



**COMUNE DI SANSEPOLCRO –**  
PROVINCIA DI AREZZO  
*Servizio Urbanistica e Sviluppo*  
Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

**ALLEGATO 1**

**Progetto unitario convenzionato (art. 121 della L.R. 65/2014) – AREA “EX COSE DI LANA”**  
- Località Santa Fiora, via Senese Aretina pervenuto in data 08/01/2021, prot. n. 290 e  
sostituito con elaborati pervenuti in data 01/04/2021, prott. nn. 7208 e n. 7209 e poi  
ancora modificato e integrato con documentazione pervenuta in data 21/06/2021, prot.n.  
13195 e in data 14/07/2021, prott. nn. 15846 e 15847 – **RELAZIONE TECNICO -**  
**ISTRUTTORIA**

**PROPONENTE:** Alessandro Luzzi, nato a Città di Castello il 05/05/1971 e residente in Viale  
Vittorio Veneto n. 37/a, Codice fiscale LZZLSN71E05C745I, in qualità di  
rappresentante legale della Società 4 – Progress s.r.l., con sede a Città di  
Castello, via Luca della Robbia n. 33, CF o PIVA 03675820546.

**PROGETTISTI:** arch. Mirko Ceccarelli (referente gruppo di progettazione e incaricato della  
presentazione e ricezione di comunicazioni in merito al PUC con procura  
speciale della Società 4 – Progress s.r.l.), via Cesare Pavese n. 42, Castiglion  
del Lago (PG), C.F. CCCMRK74A01C744S, iscritto all'Ordine degli architetti di  
Perugia con il numero 1008;

arch. Davide Gori, via Corrado Luttini, n. 6, Sansepolcro (AR), C.F.  
GRODVD66P27I155Y; iscritto all'Ordine degli architetti di Arezzo con il  
numero 466;

arch. Luca Lucarelli, via Cesare Pavese n. 42, Castiglion del Lago (PG), CF  
LCRLCU74M16C309F, iscritto all'Ordine degli architetti di Perugia con il  
numero 987;

Geologo Giampiero Cheli, redattore delle indagini geologiche.

I diritti di segreteria, quantificati in euro 1.500, risultano essere stati pagati.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE AMBITO DI INTERVENTO**

L'area interessata dal presente progetto unitario convenzionato è individuata catastalmente nel  
modo che segue:

Foglio	Part.	Sup. in mq.	Proprietà
76	92	23.687	Società 4 – Progress SRL
	1068	11.199	
	491	340	
76	980	577	Intestata ancora a Cose di Lana ma acquisita all'asta il 26/03/2021 dalla società "4Progress" s.r.l. come da verbale di aggiudicazione asta e Decreto di Trasferimento del Tribunale di Arezzo
76	241	4.410	Comune di Sansepolcro e in
	492	2.215	

Foglio	Part.	Sup. in mq.	Proprietà
	961	124	diritto di superficie alla Società 4 – Progress con atto a rogito del notaio Oscar Giorgi, repertorio n. 27045, Raccolta n. 4038, registrato il 26/11/1982 al n. 827 Vol. 114 e trascritto ad Arezzo il 14712/1982 n. ord. 13373, n. Port. 10270
	963	14	
76	495	210	Comune di Sansepolcro e in diritto di superficie alla Società Due Bi SRL
	496	20	
	855	84	
76	854	285	Comune di Sansepolcro e in diritto di superficie alla Società G.M.D. SAS
	856	146	
	962	231	
82	464	220	Comune di Sansepolcro
	465	745	
	469	115	
	470	65	
	509	95	
	578	15	
	579	3.119	
	581	27	
	582	08	
	607	1.190	
	622	600	
	624	12	
	742	1.035	
	745	364	

#### **SINTESI DELLE PREVISIONI DEL PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC)**

contenuti del progetto unitario convenzionato sono così sintetizzati:

- realizzazione di una serie complessa di interventi di riqualificazione di un'area parzialmente edificata su cui insiste un capannone attualmente dismesso mediante opere di interesse pubblico/privato attraverso la individuazione di due unità minime (UMI) - di cui una con destinazione commerciale/direzionale/servizi e una con destinazione produttiva – e connessi interventi di miglioramento della viabilità circostante.

