati sono stati trasmessi, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R.T. 01/05 e ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/10 e ss.mm.ii., alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo, con nota del 08/10/2012 nostro prot. n. 14752;
- l'avviso di adozione della variante V18 è stato pubblicato, nel rispetto dell'art. 17, comma 2 della L.R. 01/05, sul B.U.R.T. n. 40 del 03/10/2012 e su manifesti affissi nei luoghi di pubblico passaggio del Comune di Sansepolcro; il termine ultimo per la presentazione di osservazioni è stato fissato nel giorno 03 dicembre 2012; gli elaborati della variante sono stati inoltre pubblicati sul sito web del Comune, nella sezione "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici";
- in data 24/08/2012, prot. gen. n. 12441 è pervenuto il parere favorevole del Genio Civile in merito agli esiti delle indagini geologiche che contiene la seguente prescrizione: "il muretto previsto lungo il limite nord della lottizzazione dovrà avere una altezza minima fuori terra di 50 cm. come indicato nella relazione sul rischio idraulico (allegato L) diversamente da quanto riportato nella relazione illustrativa (Allegato B) ai firma dei progettisti dell'atto, dove è indicata una altezza non superiore ai 30-40 cm.";
- in data 23/10/2012 prot. gen. n. 15636 gli elaborati del presente strumento urbanistico sono stati trasmessi ad A.R.P.A.T., Soprintendenza ai beni paesaggistici della Provincia di Arezzo e alla A.S.L. n. 8 in quanto soggetti competenti in materia ambientale nella procedura di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 22 della L.R. 10/10 e ss.mm.ii.;

- in data 05/12/2012 prot. gen. n. 18061 è pervenuto il parere di A.R.P.A.T.;
- nel periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti 4 osservazioni da parte di cittadini:
  - 1) di ALESSIO BONCOMPAGNI (in qualità di rappresentante legale della ditta Boncompagni s.n.c. di Boncompagni Domenico e Alessio) pervenuta in data 03/12/2012 prot. gen. n. 17904 e quindi nei termini;
  - 2) di FERDINANDO MANCINI (in qualità di rappresentante della Associazione Politica Culturale “Viva Sansepolcro”) pervenuta in data 03/12/2012 prot. gen. n. 17906 e quindi nei termini;
  - 3) di GABRIELLA BARBAGLI (in qualità di Presidente di un comitato cittadino) pervenuta in data 03/12/2012 prot. gen. n. 17908 e quindi nei termini;
  - 4) di GIANNI BARTOLOMEI (in rappresentanza del comitato “Berta di vetro”) pervenuta in data 03/12/2012 prot. gen. n. 17921 e quindi nei termini;
- che nella seduta del 17/10/2012 la Autorità competente per la V.A.S. di livello comunale, nominata con Del.G.C. n. 209 del 07/08/2012, ha concluso la procedura di assoggettabilità a V.A.S. con il provvedimento Pf/V.Vas 01 del 17/12/2012 da cui si evince che non risulta necessario, per il presente strumento urbanistico, procedere alla V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. T. 10/10 e ss.mm.ii. purché in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione siano rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) venga approfondita la previsione della vasca di accumulo, prevista come opera di mitigazione del rischio idraulico, redigendo sezioni trasversali e longitudinali di tale opera, chiarendo le modalità di smaltimento, eventualmente controllato, delle acque di piena e le competenze relative alla gestione e manutenzione nel tempo di tale opera; tali approfondimenti potranno comprendere eventuali soluzioni alternative, che, a parità di effetti di mitigazione del rischio idraulico risultassero più compatibili con i caratteri morfologica del contesto e/o con caratteristiche migliori di fattibilità tecnico-economica e di gestione;
  - b) il muretto di contenimento delle acque di piena prescritto a nord e a nord-ovest della lottizzazione dalla Relazione idraulica abbia altezza minima di cm. 50 e massima di 1 metro e pertanto sia corretto l’Allegato B in cui si parla di altezza non superiore a 30-40 cm;
  - c) venga espresso da parte del gestore del Servizio Idrico Integrato parere favorevole in merito ai sistemi prescelti per il deflusso delle acque meteoriche all’interno della lottizzazione, verso la fognatura principale, oltre che in merito alle competenze nella gestione e manutenzione di tali sistemi;
  - d) il progetto esecutivo della nuova viabilità di accesso sia corredato dalla documentazione di sia corredato dalla documentazione di impatto acustico di cui all’art. 8 comma 2 della L. 447/95.

