COMUNE DI SANSEPOLCRO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° **35** del **27-04-2012**

Oggetto: "V06 - Variante al P.R.G. relativa a riperimetrazioni di zone C e delle aree contermini" - V06.01 "Zona C di via Sangallo" e "V06.2 Zone C in via Dante Alighieri": CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE (art. 17 della L.R.01/ 05)

L'anno 2012 addì Ventisette del mese Aprile alle ore 15:30, 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:**
FRULLANI DANIELA	*CHIASSERINI GIANNI*
BONCOMPAGNI MICHELE	*PINCARDINI GIUSEPPE*
TORRISI GIUSEPPE	
POLVERINI MARCELLO	
BELLUCCI BRUNO	
BONCOMPAGNI MARITZA (Scrutatore)	
SEGRETI ANTONIO	
BRIZZI MARCELLO	
CHIASSERINI MARIAROSA	
FONI GILDA (Scrutatore)	
INNOCENTI FABRIZIO	
MENICHELLA MARIO	
BIANCHI DANILO (Scrutatore)	
MORETTI LORENZO	
CALCHETTI EMANUELE	
Tot. 15	Tot. 2

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

Il Vice Presidente Lorenzo MORETTI assume la presidenza sostituendo il Presidente Segreti dovutosi allontanare e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori di cui sopra.

♦♦♦

Il Consigliere Pincardini è uscito dall’ Aula.
Il Sindaco Daniela Frullani illustra la pratica ricordando che tutti gli argomenti sono stati discussi in Commissione Consiliare Urbanistica.
Il Consigliere Boncompagni Maritza illustra i lavori della Commissione.
Il Consigliere Menichella Mario esprime voto favorevole; chiede però che in Aula, quando si discute di Urbanistica, la presenza dei tecnici dell’Ufficio; chiede se viene approvata la variante in toto e si discute punto per punto.
Il Vice Presidente Moretti spiega che le controdeduzioni verranno votate singolarmente e poi ci sarà una votazione complessiva, spiega inoltre che si voterà il parere tecnico.
Il Presidente Segreti, in veste di Consigliere, è favorevole all’approvazione dei punti e auspica che i lavori vengano avviati il prima possibile.

♦♦

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Sansepolcro è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.C.R. n. 197 del 31/10/2001;
- il Comune è altresì dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009, 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;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 l’Amministrazione Comunale ha approvato un programma di attività nel settore urbanistico fissando, a seguito dell’adozione del Piano Strutturale, una serie di criteri di priorità di riferimento per l’avvio, l’adozione e l’approvazione di varianti al P.R.G. anticipatrici del Regolamento Urbanistico;
- le varianti al P.R.G. in anticipazione del Regolamento Urbanistico dovranno essere coerenti con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2000 e poi implementato con la parte paesaggistica adottata con D.C.R. 32 del 16.06.2009, con il Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con D.C.P. n. 72 del 16.05.2000 e con il vigente Piano Strutturale comunale, oltre che con il Piano di Assetto Idrogeologico, approvato dalla Autorità di Bacino del Tevere, e con gli altri piani e programmi di settore vigenti;
- la procedura utilizzata per l’approvazione della presente variante è quella di cui agli articoli 15, 16 e 17 della L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii.;

RICORDATO CHE:

- nel Piano Strutturale approvato è stato ribadito il carattere di priorità degli interventi di recupero e riuso di aree degradate o dismesse o aree inutilizzate interne alle aree urbanizzate, per evitare la dispersione di nuovi insediamenti su suolo libero, nel rispetto dei principi generali della L.R.1/05 (art. 3, comma 4);
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 prevede che siano da anticipare, rispetto alla futura redazione del Regolamento Urbanistico, le varianti urbanistiche indirizzate al recupero ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti e quelle riguardanti la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico,
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 09/08/2010, poi integrata dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 10/01/2011, è stata avviata la procedura di approvazione di una variante al Piano Regolatore denominata “V06 – Variante al P.R.G. per modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini”, finalizzata all’attuazione di previsioni vigenti ma non ancora realizzate per motivi legati essenzialmente

alla necessità di aggiornare ed adeguare alcuni dei contenuti prescrittivi che regolano le modalità di intervento, al fine di renderli coerenti con gli attuali assetti delle proprietà coinvolte e con l'effettivo stato dei luoghi;