#### **DICHIARAZIONI DI ASSEVERAZIONE DEI PROGETTISTI**

Il referente del gruppo di progettazione dichiara che il PUC:

- a. non costituisce variante allo strumento urbanistico e risulta conforme al Piano Strutturale e al Regolamento urbanistico;

- b. prevede interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e nuova edificazione;
- c. prevede una superficie che viene definita fondiaria pari a 38.900 mq.;
- d. prevede una superficie utile lorda di 12.145,43;
- e. prevede una superficie coperta di 11.602,42;
- f. prevede un rapporto di copertura 29,83% (a fronte di un rapporto di copertura massimo da RU del 60%);
- g. prevede un'altezza massima di 12 metri;
- h. prevede (nella prima versione presentata) un volume di 104.913,30 (a fronte di una volumetria massima da RU di 116.700,00);
- i. **non vengono dichiarate le superfici delle aree a cessione e né la verifica degli standards urbanistici ma vengono solo indicate le superfici dei parcheggi privati distinti in 8.217,96 mq. per la sosta stanziale e 5.104,60 mq. per la sosta di relazione.**

Si dichiara inoltre che il piano attuativo prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione e, in particolare, di dichiara che nella redazione del PUC è stato tenuto conto che, ove non già presenti, saranno contestualmente realizzate le infrastrutture atte a garantire:

- j. l'approvvigionamento idrico;
- k. la depurazione;
- l. la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischio di frana o di inondazione;
- m. lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- n. la disponibilità di energia;
- o. la mobilità.

Si dichiara infine che l'area oggetto di intervento non è soggetta a vincoli o tutele.

**ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DEFINITIVA PERVENUTA in data 08/01/2021, prot. n. 290, in data 21/06/2021, prot.n. 13195 e in data 14/07/2021, prott. nn. 15846 e 15847**

Progetto unitario sezione urbanistica, redatta dagli studi LARCSTUDIO di Castiglion del Lago e ARKING ASSOCIATI di Sansepolcro:

- A1\_Inquadramento cartografico
- A2\_Inquadramento fotografico
- A3\_Piano quotato – profili altimetrici
- A4\_Stato attuale: piano terra – prospetti
- A5\_Stato attuale: piano primo – sezioni
- A6\_Individuazione UMI
- A7\_Assetto planimetrico di progetto
- A7bis\_Assetto planimetrico di progetto con interrato
- A8\_Planimetria standard
- A8bis\_Planimetria standard con interrato
- A9\_Profili di progetto
- A10\_Planimetria sovrapposto
- A11\_Planimetria benefici pubblici e aree oggetto di cessione
- A12\_Stato di Progetto\_Immobilabile A
- A12bis\_Stato di progetto\_Pianta piano interrato
- A13\_Stato di Progetto\_Immobilabile B
- A14\_Stato di Progetto\_Immobilabile C
- A15\_Stato di Progetto\_Immobilabile D
- A16\_Planivolumetrico – viste prospettiche
- A17\_BARRIERE architettoniche \_ elaborati grafici
- A18\_BARRIERE architettoniche \_ relazione
- A19\_Planimetria smaltimento reflui, allaccio gas metano e acquedotto S1\_ Planimetria cantiere
- A20\_Planimetria regimazione acque meteoriche, irrigazione aree verdi