VISTE le proposte di controdeduzione alle osservazioni pervenute formulate dal Servizio Urbanistica del Comune contenute nell’allegato A “Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)” in base alle quali sono stati coerentemente modificati i seguenti elaborati: ALL. B – RELAZIONE ILLUSTRATIVA, ALL. B1 – INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA, ALL. M – NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE;

DATO ATTO che in merito alle citate proposte di controdeduzione hanno espresso il proprio parere favorevole la Commissione Urbanistica Tecnica, nella seduta del 17/12/2012, e la Commissione Urbanistica Consiliare sempre nella seduta del 17/12/2012;

VISTO il Rapporto del “Garante della Comunicazione preliminare alla fase di approvazione definitiva” redatto dal geom. Gian Luca Pigolotti, ai sensi dell’art. 20 della L.R.1/05, costituente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo Allegato 2;

VISTA la “Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di approvazione definitiva”, redatta dall’ing. Remo Veneziani, Dirigente del II Settore del Comune di Sansepolcro,

ai sensi dell'art. 16 commi 1, 2 e 3 della L.R.1/05, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo "Allegato 1";

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

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica allegato alla presente deliberazione;

DATO ATTO che non risulta necessario il parere di regolarità contabile;

VISTO l'esito della votazione tenutasi per alzata di mano dei **15** Consiglieri presenti in Aula, con **12** voti favorevoli e **3** astenuti (Calchetti, Moretti e Pincardini):

### DELIBERA

- di approvare le controdeduzioni alle osservazioni, pervenute in seguito alla adozione dello strumento urbanistico denominato "V18 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata Madonna della Legna II in zona C1\*P in località S. Lazzaro, con contestuale variante al P.R.G.", come formulate dalla Commissione Urbanistica Tecnica e dalla Commissione Urbanistica Consiliare nell'Allegato A - "Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)", con la seguente votazione:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLO S.U. DENOMINATO "V18 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata Madonna della Legna II in zona C1*P in località San Lazzaro con contestuale variante al P.R.G." ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 94 DEL 29/08/2012									
N°	Prot. gen.	Data prot.	Nei termini (15 ott. 2012)	Fuori term.	Richiedente oggetto	Parere tecnico	Mod. norm. alle relazioni Si/no	Mod. cart. Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
1	17904	03/12/2012	Si		<b>ALESSIO BONCOMPAGNI</b> (in qualità di rappresentante legale della ditta Boncompagni s.n.c. di Boncompagni Domenico e Alessio)	Accoglibile attraverso la modifica dell'allegato M all'art. 3 comma 3.1 nel seguente modo: "il numero, la configurazione e la dimensione dei lotti sarà quello definito negli elaborati grafici. Potranno essere apportati modesti aggiustamenti dimensionali dei confini interni dei lotti al fine di regolarizzare eventuali quote di proprietà, mentre è prescrittiva la definizione dei confini esterni dei lotti prospicienti le aree pubbliche e la viabilità sia pubblica che privata."	Si	No	<b>SEDUTA DEL17/12/2012</b>  Favorevoli all' proposta c/ controdeduzione e tecnica: Maritza Boncompagni, Marcello Polverini, Antoni Segreti, Fabrizio Innocenti  Contrari all' proposta c/ controdeduzione e tecnica: 0  Astenuiti: 0
<b>votazione</b>					Favorevoli all' unanimità				
2	17906	03/12/2012	Si		<b>FERDINANDO MANCINI</b> (in qualità di rappresentante della Associazione Politica Culturale)	La osservazione ha un contenuto generale e rimanda a criteri generali di buona politica urbanistica e di gestione dell'ambiente e del paesaggio in merito ai quali si esprimerà più propriamente la	No	No	<b>SEDUTA DEL17/12/2012</b>  Favorevoli all' proposta c/ controdeduzione e tecnica:

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLO S.U. DENOMINATO**

**“V18 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata Madonna della Legna II in zona C1\*P in località San Lazzaro con contestuale variante al P.R.G.”**

**ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 94 DEL 29/08/2012**

<b>N°</b>	<b>Prot. gen.</b>	<b>Data prot.</b>	<b>Nei termini (15 ott. 2012)</b>	<b>Fuori term.</b>	<b>Richiedente e oggetto</b>	<b>Parere tecnico</b>	<b>Mod. norm. alle relazioni Si/no</b>	<b>Mod. cart. Si/no</b>	<b>Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)</b>
					<p><b>“Viva Sansepolcro”</b>)</p> <p>Tenuto conto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Al proponente l'osservazione appare ingiustificata la espansione urbana per 11.180 mc. proposta dallo strumento urbanistico in questione a fronte di un mercato bloccato e in presenza di un elevatissimo volume di fabbricati esistenti.</li> <li>- Il volume del PEEP ricavato all'interno della lottizzazione si ritiene potrebbe essere ritrovato all'interno di fabbricati esistenti da recuperare</li> <li>- L'area interessata dalle trasformazioni edilizie è ritenuta inadeguata in quanto presenta fenomeni di dissesto idrogeologico di particolare rilievo e un rischio idraulico elevato I.3 cui si fa fronte con interventi di riduzione del rischio che l'osservante ritiene discutibili;</li> <li>- Gli interventi ricadono in area vincolata dal</li> </ul>	<p>Commissione Consiliare e il Consiglio Comunale; da un punto di vista strettamente tecnico la osservazione è da ritenere <b>non pertinente</b>, in rapporto alla natura del presente s.u., in quanto lo stesso si configura quale piano attuativo di una previsione vigente almeno dal 2001 e che è sempre stata confermata dagli strumenti urbanistici successivi; i soli contenuti innovativi riguardano la nuova viabilità di accesso extracomparto.</p> <p>La presente osservazione sarebbe stata pertinente in sede di presentazione delle osservazioni al P.R.G. approvato nel 2001 e durante il procedimento di formazione del P.S.; in tali momenti sarebbe stato infatti possibile cancellare tale previsione adducendo motivazioni ritenute accoglibili dal Consiglio Comunale e dagli altri organi competenti in materia di governo del territorio.</p> <p>In merito agli aspetti di criticità sollevati nella osservazione e relativi al rischio idrogeologico, idraulico e paesaggistico si rileva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nell'area non sono presenti fenomeni di dissesto idrogeologico;</li> <li>- l'area è solo parzialmente interessata (in una porzione a nord) da una pericolosità idraulica elevata I.3 a fronte della quale è stata effettuata una analisi del rischio potenziale nell'ambito dell'allegata “Relazione idraulica” in merito alla quale si è espresso favorevolmente anche il Genio Civile ribadendo comunque i condizionamenti e prescrizioni da rispettare in fase esecutiva degli interventi;</li> <li>- il presente Piano attuativo,</li> </ul>			<p>Maritza Boncompagni, Marcello Polverini, Antoni Segreti, Fabrizi Innocenti</p> <p><b>Contrari alla proposta di controdeduzione e tecnica: 0</b></p> <p><b>Astenuti: 0</b></p>

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLO S.U. DENOMINATO**

**“V18 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata Madonna della Legna II in zona C1\*P in località San Lazzaro con contestuale variante al P.R.G.”**

**ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 94 DEL 29/08/2012**

<b>N°</b>	<b>Prot. gen.</b>	<b>Data prot.</b>	<b>Nei termini (15 ott. 2012)</b>	<b>Fuori term.</b>	<b>Richiedente oggetto</b>	<b>Parere tecnico</b>	<b>Mod. norm. alle relazioni Si/no</b>	<b>Mod. cart. Si/no</b>	<b>Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)</b>
					<p>punto di vista paesaggistico; - Le schede tecniche allegare contengono la descrizione di una serie di criticità che possono giustificare la opposizione alla attuazione degli interventi proposti.</p>	<p>in quanto ricadente in area vincolata dal punto di vista paesaggistico con D.M. 12/11/1962 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona limitrofa al Comune di Sansepolcro”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 05/12/1962 n. 310, è stato sottoposto, nel rispetto dell’art. 36, comma 2, delle norme del P.I.T., alla Conferenza tra le strutture tecniche di Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Soprintendenza ai beni culturali e paesaggistici di Arezzo e Comune di Sansepolcro; la Conferenza tecnica di cui all’art. 36 delle norme del P.I.T. ha concluso l’esame del P.d.L. di Madonna della Legna II nella seduta del 19/12/2011 accertando la compatibilità paesaggistica di tale strumento e assoggettando lo stesso al rispetto di alcune prescrizioni che sono state riportate nelle relative norme tecniche di attuazione.</p> <p>Pertanto si ritiene che il procedimento di approvazione del presente strumento abbia i requisiti per essere portato a compimento nel rispetto di quanto prescritto.</p> <p>In caso contrario, ovvero di revoca o annullamento della delibera di adozione del presente piano attuativo, la Amministrazione Comunale potrebbe esporsi a ricorsi giuridicamente fondati da parte dei privati interessati.</p>			
<b>votazione</b>					12 favorevoli e 3 astenuti (Calchetti, Moretti e Pincardini)				
3	17908	03/12/2012	Si		<p><b>GABRIELLA BARBAGLI</b> in qualità di <b>Presidente di un comitato cittadino:</b> non si ravvisa alcun interesse</p>	<p>La osservazione ha un contenuto generale e rimanda a criteri generali di buona politica urbanistica e di gestione dell’ambiente e del paesaggio in merito ai quali si esprimerà più propriamente la Commissione Consiliare e il</p>	<b>No</b>	<b>No</b>	<p><b>SEDUTA DEL17/12/2012</b></p> <p>Favorevoli alla proposta di controdeduzione tecnica Maritza</p>