- in particolare con Deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 09/08/2010 è stata avviata la "V06 - Variante al P.R.G. relativa all'area dell'impianto sportivo Pincardini e della zona ad est dello stesso impianto";
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 10/01/2011 la variante è stata integrata da due ulteriori interventi in via Dante Alighieri e in fraz. Trebbio ed è stata denominata "V06 – Variante al P.R.G. per modifiche alla perimetrazione di zone C e alle aree contermini";
- con tali deliberazioni di avvio del procedimento si provvedeva inoltre alla nomina del gruppo di lavoro interno, del Responsabile del Procedimento, arch. Antonio Coletti, del Garante della Comunicazione, geom. Andrea Franceschini e dei collaboratori per la redazione della Variante (Ufficio di piano e redattrici della variante: arch. Maria Luisa Sogli, responsabile, e arch. Ilaria Calabresi; collaboratori tecnici: geom. Rossana Cenciarini, geom. Gian Luca Pigolotti, P.I. Enzo Riguccini; collaboratrice amministrativa: dott. Francesca Donati Sarti);

DATO ATTO che, a seguito di tali atti di avvio, le deliberazioni di Giunta Comunale citate ed i relativi allegati sono stati inviati, nel rispetto dell'art. 15, comma 1, della L.R.T. 01/05, alla Regione Toscana, alla Provincia di Arezzo, alla Ferrovia Centrale Umbra con nota inviata con racc. A/R, Prot. gen. n. 13520 apposto in data 17/08/2010 e alla Regione Toscana, alla Provincia di Arezzo, al Genio Civile, a Nuove Acque con nota inviata con racc. A/R, nostro Prot. gen. n. 816 apposto in data 14/01/2011;

RISCONTRATO CHE:

- con nota del 16/09/2010, acquisita al nostro prot. gen. con n. 15306 del 21/09/2010, è pervenuto il contributo della Regione Toscana – Direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali;
- con nota del 09/02/2011 acquisita al nostro Prot. gen. con n. 2610 del 14/02/2011 è pervenuto il parere di Umbria Mobilità, ovvero dell'ente gestore della Ferrovia Centrale Umbra, in merito ad alcuni interventi previsti dalla variante in fregio all'area occupata dalla linea ferroviaria Sansepolcro – Perugia;
- con nota del 28/01/2011, acquisita al nostro Prot. gen. con n.1656 del 01/02/2011 è pervenuto il contributo del Genio Civile relativo in particolare all'intervento V06.2 di via Dante Alighieri;
- con nota del 29/12/2010 è pervenuto il contributo di Nuove Acque, acquisito al Prot. gen. con n. 156 del 05/01/2011;
- sono poi pervenuti due contributi di cittadini, uno relativamente alla zona C di via D. Alighieri e uno relativamente alla zona C posta ad est dell'impianto sportivo Pincardini;

DATO ATTO delle modalità di recepimento di tali pareri e contributi nell'ambito della "Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione";

RITENUTO, sempre nell'ambito della "Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione", di non sottoporre la presente variante a Valutazione Ambientale Strategica e alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S, nel rispetto di quanto previsto all'art. 5 della L.R.T. 10/2010, nella versione precedente alla modifica approvata nel dicembre 2010;

CONSIDERATO che, comunque, la presente variante è stata sottoposta a "Valutazione integrata" ai sensi degli artt. da 11 a 14 della L.R.T. 01/05 e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 4/R/2007 come risulta nella "Relazione si sintesi della Valutazione integrata" allegata alla presente variante come Elaborato n. 2;

DATO ATTO CHE:

- per le modifiche effettuate nell'ambito della presente variante, non sono state necessarie nuove indagini geologiche in quanto tali modifiche non incrementano le volumetrie e le

superfici utili del vigente P.R.G. e sono quindi già supportate dalle indagini geologiche allegate al P.R.G. approvato con D.C.R. n. 197 del 31/10/2001;

- gli elaborati del suddetto strumento urbanistico, con le certificazioni allegate, sono stati depositati ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 approvato con D.P.G.R. n. 26/R/2007, presso il Genio Civile di Arezzo in data 24/02/2011 con numero di deposito 2937;

RICORDATO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28/02/2011 è stata adottata la variante denominata "V06 – Variante al PRG per riperimetrazioni di zone C e delle aree contermini" relativa alle seguenti aree:

- V06.1 Zona C in via Sangallo;
- V06.2 Zona C in via Dante Alighieri;
- V06.3 Zona C in fraz. Trebbio;

