

***Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 23/01/2017***

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE	
Proponente: SERVIZIO P.R.G. E STRUMENTI ATTUATIVI	
Redattore: Perugini Antonella	
Responsabile del Procedimento: Mariani Marcella	
Dirigente: Federico Calderini / INFOCERT SPA	
Assessore: CESTINI ROSSELLA	
Oggetto: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE DA REALIZZARE IN VIALE EUROPA A CITTÀ DI CASTELLO AI SENSI DEL R.R. N. 2/2015 ARTICOLO 24 COMMA 4. ADOZIONE.	
Parere tecnico: FAVOREVOLE	espresso da: Federico Calderini / INFOCERT SPA
Parere contabile:	espresso da: . .

**IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**

In data 23/01/2017 alle ore 10:00 nella Residenza Comunale si è riunita la Giunta Comunale.  
Risultano presenti o assenti:

Nominativo	Funzione	Presente	Assente
BACCHETTA LUCIANO	Sindaco	X	
BETTARELLI MICHELE	Vice Sindaco	X	
BARTOLINI MONICA	Assessore	X	
BASSINI LUCIANA	Assessore	X	
CARLETTI RICCARDO	Assessore	X	
CESTINI ROSSELLA	Assessore	X	
MASSETTI MASSIMO	Assessore	X	
SECONDI LUCA	Assessore		X

Riconosciuto legale il numero dei presenti, assume la presidenza il Sindaco Luciano Bacchetta.  
Assiste il Segretario Generale Dott. Decenti Bruno.



## ***Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 23/01/2017***

### **PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA COSTRUZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE DA REALIZZARE IN VIALE EUROPA A CITTÀ DI CASTELLO AI SENSI DEL R.R. N. 2/2015 ARTICOLO 24 COMMA 4. ADOZIONE.**

#### **La Giunta**

Vista la proposta di deliberazione di Giunta Comunale n.12 del 19/01/2017

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del funzionario responsabile del servizio, in ordine alla regolarità tecnica;

Dato atto che non necessita il parere in ordine alla regolarità contabile di cui all'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267, non comportante la proposta della presente deliberazione riflessi diretti o indiretti sulle situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Udita l'illustrazione da parte del relatore sindaco Luciano Bacchetta

Vista la seguente relazione, depositata agli atti del Settore Assetto del Territorio e Protezione Civile, a firma del Dirigente Ing. Federico Calderini e del Responsabile dell'Ufficio P.R.G. e Strumenti Attuativi, Arch. Marcella Mariani:

*“La Sig.ra Castellari Maria Angiola, residente in Città di Castello, ha presentato un Piano Attuativo per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione, da realizzare nel lotto di proprietà sito in viale Europa e distinto catastalmente al foglio n. 146, particelle n. 743, 1267, 1336 avente destinazione P.R.G. – Parte Operativa “B\_3.3 - Edilizia residenziale di completamento” e destinazione P.R.G. – Parte Strutturale “Tessuti prevalentemente residenziali”.*

*Il Piano Attuativo è stato richiesto, ai sensi dell'art. 24 comma 4 del Regolamento Regionale n. 2/2015, per la riduzione della distanza dai confini con spazi di proprietà pubblica inferiore a quella minima di legge. L'intervento previsto riguarda la costruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione costituito da n. 4 appartamenti con ingresso indipendente in un'area già urbanizzata dove sono presenti tutte le reti tecnologiche.*

*Il lotto oggetto di piano attuativo confina con lo stadio comunale dal quale, rispetto alla recinzione dello stesso, dista più di 5 metri, ma rispetto alla proprietà pubblica rimane ad una distanza variabile tra i 4,05 m ed i 4,55 m; infatti la delimitazione dello stadio e quindi del muro di cinta non coincide con il limite della particella n. 1344 di proprietà comunale, determinando una fascia di terreno di ridotte dimensioni nell'intermezzo. Il disallineamento tra confine di proprietà e limite fisico permane anche nel lotto retrostante quello in parola, verso Nord-Est, dove è presente un edificio di epoca sicuramente antecedente alla costruzione dello stadio e del relativo muro di cinta; questo determina che tale discrepanza ha avuto origine con la realizzazione degli spazi pubblici sportivi (oltre quaranta anni fa) che di fatto hanno sancito anche il confine tra proprietà al quale non è seguito un corretto frazionamento catastale rispondente alla realtà dei luoghi. Si ritiene pertanto che la realizzazione dell'intervento così*