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLO S.U. DENOMINATO**

**“V18 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata Madonna della Legna II in zona C1\*P in località San Lazzaro con contestuale variante al P.R.G.”**

**ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 94 DEL 29/08/2012**

<b>N°</b>	<b>Prot. gen.</b>	<b>Data prot.</b>	<b>Nei termini (15 ott. 2012)</b>	<b>Fuori term.</b>	<b>Richiedente oggetto</b>	<b>Parere tecnico</b>	<b>Mod. norm. alle relazioni Si/no</b>	<b>Mod. cart. Si/no</b>	<b>Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)</b>
					pubblico della Comunità alla realizzazione della prevista lottizzazione che si ritiene arrecherà solo un impoverimento del nostro territorio con diminuzione della sua bellezza, della sicurezza idrogeologica, della superficie agricola del polmone verde intorno alla città, della possibilità di ricerca e scavo archeologico, delle tracce della nostra identità storico-religiosa. Tale scelta amministrativa pare contraddizione con il programma elettorale dell'attuale Assessore all'urbanistica che prometteva attenzione all'ambiente.	Consiglio Comunale; da un punto di vista strettamente tecnico la osservazione è da ritenere <b>non pertinente</b> in rapporto alla natura del presente s.u. che si configura quale piano attuativo di una previsione vigente almeno dal 2001 che è sempre stata confermata dagli strumenti urbanistici generali successivi; i soli contenuti innovativi della variante riguardano la viabilità di accesso extracomparto. La presente osservazione pertanto sarebbe stata pertinente in sede di presentazione delle osservazioni al P.R.G. approvato nel 2001 e durante il procedimento di formazione del P.S.; in tali momenti infatti sarebbe stato possibile cancellare tale previsione adducendo motivazioni ritenute accoglibili dal Consiglio Comunale oltre che dagli altri organi preposti al governo del territorio mentre, attualmente, si ritiene che la revoca o annullamento della delibera di adozione del presente piano attuativo esporrebbe la Amministrazione Comunale a ricorsi giuridicamente fondati da parte dei privati interessati.			Boncompagni, Marcello Polverini, Antoni Segreti, Fabrizi Innocenti  <b>Contrari alla proposta c controdeduzioni e tecnica: 0</b>  <b>Astenuti: 0</b>
<b>votazione</b>					12 favorevoli e 3 astenuti (Calchetti, Moretti e Pincardini)				
4	17921	03/12/2012	Si		<b>GIANNI BARTOLOMEI in rappresentanza del comitato “Berta di vetro”:</b> vengono innanzitutto illustrate motivazioni storico-culturali e di politica urbanistica che fanno ritenere non opportuna la lottizzazione proposta. Dal punto di vista ambientale si riscontrano le alterazione di un	La osservazione ha un contenuto generale e contiene riferimenti a criteri generali di buona urbanistica e gestione dell'ambiente e del paesaggio in merito ai quali si rimanda alla Commissione Consiliare e al Consiglio Comunale; da un punto di vista strettamente tecnico la osservazione è da ritenere <b>non pertinente</b> laddove esplicitamente si richiede la revoca della D.C.C. n. 94/2012, in quanto lo strumento urbanistico in questione si configura quale piano attuativo di una previsione vigente almeno dal 2001 che è sempre stata	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>SEDUTA DEL17/12/2012</b>  <b>Favorevoli alla proposta c controdeduzioni e tecnica</b> Maritza Boncompagni, Marcello Polverini, Antoni Segreti, Fabrizi Innocenti  <b>Contrari alla proposta c controdeduzioni e tecnica: 0</b>

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLO S.U. DENOMINATO**

**“V18 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata Madonna della Legna II in zona C1\*P in località San Lazzaro con contestuale variante al P.R.G.”**

**ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 94 DEL 29/08/2012**

<b>N°</b>	<b>Prot. gen.</b>	<b>Data prot.</b>	<b>Nei termini (15 ott. 2012)</b>	<b>Fuori term.</b>	<b>Richiedente oggetto</b>	<b>Parere tecnico</b>	<b>Mod. norm. alle relazioni Si/no</b>	<b>Mod. cart. Si/no</b>	<b>Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)</b>
					<p>bene vincolato quale il percorso francescano denominato via Antonio d'Anghiari seguenti criticità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- presenza di rischio idraulico altissimo e medio;</li> <li>- fragilità geologica e litotecnica;</li> <li>- le piantumazioni previste per mascherare l'intervento prevista con alberi di alto fusto che non è possibile nella realtà piantumare in quanto mancano gli spazi necessari al loro sviluppo nei lotti privati;</li> <li>- in merito alle misure di mitigazione del rischio idraulico si ravvisa una incoerenza nelle misure del muretto di contenimento previsto a nord della lottizzazione che sarebbe di 50 cm. nella "Relazione idraulica" (allegato L) e non superiore a 30-40 cm. nella "Relazione illustrativa" (Allegato B); inoltre viene ritenuta discutibile la creazione di una vasca di accumulo naturale di</li> </ul>	<p>confermata dagli strumenti urbanistici successivi con contenuti innovativi riguardanti la sola viabilità di accesso extracomparto. Quindi la presente osservazione sarebbe stata pertinente in sede di presentazione delle osservazioni al P.R.G. approvato nel 2001 e durante il procedimento di formazione del P.S.; in tali momenti infatti sarebbe stato possibile cancellare tale previsione adducendo motivazioni ritenute accoglibili dal Consiglio Comunale oltre che dagli altri organi preposti al governo del territorio mentre attualmente si ritiene che la revoca o annullamento della delibera di adozione del presente piano attuativo, esporrebbe la Amministrazione Comunale a ricorsi giuridicamente fondati da parte dei privati interessati.</p> <p><u>La osservazione contiene però alcune segnalazioni significative dal punto di vista tecnico alcune delle quali si ritengono <b>accoglibili</b> secondo quanto specificatamente illustrato di seguito :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il rischio idraulico individuato dall'ingegnere idraulico che ha effettuato le indagini idrauliche si supporto al presente s.u. è classificato <i>medio</i>, in gran parte dell'area, e <i>elevato</i> solo nella porzione nord dell'area; in rapporto a tale parziale pericolosità idraulica elevata vengono previste misure di mitigazione del rischio (muretto di contenimento a nord e vasca di accumulo per le piene con tempi</li> <li>- nella Relazione illustrativa allegato al P.d.L. di cui agli allegati B e B1 e nelle N.T.A. (Allegato M) si fa riferimento a piantumazione di alberi di alto fusto; il proponente la</li> </ul>			<b>Astenuti: 0</b>



**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLO S.U. DENOMINATO**

**“V18 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata Madonna della Legna II in zona C1\*P in località San Lazzaro con contestuale variante al P.R.G.”**

**ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 94 DEL 29/08/2012**

<b>N°</b>	<b>Prot. gen.</b>	<b>Data prot.</b>	<b>Nei termini (15 ott. 2012)</b>	<b>Fuori term.</b>	<b>Richiedente oggetto</b>	<b>Parere tecnico</b>	<b>Mod. norm. alle relazioni Si/no</b>	<b>Mod. cart. Si/no</b>	<b>Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)</b>
					<p>ritorno due centennali);                      - delle acque in caso di esondazione che comporterebbe uno scotico di terreni permeabili con rischio di inquinare la falda (che scorrerebbe, come si evince a pagina 10 a 10 – 15 metri di profondità); tale vasca di accumulo diventerebbe secondo lo scrivente un ricettacolo di ratti, rifiuti, acque inquinate con possibili rischi di allagamento per la zona di S. Paolo;                      - i 10 metri di fascia di rispetto a verde pubblico del percorso storico di via Antonio d'Anghiari sono ritenuti insufficienti soprattutto se la funzione è quella di costituire un cono prospettico verso la collina; si contesta poi la rotonda prevista su via Antonio d'Anghiari e la nuova viabilità verso l'ospedale.</p> <p>Inoltre si formula il sospetto che i fondi che potrebbero essere utilizzati per</p>	<p>presente osservazione rileva che tali alberature non sono pensabili all'interno dei lotti privati, come invece attualmente previsto, in quanto le dimensioni dei lotti e d il rapporto tra parti costruite e non costruite non consentono tali piantumazioni; <b>si propone pertanto di modificare gli allegati sopra citati facendo riferimento genericamente alla necessità di piantumare alberi (che avranno dimensioni e caratteristiche di crescita commisurate all'effettivo contesto) ed arbusti;</b>                      - viene riscontrata una incoerenza, già peraltro segnalata anche dal Genio Civile, nella altezza prescritta per il muretto di contenimento della piena a nord (che sarebbe minimo 50 cm. nelle Relazione idraulica e non superiore ai 30-40 cm. nelle Relazione illustrativa o Allegato B del P.d.L.); <b>si ritiene pertanto necessario modificare l' Allegato B conformandolo a quanto prescritto nella “Relazione idraulica” o Allegato L del P.d.L.;</b>                      - in merito alla forma e natura della vasca di accumulo si rileva che anche la Autorità competente per la V.A.S., nella seduta del 17/12/2012, ha ritenuto opportuno prescrivere che il progetto esecutivo delle <b>opere di urbanizzazione contenga adeguati approfondimento progettuali in materia ovvero venga dettagliata la forma di tale vasca, con sezioni longitudinali e trasversali, venga precisata la modalità di smaltimento delle acque e le competenze in merito al mantenimento in efficienza di tale vasca di accumulo;</b></p>			