PRESO 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, alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo, con nota del 15/03/2011 (nostro protocollo generale n. 4631);
- l'avviso di adozione della variante V06 è stato pubblicato, nel rispetto dell'art. 17, comma 2 della L.R. 01/05, sul B.U.R.T. n. 11 del 16/03/2011 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 30 aprile 2011; gli elaborati della variante sono stati inoltre pubblicati sul sito web del Comune, nella sezione "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici";
- nel periodo di pubblicazione sono pervenute le osservazioni da parte dei seguenti enti e cittadini:
  Osservazione n. 1 della Regione Toscana, pervenuta il 24/05/2011 e quindi fuori termine, nostro prot.8812, come contributo fornito contestualmente per tre varianti: V03, V04 e V06;
  Osservazione n. 2 di Nuove Acque, pervenuta il 21/04/2011, nostro prot.6960, realtiva alla zona C di Via Sangallo (variante V06.1) e alla zona C di via Dante Alighieri (variante V06.2);
  Osservazione n. 3 di Boncompagni Alessio e Domenico, pervenuta il 21/04/2011, nostro prot.6975, relativa alla zona C di Via Sangallo (variante V06.1);
  Osservazione n. 3 bis del Servizio Urbanistica del Comune (variante V06.1);
  Osservazione n. 4 di Pasqui Pier Luigi, pervenuta in data 11/04/2011, nostro prot. 6131, relativa alla zona C di via Dante Alighieri (variante V06.2);
  Osservazione n. 5 di Canicchi Luigi e Lucia, Mercati Paola, pervenuta in data 28/04/2011, nostro prot.7298, anch'essa relativa alla zona C di via Dante Alighieri (variante V06.2);
  Osservazione n. 5 bis del Servizio Urbanistica del Comune (variante V06.2);
  Osservazione n. 6 di Botta Alessandro e Venturi Valerio, pervenuta in data 29/04/2011, nostro prot. 7350 pure relativa alla zona C di via Dante Alighieri (variante V06.2);

CONSIDERATO CHE:

- relativamente alla zona C in fraz. Trebbio e in merito alla variante specifica identificata come V06.3, è pervenuta solo l'osservazione di carattere generale della Regione Toscana, in cui si ribadisce di valutare attentamente l'opportunità di attivare numerose varianti anticipatorie del R.U. sulla base della effettiva necessità di attivare interventi ritenuti indifferibili;
- in merito alle altre zone oggetto delle varianti V06.1 - Zona C in via Sangallo e V06.2 - Zona C in via Dante Alighieri sono invece pervenute osservazioni specifiche la cui valutazione ho comportato la necessità di effettuare, da parte della Amministrazione Comunale, alcuni approfondimenti;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 08/02/2012 l'Amministrazione Comunale ha proceduto ad un'approvazione stralcio riferita alla sola zona C del Trebbio, rimandando l'approvazione delle varianti riguardanti le altre due aree (zona di via Sangallo e zona di via Dante Alighieri) ad un successivo provvedimento del Consiglio Comunale;

VISTE le proposte di controdeduzione tecnica alle osservazioni pervenute formulatee dal Servizio Urbanistica del Comune e riguardanti le varianti V06.1 e V06.2 contenute nell'Allegato C

"Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)" e le modifiche conseguenti alla osservazioni accolte di cui all'Allegato C1 "V06 – Variante al P.R.G. relativa a riperimetrazioni di zone C e delle aree contermini" - V06.1 "Zona C di via Sangallo", V06.2 "Zone C di via Dante Alighieri"– Proposte di controdeduzione: modifiche cartografiche e normative", che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

ESAMINATI gli elaborati della presente variante, come modificati dalle proposte di controdeduzione di cui ai citati Allegati C e C1, che sono i seguenti:

- Allegato C "Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)";
- Allegato C1 "V06 – Variante al P.R.G. relativa a riperimetrazioni di zone C e delle aree contermini" - V06.1 "Zona C di via Sangallo", V06.2 "Zone C di via Dante Alighieri"– Proposte di controdeduzione: modifiche cartografiche e normative;
- Elaborato n. 1: "Relazione descrittiva – Sintesi non tecnica";
- Elaborato n. 2: "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata";
- Elaborato n. 3: "Tavola di inquadramento urbanistico: stato attuale e modificato";
- Elaborato n. 4: "Norme Tecniche di attuazione: stato attuale e modificato";

VISTA la "Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di approvazione", redatta dall'ing. Remo Veneziani, che è subentrato in tale ruolo al precedente Dirigente del II Settore Tecnico, arch. Antonio Coletti, 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 A";

VISTO il Rapporto del "Garante della Comunicazione preliminare alla fase di approvazione" redatto dal geom. Andrea Franceschini, ai sensi dell'art. 20 della L.R.1/05, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo "Allegato B";