## ***Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 23/01/2017***

*come proposto con la riduzione delle distanze dalla proprietà pubblica, non comporta particolari problematiche in quanto nulla viene modificato rispetto agli assetti già consolidati. La sistemazione delle proprietà fondiarie e quindi del riallineamento catastale necessitano di una variazione anche delle destinazioni urbanistiche che potrà essere intrapresa nella redigenda variante generale alla parte operativa.*

*Le prescrizioni speciali di cui all'art. 39 delle NTA Parte Operativa, riguardanti i distacchi delle costruzioni dai limiti delle zone urbanistiche, sono superate con la deroga dai confini di proprietà pubblica conseguenti all'approvazione del Piano Attuativo.*

*Il Piano è stato sottoposto all'esame della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio che al verbale n. 9 nella seduta del 19/12/2016 ha espresso "Parere Favorevole ai fini del DPR 380/2001 art. 89 e LR 1/2015 art. 56 comma 12".*

*Il piano attuativo non prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione e pertanto non necessita di convenzione urbanistica.*

*L'intervento è ricompreso nelle "Aree di notevole interesse pubblico" (D. Lgs. 42/2004, art. 136, comma 1) soggetta a vincolo di tutela ambientale; a tal fine in data 27/12/2016 è stata acquisita l'Autorizzazione Beni Paesaggistici n. 6331 con prescrizioni vincolanti, sintesi dell'espressione congiunta del "Parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio" e del "Parere Vincolante del Soprintendente", di seguito riportate: "Durante l'esecuzione dei lavori prendere accordi con l'ufficio BB.AA. e CC.SS. per la definizione dei dettagli cromatici e dei particolari delle sistemazioni esterne."*

*Ai fini della Valutazione Ambientale Strategica si evidenzia che il Piano in oggetto non risulta rientrare nelle fattispecie previste dall'art. 3, comma 2, lettere a) e b) della L.R. n. 12/2010, ma in quelle di cui all'art. 3, comma 4, lett. e) della L.R. 12/2010 e ss.mm.ii. Pertanto, valutato che il contenuto del piano medesimo non incide significativamente sulle componenti ambientali rispetto all'assetto definito del vigente P.R.G. parte operativa, lo stesso risulta escluso dal campo di applicazione della V.A.S.*

*Gli interventi previsti dal Piano Attuativo risultano conformi allo strumento urbanistico vigente.*

*Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti del Servizio P.R.G. e Strumenti Attuativi:*

*Tav. 1 - Relazione tecnica descrittiva – verifica degli indici*

*Tav. 2 - Elenco nominativi proprietari*

*Tav. 3 - Distribuzione quantità edificatoria*

*Tav. 4 - Documentazione fotografica – render*

*Tav. 5 - Norme tecniche di attuazione*

*Tav. 6 - Relazione geologica geotecnica*

*Tav. 7 - Valutazione previsionale di clima acustico*

*Tav. 8 - Planimetria catastale – PRG*

*Tav. 9 - Piano quotato*

*Tav. 10/a - Pianta PT- PP- PC*

*Tav. 10/b - Prospetti*

*Tav. 10/c - Profilo longitudinale - sezione*

*Tav. 10/d - Distanze*



## ***Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 23/01/2017***

*Tav. 10/e - Sagoma max ingombro – parcheggi interni*

*Tav. 11: planimetria catastale georeferenziata*

*Dichiarazione dei tecnici abilitati”*

Ritenuto di condividere e fare proprie le motivazioni esposte nella Relazione sopra riportata e quindi di adottare il Piano Attuativo di iniziativa privata relativo alla costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale da realizzare in Viale Europa a Città di Castello, richiesto dalla Sig.ra Castellari Maria Angiola, residente in Città di Castello;

Dato atto che il Piano risulta conforme alla strumentazione urbanistica comunale vigente e non comporta impegno di spesa e/o accertamento di entrata a carico del Bilancio Comunale, né oneri riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell’Ente;

Dato altresì atto che la documentazione riguardante il Piano variante sarà pubblicata e consultabile nel sito istituzionale del Comune all’indirizzo: [www.cittadicastello.gov.it](http://www.cittadicastello.gov.it), nella sezione [http://cdc.etrasparenza.it/pagina742\\_pianificazione-e-governo-del-territorio.html](http://cdc.etrasparenza.it/pagina742_pianificazione-e-governo-del-territorio.html), ai sensi dell’art. 39 del D. Lgs. 14/03/13, n° 33;

Visto il seguente parere espresso in merito al Piano di cui sopra dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, integrata dal Geologo nella seduta del 19.12.2016, verbale n. 9, “parere favorevole ai fini del DPR 380/2001 art. 89 e LR 1/2015 art. 56 comma 12”;