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ALLO S.U. DENOMINATO  
 “V18 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata Madonna della Legna II in zona C1\*P  
 in località San Lazzaro con contestuale variante al P.R.G.”  
 ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 94 DEL 29/08/2012**

<b>N°</b>	<b>Prot. gen.</b>	<b>Data prot.</b>	<b>Nei termini (15 ott. 2012)</b>	<b>Fuori term.</b>	<b>Richiedente e oggetto</b>	<b>Parere tecnico</b>	<b>Mod. norm. alle relazioni Si/no</b>	<b>Mod. cart. Si/no</b>	<b>Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)</b>
					portare avanti ciò che viene definita “ulteriore speculazione edilizia” potrebbero avere provenienza dubbia e si rileva che l'eccessivo costo delle opere di urbanizzazione non arrecherà alcun beneficio per le casse del Comune e costituirebbe solo un surplus di offerta abitativa non necessaria. Si chiede quindi la revoca della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 29/08/2012 e l'apertura di un dibattito in Consiglio Comunale sia sulla lottizzazione Madonna della Legna I che sulla lottizzazione Madonna della Legna II.	<b>tali prescrizioni saranno riportate nella delibera di definitiva approvazione del P.d.L.;</b> - in merito ai rischi segnalati in relazione alla elevata permeabilità dei terreni il geologo di supporto alla Autorità competente per la V.A.S., nella seduta del 17/12/2012, non ha ritenuto significativa tale criticità; - in merito a quanto rilevato sulla tutela del percorso storico di via Antonio d'Anghiari in sede di Conferenza tecnica regionale per l'accertamento della compatibilità paesaggistica del presente P.d.L. non sono state sollevate obiezioni quali quelle riportate nella osservazione.			
<b>votazione</b>					<b>12</b> favorevoli e <b>3</b> astenuti (Calchetti, Moretti e Pincardini). Il Consigliere Innocenti Fabrizio raccomanda che venga curata in particolare modo l'urbanizzazione e la viabilità della zona e ricorda che già è carente di strade, fognature e tutto quanto serve per ottimizzare i servizi.				

2. di approvare definitivamente lo strumento urbanistico denominato “V18 – Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata Madonna della Legna II in zona C1\*P in località S. Lazzaro, con contestuale variante al P.R.G.”, confermando la validità dei seguenti elaborati già allegati alla Del.C.C. n. 94 del 29/08/2012 di adozione del suddetto s.u.:

- Allegato A “Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)”;

Elaborati in variante al P.R.G.:

- Elab. 01V “Relazione descrittiva - Sintesi non tecnica”
- Elab. 02V “Rapporto ambientale preliminare”;
- Elab. 03V “Inquadramento urbanistico: stato attuale e modificato”;
- Elab. 04V: “Norme tecniche di attuazione: stato attuale e modificato”;

Elaborati costituenti il P.d.L.:

- TAV. 01 – PLANIMETRIA IGM CON PERIMETRO DI LOTTIZZAZIONE ED ESTRATTO DI PIANO (1:5000, 1:2000);
- TAV. 02 – PLANIMETRIA CATASTALE CON PERIMETRO DI LOTTIZZAZIONE (1:500);
- TAV. 03 – PIANO QUOTATO CON CURVE DI LIVELLO(1:500);
- TAV. 04 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AL LIVELLO SEMINTERRATO DEGLI EDIFICI (1:500);
- TAV. 05 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AL LIVELLO TERRENO DEGLI EDIFICI (1:500);
- TAV. 06 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AL LIVELLO PIANO PRIMO E PIANO TIPO DEGLI EDIFICI (1:500);
- TAV. 07 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AL LIVELLO DELLE COPERTURE DEGLI EDIFICI (1:500);
- TAV. 08 – PLANIMETRIA NORMATIVA VERIFICA DEGLI STANDARD ED AREE DA CEDERE AL COMUNE (1:250);
- TAV. 08a – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE AL PUBBLICO SU BASE CATASTALE (1:500);
- TAV. 08b – SEZIONI TIPO CON INDICAZIONE DEI SOTTOSERVIZI (1:250);
- TAV. 09 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE CON QUOTE ALTIMETRICHE E SEZIONI DI PROGETTO (1:250);
- TAV. 10 – SOVRAPPOSIZIONE SEZIONI ATTUALI E SEZIONI DI PROGETTO (1:250);
- TAV. 10a – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE CON QUOTE ALTIMETRICHE E SEZIONI DI PROGETTO (1:250);
- TAV. 11 – RELAZIONE PAESAGGISTICA CONI OTTICI SU BASE CARTA TECNICA REGIONALE;
- TAV. 12 – ACCESSIBILITÀ E ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PER GLI SPAZI PUBBLICI (1:250);
- TAV. 13 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE FOGNARIA (1:250);
- TAV. 13a – PROFILO DELLA RETE FOGNARIA ACQUE NERE (1:250);
- TAV. 14 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE (1:250);
- TAV. 15 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE ELETTRICA (1:250);
- TAV. 16 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE GAS METANO (1:250);
- TAV. 17 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE TELEFONICA (1:250);
- TAV. 18 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE ACQUEDOTTO (1:250);
- TAV. 18a – PROFILO DELLA RETE ACQUEDOTTO (1:250);
- ALL. A – RELAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL. B2 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA;
- ALL. C – RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA;
- ALL. C1 – ALLEGATO AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA;
- ALL. D – VISTE PROSPETTICHE D'INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO;
- ALL. E – TABELLE PARAMETRI URBANISTICI;
- ALL. F – RELAZIONE PAESAGGISTICA;
- ALL. F2 – RELAZIONE PAESAGGISTICA INTEGRATIVA;
- ALL. I – SEZIONI STRADALI TIPO RECINZIONI;
- ALL. L – RELAZIONE SUL RISCHIO IDRAULICO;
- ALL. M1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - SCHEDE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE;
- ALL. N – RELAZIONE GEOLOGICA-LITOTECNICA;
- ALL. O – COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE

- ALL. P – RELAZIONE TECNICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- ALL. Q – DETTAGLIO DELLA SISTEMAZIONE DELL'INCROCIO CON VIA ANTONIO D'ANGHIARI (1.200).

Allegati al P.d.L. a cura del Comune:

- Allegato 1P “Relazione di sintesi della Valutazione degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana” relativo al Piano di Lottizzazione (a cura dell'istruttore tecnico del Comune);
- Allegato 2P “Convenzione per le opere di urbanizzazione” (schema tipo del Comune);
- Allegato 3P “Disciplinare tecnico” (schema tipo del Comune);
- Allegato 4P “Convenzione per aree PEEP” (schema tipo del Comune)

ed approvando i seguenti elaborati modificati a seguito dell'accoglimento di alcune delle osservazioni:

- ALL. B – RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- ALL. B1 – INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- ALL. M – NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE;

3. Di prevedere che gli elaborati relativi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione siano adeguati alle seguenti prescrizioni definite dal Servizio Lavori Pubblici:

- a) vengano separate con griglie la proprietà da cedere all'Amministrazione da quella privata (ingressi);
- b) venga prevista la collocazione di griglie al termine della strada (da cedere) e relativo marciapiede;
- c) vengano sostituite le singole caditoie con griglie trasversali a tutta strada;
- d) venga prevista la realizzazione di un camminamento pedonale idoneo anche a persone disabili dal parcheggio pubblico posto a sud-est della lottizzazione lungo la fascia a verde;
- e) tutti i componenti della piattaforma stradale vengano previsti sulla base della Cat.E1 e con dimensionamento degli stalli del parcheggio di m 2.50x5.00;
- f) l'incrocio tra la viabilità centrale della lottizzazione con via Antonio d'Anghiari venga progettato sistemato con inserimento di una minirotatoria di dimensioni conformi alle normative in materia;
- g) venga prevista un'idonea regimazione delle acque meteoriche nel parcheggio pubblico (griglie);
- h) i pali della pubblica illuminazione vengano collocati nell'area verde lungo il confine tra le aree pubbliche e quelle private evitando eventuali interferenze con le alberature (tale impianto dovrà essere uguale a quello della lottizzazione adiacente);