PRESO ATTO che le proposte di controdeduzione tecnica alle osservazioni contenute nell'Allegato C "Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)" e le conseguenti modifiche contenute nell'Allegato C1 sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica che, nella seduta del 14/12/2011, ha espresso il proprio parere favorevole all'unanimità;

VISTO il parere favorevole all'unanimità all'approvazione della presente variante, come modificata dalle proposte di controdeduzione tecnica formulate dal Servizio Urbanistica di cui agli Allegati C e C1, espresso dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 03/04/2012;

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 che si svolge sui seguenti punti:

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)

N°	*Prot. gen.*	*Data prot.*	*Richiedente*	*Oggetto della osservazione*	*Parere tecnico*	*Mod. norm. Si/no*	*Mod. cartog. Si/no*	*Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)*
1	**8812**	**24/05/2011 FUORI TERMI**	**Reg. Toscana**	a) Contributo fornito contestualmente per tre varianti: V03, V04, V06. La Regione ribadisce di	a) **Non accoglibile** il contributo in questo caso in quanto la variante V06 è finalizzata esclusivamente	**No**	**No**	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)								
N°	***Prot. gen.***	***Data prot.***	***Richiedente***	***Oggetto della osservazione***	***Parere tecnico***	***Mod. norm. Si/no***	***Mod. cartog. Si/no***	***Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)***
		NE (termine per la presentazione di osservazioni 30/04/2011)		valutare attentamente l'opportunità di attivare numerose varianti anticipatorie del R.U. sulla base della effettiva necessità di attivare interventi ritenuti indifferibili.	a rendere le previsioni di alcune zone di espansione, già previste nel P.R.G. fin dal 2001, fattibili e coerenti con le previsioni del P.S., con ricadute anche di interesse generale, con particolare riferimento a quanto previsto nella lottizzazione a est della piscina e, in parte, anche nella lottizzazione del Trebbio.			
votazione				unanimità				
				b) In merito alla zona C in via Dante Alighieri – V06.2, la Regione suggerisce di verificare l'intervento alla luce dei contenuti della specifica scheda di paesaggio del P.I.T., integrando le prescrizioni della variante con ulteriori criteri volti al corretto inserimento paesaggistico.	**b)** **Accoglibile.** La scheda di paesaggio della Valtiberina contenuta nel P.I.T. contiene indicazioni generali sulla corretta gestione dei beni naturalistici e storico-culturali della collina di Sansepolcro. Con particolare riferimento ai caratteri paesaggistici di pregio che possono ritrovarsi nell'area oggetto della variante V06.2, il P.I.T. definisce ad esempio norme di tutela per il reticolo minore delle acque, quali il fosso di Belvedere, da tutelare come corridoi ecologici da conservare e ripristinare come sistemi fluviali continui anche con l'impianto di fasce alberate e la sistemazione delle strade e canali. A tal fine il P.I.T. prevede che la pianificazione comunale individui il reticolo idraulico minore e le parti alterate e contrasti la diffusione di funzioni urbane (sistemi insediativi, produttivi e infrastrutturali) nel territorio rurale favorendo il consolidamento dei tessuti	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**No**	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)								
N°	***Prot. gen.***	***Data prot.***	***Richiedente***	***Oggetto della osservazione***	***Parere tecnico***	***Mod. norm. Si/no***	***Mod. cartog. Si/no***	***Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)***
					urbani storici e una attenta e controllata pianificazione della rete infrastrutturale. *I comuni inoltre sono tenuti ad indicare specifiche regole edilizie per le formazioni residenziali di frangia e a disporre che sia specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi "identitari locali" nonché la dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento esistente senza tuttavia escludere linguaggi architettonici contemporanei di qualità*. Tenendo conto di quanto sopra riportato la presente variante ha già definite regole di insediamento che tengano conto dei peculiari caratteri paesaggistico - ambientali dell'area in questione (Definizione di altezze massime compatibili con la natura dei luoghi, tutela del segno geografico del fosso di Belvedere che potrà subire solo lievi rettifiche e sui cui fianchi dovranno essere previste fasce di rispetto da sistemare come percorsi ciclopedonali con impianto di vegetazione ripariale). Si ritiene comunque di accogliere il contributo della Regione integrando le norme tecniche della variante con la seguente prescrizione: "*gli edifici dovranno essere progettati con soluzioni architettoniche ispirate alla tradizione della architettura storica del luogo, con*			