Vista la Legge 17/08/42, n° 1150 e ss.mm.ii.;

Vista la Legge 07/08/90, n° 241 e ss.mm.ii.;

Visto il vigente P.R.G. del Comune di Città di Castello, approvato con atto di C.C. n. 73 del 18/12/00, nella Parte Operativa ;

Vista la variante generale al P.R.G. - Parte Strutturale, approvata con atto di C.C. n.23 del 04/04/2016;

Vista la L.R. 16/02/10, n° 12 e ss.mm.ii.;

Visto il D. Lgs. 14/03/13, n° 33 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. 21/01/15, n° 1 e ss.mm.ii.;

Vista l’istruttoria effettuata secondo quanto previsto dall’art. 3 della Legge n° 241/90 e ss.mm.ii.;

Con votazione unanime palesemente espressa per alzata di mano,

### **Delibera**

1. per le motivazioni espresse in premessa, di adottare, ai sensi dell’art. 56 della L.R. n.1/2015 e ss.mm.ii. e dell’art. 24 comma 4 del Regolamento Regionale n. 2/2015, il Piano Attuativo di iniziativa privata, richiesto dalla Sig.ra Castellari Maria Angiola, residente in Città di Castello, per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale da realizzare in Viale Europa a Città di Castello, su terreno



## ***Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 23/01/2017***

distinto catastalmente foglio n. 146, particelle nn. 743, 1267, 1336, avente destinazione P.R.G. – Parte Operativa “B3.3 - Edilizia residenziale di completamento” e destinazione P.R.G. – Parte Strutturale “Tessuti prevalentemente residenziali”;

2. di dare atto:

- che il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti dell’Ufficio P.R.G. e Strumenti Attuativi:
    - Tav. 1 Relazione tecnica descrittiva – verifica degli indici
    - Tav. 2 Elenco nominativi proprietari
    - Tav. 3 Distribuzione quantità edificatoria
    - Tav. 4 Documentazione fotografica – render
    - Tav. 5 Norme tecniche di attuazione
    - Tav. 6 Relazione geologica geotecnica
    - Tav. 7 Valutazione previsionale di clima acustico
    - Tav. 8 Planimetria catastale – PRG
    - Tav. 9 Piano quotato
    - Tav. 10/a Pianta PT, PP, PC
    - Tav. 10/b Prospetti
    - Tav. 10/c Profilo longitudinale - sezione
    - Tav. 10/d Distanze
    - Tav. 10/e Sagoma max ingombro – parcheggi interni
    - Tav. 11: planimetria catastale georeferenziataDichiarazione dei tecnici abilitati
  
  - che il Piano risulta conforme alla strumentazione urbanistica comunale vigente, e non comporta impegno di spesa e/o accertamento di entrata a carico del Bilancio Comunale, né oneri riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell’Ente;
  
  - che il Piano dovrà rispettare le prescrizioni vincolanti impartite con Autorizzazione Beni Paesaggistici n. 6331 del 27.12.2016, sintesi dell’espressione congiunta del “Parere della commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio” e del “Parere Vincolante del Soprintendente”, di seguito riportate: *“Durante l’esecuzione dei lavori prendere accordi con l’ufficio BB.AA. e CC. SS. per la definizione dei dettagli cromatici e dei particolari delle sistemazioni esterne”*;
  
  - che, ai fini dell’applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), tenuto conto dei contenuti del Piano suddetto e verificato che il medesimo non interessa nessuna delle condizioni previste dall’art. 3, comma 2, lett. a) e b), della L.R. n° 12/2010, ma che rientra nella fattispecie di cui all’art. 3, comma 4, della medesima L.R. n° 12/2010, lo stesso risulta escluso dal campo di applicazione della V.A.S. ;
3. di pubblicare il suddetto Piano ai sensi dell’art. 39 del D. Lgs. 14/03/13, n° 33 e ss.mm.ii., dando atto che la documentazione riguardante il medesimo sarà pubblicata e consultabile nel sito



### ***Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 23/01/2017***

istituzionale del Comune all'indirizzo: [www.cittadicastello.gov.it](http://www.cittadicastello.gov.it), nella sezione [http://cdc.etrasparenza.it/pagina742\\_pianificazione-e-governo-del-territorio.html](http://cdc.etrasparenza.it/pagina742_pianificazione-e-governo-del-territorio.html);

4. di pubblicare il Piano ai sensi della L.R. n.1/2015 e ss.mm.ii.;
5. di dichiarare il presente atto, con lo stesso esito di votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Decreto Legislativo 18/08/00, n° 267 e successive modifiche ed integrazioni.