4. di prendere atto di quanto contenuto nel provvedimento finale di assoggettabilità a V.A.S., Pf/V.Vas 01 del 17/12/2012, in cui si stabilisce che non è necessario sottoporre alla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/10 il presente strumento urbanistico; tuttavia tale provvedimento stabilisce le seguenti prescrizioni da rispettare in sede di progettazione esecutiva della opere di urbanizzazioni:

- venga approfondita la previsione della vasca di accumulo, prevista come opera di mitigazione del rischio idraulico, redigendo sezioni trasversali e longitudinali di tale opera, chiarendo le modalità di smaltimento, eventualmente controllato, delle acque di piena e le competenze relative alla gestione e manutenzione nel tempo di tale opera; tali approfondimenti potranno comprendere eventuali soluzioni alternative, che, a parità di effetti di mitigazione del rischio idraulico risultassero più compatibili con i caratteri morfologica del contesto e/o con caratteristiche migliori di fattibilità tecnico-economica e di gestione;
- il muretto di contenimento delle acque di piena prescritto a nord e a nord-ovest della lottizzazione dalla Relazione idraulica abbia altezza minima di cm. 50 e massima di 1

metro e pertanto sia corretto l'Allegato B in cui si parla di altezza non superiore a 30-40 cm;

- venga espresso da parte del gestore del Servizio Idrico Integrato parere favorevole in merito ai sistemi prescelti per il deflusso delle acque meteoriche all'interno della lottizzazione, verso la fognatura principale, oltre che in merito alle competenze nella gestione e manutenzione di tali sistemi;
  - il progetto esecutivo della nuova viabilità di accesso sia corredato dalla documentazione di sia corredato dalla documentazione di impatto acustico di cui all'art. 8 comma 2 della L. 447/95.
5. Di prevedere, al fine di rispettare le condizioni stabilite dal P.S., che i proponenti del presente piano di lottizzazione concorrano alla realizzazione della nuova viabilità ( o parte di essa) per collegare via Redi e la rotatoria tra via Anconetana e la strada Tiberina 3 bis prevista dalla variante al P.R.G. che viene contestualmente adottata, secondo le modalità disciplinate nella convenzione allegata al Piano di lottizzazione (Allegato 2 P);
  6. di prevedere che eventuali modifiche e/o integrazioni agli elaborati progettuali del suddetto Piano attuativo riguardanti le opere di urbanizzazione, nonché agli allegati Schemi di convenzione, potranno essere effettuate prima dell'approvazione definitiva del Piano medesimo, o comunque prima del rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione;
  7. di dare mandato al Servizio Urbanistica di formulare la proposta delle nuove tariffe da applicare nelle zone omogenee C, ai sensi all'art. 20 delle N.T.A. del vigente P.R.G., per la monetizzazione degli oneri relativi agli standards di cui al D.M. 1444/68 limitatamente alle aree per istruzione ed attrezzature di interesse comune e di prevedere che tali tariffe vengano approvate prima dell'approvazione definitiva del presente piano attuativo;
  8. di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 17, commi 6 e 7, in merito alla trasmissione del presente provvedimento alla Provincia di Arezzo ed alla Regione Toscana ed alla pubblicazione sul B.U.R.T. e sul sito web del Comune dell'avviso della definitiva approvazione della presente variante.

CON votazione per alzata di mano dei **15** Consiglieri presenti in Aula, con **12** voti favorevoli e **3** astenuti (Calchetti, Moretti e Pincardini) il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/2000

**IL PRESIDENTE**

f.to  
Antonio SEGRETI

**IL VICE SEGRETARIO COMUNALE**

f.to  
Dott. Luca BRAGAGNI



*Per copia conforme all'originale per uso amministrativo*

*IL VICE SEGRETARIO COMUNALE*

*Lì*

.....

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

*Il sottoscritto Messo comunale certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 08 gennaio 2013*

*N° 49*

*IL MESSO COMUNALE*  
*f.to*

.....

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

*IL SEGRETARIO COMUNALE*  
*f.to*

.....