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)								
N°	***Prot. gen.***	***Data prot.***	***Richiedente***	***Oggetto della osservazione***	***Parere tecnico***	***Mod. norm. Si/no***	***Mod. cartog. Si/no***	***Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)***
					volumi semplici e materiali tradizionali (murature intonacate e tinteggiate con colori terrosi, finiture in pietra, mattone o legno). Dovranno essere adottate soluzioni impiantistiche che prevedano efficaci soluzioni di risparmio energetico ed il recupero delle acque piovane per usi non potabili". Si ritiene inoltre opportuno inserire delle prescrizioni anche sulle modalità di realizzazione degli spazi aperti di pertinenza e delle recinzioni.			
votazione				unanimità				
2	**6960**	**21/04/2011**	**Nuove Acque**	Osservazioni tecniche pervenute come contributo all'avvio del procedimento della presente variante. **a) V06.1 – Zona C in via Sangallo.** L'intervento può essere realizzato previo spostamento delle fognature esistenti. La zona è inoltre servita dall'acquedotto e per l'approvvigionamento idrico sarà sufficiente predisporre gli allacci.	a) **Accoglibile** tale contributo prescrivendo, nelle N.T.A. della variante, lo spostamento delle fognature esistenti come segnalato nel contributo tecnico prima del rilascio dei permessi di costruire sui singoli lotti.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1))	**No**	
votazione				unanimità				
				b) V06.2 - <u>Zona C di via Dante Alighieri</u>. L'ente invita il soggetto attuatore a concordare la regimazione delle acque meteoriche per l'intera zona della lottizzazione, in quanto il reticolo fognario esistente è in grado di recepire le sole acque nere; la zona risulta servita dall'acquedotto.	**b) Accoglibile** tale contributo prescrivendo che prima della adozione dei relativi piani di lottizzazione venga richiesto l'apposito parere a Nuove Acque in quanto nell'area il sistema fognario esistente è inadeguato a sopportare un incremento del carico urbanistico e va pertanto adeguato.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**No**	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)								
N°	***Prot. gen.***	***Data prot.***	***Richiedente***	***Oggetto della osservazione***	***Parere tecnico***	***Mod. norm. Si/no***	***Mod. cartog. Si/no***	***Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)***
votazione				unanimità				
3	**6975**	**21/04/2011**	**Boncompagni Domenico e Alessio**	Osservazione relativa alla variante **V06.1 – zona C a Sangallo.** Si richiede: a) di perimetrare la strada di P.R.G. sul confine dei lotti di proprietà dei richiedenti, in conformità a quanto precedentemente stabilito dai tecnici comunali con picchettamento effettuato sul posto e in base a cui è stato realizzato, dal medesimo richiedente, un muro di recinzione della rispettiva proprietà e che risulta incompatibile con le previsioni della presente variante.	a) **Accoglibile** attraverso la lieve traslazione della zonizzazione della variante a sud-ovest e alle seguenti condizioni: - la zona attualmente individuata come Bs e B2.1 siano ricomprese nel comparto attuativo minimo n. 3 in modo che le stesse concorrano alla realizzazione della viabilità di accesso alla lottizzazione nel tratto perpendicolare a via Sangallo; il permesso a costruire cui si riferisce il successivo punto b) della presente osservazione sarà rilasciato solo a seguito della realizzazione di tale viabilità; - l'ampliamento della superficie delle citate zone B a monte di tale viabilità conseguente alla traslazione effettuata non comporti incremento dell'attuale potenzialità edificatoria. A tale fine sono quindi state individuate la zona Bs, che ha già esaurito il suo indice e quindi viene considerata satura, e la zona B2.1 cui viene attribuita la volumetria massima 2.156 mc. come previsto attualmente dal P.R.G. nel lotto ancora libero.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	
votazione				unanimità				
				b) di rilasciare il permesso a costruire del nuovo edificio plurifamiliare, in considerazione del fatto che è stata depositata una variante al progetto originario con aumento della distanza del fabbricato dal confine stradale.	b) **Non pertinente** in quanto la richiesta si riferisce ad una zona B che non risulta interessata dalla presente variante se non in modo indiretto (poiché l'accessibilità a tale area è garantita da una viabilità che rientra nell'ambito interessato dalla variante). Il rilascio del permesso di costruire richiesto potrà avvenire nel rispetto delle vigenti norme in materia di fasce di rispetto stradale.	**No**	**No**	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)								
N°	***Prot. gen.***	***Data prot.***	***Richiedente***	***Oggetto della osservazione***	***Parere tecnico***	***Mod. norm. Si/no***	***Mod. cartog. Si/no***	***Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)***
votazione				unanimità				
				c) inserire all'interno del comparto di attuazione della variante il tratto di via Sangallo dal sottopasso fino a via XIX marzo, in modo da ottenere una complessiva riorganizzazione del traffico.	c) **Non accoglibile** in questa fase in quanto si tratterebbe di un'opera extracomparto i cui oneri dovrebbero gravare quasi completamente sul Comune essendo i soggetti attuatori privati interessati dalla presente variante già impegnati dalla stessa a realizzare altre opere di urbanizzazione.	**No**	**No**	
votazione				unanimità				
				d) allargare via Sangallo in prossimità dell'innesto con via XIX marzo ad almeno 10 mt, prevedendo anche una rotatoria;	d) **Non accoglibile** per le motivazioni di cui al precedente punto.	**No**	**No**	
votazione				unanimità				
				e) ridisegnare e ridistribuire con maggiore razionalità l'attuale parcheggio limitrofo all'incrocio.	e) **Non accoglibile** per le motivazioni di cui al precedente punto c).	**No**	**No**	
votazione				unanimità				
3 bis			**Servizio Urbanistica**	1. Si suggerisce, al fine di ridurre il più possibile i costi delle opere di urbanizzazione, di eliminare dal comparto minimo di attuazione unitaria n. 4 il parcheggio terminale posto a sud della zona C3P prevista presso via Sangallo, includendolo comunque all'interno dell'ambito interessato dalla presente variante; 2. Si ritiene opportuno prevedere che anche il lotto già edificato in zona B2P, posto a nord della zona C3P e affacciato anche su via Sangallo, al fine di non incrementare le volumetrie come conseguenza della traslazione della viabilità	**3bis.1, 3bis.2, 3bis.3, 3bis.4: Accoglibili** attraverso specifiche integrazioni e modifiche alle norme e alla tavola cartografica	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)								
N°	***Prot. gen.***	***Data prot.***	***Richiedente***	***Oggetto della osservazione***	***Parere tecnico***	***Mod. norm. Si/no***	***Mod. cartog. Si/no***	***Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)***
				di progetto più a sud, sia individuato come zona B2.2 con la volumetria massima calcolate coma da P.R.G. attualmente vigente analogamente a quanto previsto in accoglimento della osservazione n. 3 a. 3. Nella attuazione degli interventi edificatori relativi ai comparti 3 e 4 della variante in via Sangallo venga ricavata una superficie a parcheggi pubblici pari alla somma di quelli derivanti dalla applicazione degli standards di cui al D.M. 1444/68 maggiorati di una superficie di 560 mq., che deriva da una carenza di standards pregressa dovuta all'attuazione di interventi di ampliamento del contiguo supermercato; 4. Si suggerisce di fondere i comparti individuati in fase di adozione con i numeri 6 e 7 e di individuare l'area corrispondente come zona F2.1, in cui sono ammessi gli interventi edificatori già consentiti in fase di adozione e sono ricompresi anche gli spazi a standards per parcheggi pubblici e per parcheggi privati da localizzare, in fase attuativa, in posizione concordata con il Comune. 5. Si ritiene opportuno riportare nella planimetria alla scala 1/2000, che figura nelle				

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)								
N°	***Prot. gen.***	***Data prot.***	***Richiedente***	***Oggetto della osservazione***	***Parere tecnico***	***Mod. norm. Si/no***	***Mod. cartog. Si/no***	***Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)***
				N.T.A. della presente variante, la fascia di rispetto della ferrovia che interessa le porzioni sud dei comparti 4, 5 e 6 in modo da evidenziare che, per gli interventi di trasformazione edilizia che vi ricadono, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione all'ente gestore della ferrovia.				
votazione				unanimità				
4	**6131**	**11/04/2011**	**Pasqui Pier Luigi**	**Osservazione relativa alla zona C in via Dante Alighieri – V06.2** a) Il richiedente chiede di riconsiderare il progetto di lottizzazione da lui proposto all'A.C. e perfezionato nel periodo 2008-2010 e di pronunciarsi in merito, sulla base degli elaborati a suo tempo richiesti dall'A.C. e da lui presentati, anziché procedere con la soluzione prevista dalla presente variante che, a suo parere, appare di difficile realizzazione in quanto coinvolge anche terreni di proprietari diversi dai lottizzanti e non garantisce l'accessibilità dei singoli lotti dalla strada pubblica.	a) **Accoglibile in parte** prevedendo che l'area da destinare a parcheggi possa essere sistemata anche in altra localizzazione rispetto a quanto riportato, con valore indicativo, nelle norme della variante.	**Sì** (vedi estratto delle modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**No**	
votazione				unanimità				
				b) Il richiedente inoltre non concorda con le specifiche prescrizioni della variante, e, in particolare, con la previsione di mantenere a cielo aperto il fosso di Belvedere;	**b) Non accoglibile** in quanto la presente variante, in merito al fosso di Belvedere, ha definito prescrizioni che recepiscono quelle del parere del Genio Civile pervenuto già in fase di avvio del procedimento del	**No**	**No**	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)								
N°	***Prot. gen.***	***Data prot.***	***Richiedente***	***Oggetto della osservazione***	***Parere tecnico***	***Mod. norm. Si/no***	***Mod. cartog. Si/no***	***Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)***
					presente strumento urbanistico; la progettazione di dettaglio delle opere di sistemazione del citato fosso dovranno pertanto rispettare le prescrizioni definite per poter ottenere il necessario parere favorevole da parte del Genio Civile.			
votazione				unanimità				
				c) Si chiede che venga rimosso il divieto relativo alla realizzazione di garage interrati e rampe esterne;	**c) Accoglibile** modificando le norme e quindi cancellando il divieto di realizzare garage interrati stante la specifica dimensione dei lotti e quindi per garantire più congrui rapporti tra superfici coperte e dimensioni dei lotti.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**No**	
votazione				unanimità				
				d) Si chiede che venga modificato la norma che ha comportato la riduzione dell'altezza massima da 10,5 metri a 7 m.	**d) Non accoglibile** in quanto tale riduzione dell'altezza massima risulta elemento atto a garantire la coerenza della presente variante con le norme del P.I.T. e risulta necessaria al perseguimento di un migliore inserimento paesaggistico ambientale della lottizzazione.	**No**	**No**	
votazione				unanimità				
5	**7298**	**28/04/2011**	**Canicchi Luigi e Lucia; Mercati Paola**	**Osservazione relativa alla zona C in via Dante Alighieri – V06.2** Si richiede: 1) di modificare il comparto di attuazione 1 mantenendo la superficie complessiva di mq. 3008 al fine di poter attuare l'intervento a suo tempo concordato tra il richiedente e l'A.C. (vedi allegato 8);	1) **Accoglibile** modificando come richiesto lo schema di assetto planimetrico riportato nelle N.T.A. e la tavola di inquadramento urbanistico della variante tenendo anche conto dell'accoglimento della osservazione di cui al successivo punto b); la superficie del comparto risulta però inferiore a quanto dichiarato nella osservazione.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)								
N°	***Prot. gen.***	***Data prot.***	***Richiedente***	***Oggetto della osservazione***	***Parere tecnico***	***Mod. norm. Si/no***	***Mod. cartog. Si/no***	***Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)***
votazione				unanimità				
				2) che l'area classificata come "nuove aree residenziali" sia ampliata fino al limite nord di proprietà dei richiedenti o in subordine, tale limite venga almeno spostato al filo degli edifici, come rappresentato nell'allegato 8;	2) **Accoglibile** la seconda proposta che consiste nello spostamento verso monte del limite nord-est dell'area definita "nuove aree residenziali" fino ad una distanza di 5 metri dalla recinzione esistente posta sul confine nord-est dell'area in questione. Tale modifica può essere ritenuta rettifica di modesta entità delle perimetrazioni effettuate dal P.S. nel passaggio dalla scala 1/5000 a quella di maggiore dettaglio del 2000. La differenza tra l'allineamento di tale confine nella variante adottata e quello della versione controdedotta risulta di 3,6 metri.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	
votazione				unanimità				
				3) di spostare il perimetro del "comparto di attuazione unitaria C3.1a" al limite del verde pubblico, trasformando l'area a verde privato in zona agricola E6, mantenendola quindi fuori dal P.di L.	3) **Accoglibile** come conseguenza dell'accoglimento della osservazione di cui al precedente punto a). Si coglie inoltre l'occasione per precisare la zonizzazione di P.R.G. ovvero dell'area a verde pubblico in sinistra del Fosso di Belvedere che viene individuato come sottozona "G6 a giardini pubblici" (al posto della sottozona E6 che figurava nella variante adottata) e l'area di risulta sottostante che viene individuata come "verde privato" in luogo, anche in questo caso della precedente classificazione come zona E6.	**No**	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	
votazione				unanimità				
				4) che venga eliminata la norma che vieta la realizzazione di garage interrati	4) **Accoglibile** modificando le norme e quindi cancellando il divieto di realizzare garage interrati stante la specifica dimensione dei lotti e quindi per garantire più congrui rapporti tra superfici coperte e dimensioni dei lotti.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'All	**No**	

CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V06 – VARIANTE AL PRG PER RIPERIMETRAZIONE DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ADOTTATA CON DEL. C.C. N. 7 DEL 28/02/2011 (scad. Oss. 30/04/2011)								
N°	***Prot. gen.***	***Data prot.***	***Richiedente***	***Oggetto della osservazione***	***Parere tecnico***	***Mod. norm. Si/no***	***Mod. cartog. Si/no***	***Parere Comm. Urbanistica Cons. (C.U.C.)***
						egato C1)		
votazione				unanimità				
5 bis			**Servizio Urbanistica**	Si suggerisce in via Dante Alighieri di includere nei comparti attuativi anche le viabilità di accesso e gli interventi per il loro adeguamento ed evidenziare nel comparto 1 l'area destinata a parcheggi pubblici	**Accoglibile** modificando il perimetro dei comparti nelle tavole e nello schema di assetto avente valore normativo.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**Sì** (vedi estratto modifiche cartografiche dell'Allegato C1)	
votazione				unanimità				
6	**7350**	**29/04/2011**	**Bottaro Alessandro e Venturi Valerio**	**Osservazione relativa alla zona C in via Dante Alighieri – V06.2** Si richiede di spostare il corso del fosso di Belvedere il più lontano possibile dalle proprietà dei richiedenti, ad una distanza minima di almeno 5 m. tra ciglio del canale e muretti di recinzione esistenti considerando come allineamento verso le abitazioni quello relativo alla recinzione della proprietà Venturi.	**Accoglibile in parte** integrando le norme della presente variante con la prescrizione che la soluzione del tracciato proposto per il fosso di Belvedere, nell'ambito dei piani attuativi riguardanti le due aree oggetto della presente variante, oltre che essere efficace e corretta dal punto di vista idraulico (su cui dovrà esprimersi con parere favorevole il Genio Civile e, eventualmente, il Servizio Difesa del suolo della Provincia), preveda anche una congrua distanza dalle recinzioni delle abitazioni esistenti poste a est dell'area in questione.	**Sì** (vedi estratto modifiche alle norme dell'Allegato C1)	**No**	
votazione				unanimità				

VISTO l'esito della votazione tenutasi per alzata di mano dei **15** Consiglieri presenti in Aula, ad unanimità:

DELIBERA

1. di ammettere all'esame del Consiglio Comunale, sebbene pervenute fuori termine, le osservazioni n. 1a e n. 1b della Regione Toscana, e di voler formulare quindi, anche per esse, la relative controdeduzioni;
2. di approvare le controdeduzioni alle osservazioni in merito allo strumento urbanistico denominato "V06 – Variante al P.R.G. relativa a riperimetrazioni di zone C e delle aree

contermini - V06.1 Zona C di via Sangallo, V06.2 “Zone C di via Dante Alighieri”, come formulate dalla Commissione Urbanistica Tecnica e dalla Commissione Urbanistica Consiliare nell’Allegato C - “Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)” e nell’Allegato C1 “V06 – Variante al P.R.G. relativa a riperimetrazioni di zone C e delle aree contermini - V06.1 Zona C di via Sangallo, V06.2 “Zone C di via Dante Alighieri– Proposte di controdeduzione: modifiche cartografiche e normative”, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

3. di approvare conseguentemente la variante denominata “V06 – Variante al P.R.G. relativa a riperimetrazioni di zone C e delle aree contermini - V06.1 Zona C di via Sangallo, V06.2 “Zone C di via Dante Alighieri” come modificata dalle controdeduzioni di cui al precedente punto 2:
   - Allegato C “Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)”;
   - Allegato C1 “V06 – Variante al P.R.G. relativa a riperimetrazioni di zone C e delle aree contermini” - V06.1 “Zona C di via Sangallo”, V06.2 “Zone C di via Dante Alighieri”– Proposte di controdeduzione: modifiche cartografiche e normative;
   - Elaborato n. 1: “Relazione descrittiva – Sintesi non tecnica”;
   - Elaborato n. 2: “Relazione di sintesi della Valutazione Integrata”;
   - Elaborato n. 3: “Tavola di inquadramento urbanistico: stato attuale e modificato”;
   - Elaborato n. 4: “Norme Tecniche di attuazione: stato attuale e modificato”;
4. 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.

IL VICE PRESIDENTE
f.to
Lorenzo MORETTI

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
f.to
Dott. Luca BRAGAGNI

♦ ♦

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

IL 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 21 maggio 2012

N° 698

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

……………………………………..