A21\_Planimetria adduzione energia elettrica, pubblica illuminazione  
R1\_ Relazione generale  
R2\_ Relazione illuminotecnica  
DM1\_ Rilievo piano altimetrico  
DM2\_Elaborati grafici - Individuazione catastale delle aree  
DM3\_ Elaborati grafici - Aree destinate a parcheggio  
DM4\_ Elaborati grafici - Aree destinate a verde  
DM5\_ Elaborati grafici – Progetto impianti  
CM1\_Computo metrico estimativo – Quadro economico  
CM2\_ Elenco prezzi – Analisi nuovi prezzi  
S1\_ Planimetria cantiere  
S2\_ Prime indicazioni per stesura PSC – Cronoprogramma  
NTA\_Norme tecniche di attuazione;  
R\_Relazione tecnica;  
C\_Schema di convenzione;  
Relazione geologica con caratterizzazione sismica dell'area;

Progetto definitivo delle opere di miglioramento sull'asse via Senese Aretina redatto dallo studio TRM ENGINEERING S.r.l. di Monza:

STUDIO VIABILISTICO AREA EX BONINSEGNI PROGETTO UNITARIO ANALISI DEL SISTEMA VIARIO, DEI TRASPORTI E DELLA RETE STRADALE

A01 - Planimetria stato di fatto  
A02 - Planimetria di progetto  
A03 - Planimetria di sovrapposizione  
A04 - Planimetria della segnaletica  
A05 - Verifiche dinamiche delle manovre  
A06 - Planimetria rete smaltimento acque  
A07 - Planimetria impianto di illuminazione  
A08 - Planimetria generale dei sotto-servizi  
A09 - Piano particellare di esproprio ed elenco ditte  
A10 - Profili longitudinali  
A11 - Sezioni trasversali  
A12 - Sezioni tipo  
A13 - Particolari costruttivi – Viabilità  
A14 - Particolari costruttivi - Impianto di illuminazione  
A15 - Particolari costruttivi - Smaltimento acque  
R01 - Relazione generale  
R02 - Relazione di calcolo illuminotecnico ed elettrica  
R03 - Relazione idraulica  
R04 - Relazione tecnica delle pavimentazioni  
R05 - Relazione tecnica delle barriere stradali  
R06 - Computo metrico estimativo  
R07 - Elenco prezzi  
R08 - Quadro economico  
R09 - Disciplinare tecnico e prestazionale  
R10 – Cronoprogramma  
R11 – Documento tecnico sulle richieste di integrazione del Comune di Sansepolcro  
T01 – Corografia  
T02 - Planimetria di inquadramento su foto aerea  
T03 - Stralcio strumenti urbanistici;

**DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

La società 4PROGRESS SRL, recentemente costituita da imprenditori locali, e proprietaria del complesso immobiliare “Ex Cose di Lana”, ha deciso di intraprendere un percorso di

riqualificazione del comparto in oggetto, al fine di trasformarlo in un insediamento con attività miste commerciali, direzionali, servizi e produttive.

Nella relazione allegata al progetto si da conto di come l'intervento interessi l'area dell'ex spaccio aziendale di "Cose di Lana" e dell'ex stabilimento Boninsegni, posto nella zona industriale di Santa Fiora a nord-est della strada Senese Aretina, fronteggiante la zona commerciale del supermercato Gala e Trony, ricadente nei tessuti produttivi di completamento D1 e, in parte in un areale denominato "*ambito di riqualificazione della sezione stradale*" del vigente Regolamento urbanistico comunale; tale ambito risulta distinto catastalmente al Foglio 76 part.ile 92 (sub da 57 a 74) – 1068 – 241 – 491 – 492 – 961 – 963 – 980 (in corso di acquisizione) di cui:

- a. le part.ile 92 (sub da 57 a 74) – 1068 – e 980 risultano di proprietà esclusiva della Società 4 Progress;
- b. le part.ile 241 – 491 – 492 – 961 – 963 risultano di proprietà del Comune di Sansepolcro e concesse in diritto di superficie regolato dall'atto a rogito del notaio Oscar Giorgi, repertorio n. 27045, Raccolta n. 4038, registrato il 26/11/1982 al n. 827 Vol. 114 e trascritto ad Arezzo il 14712/1982 n. ord. 13373, n. Port. 10270;
- c.

Nell'area insiste un fabbricato con superficie coperta di 8.580 mq., altezza massima di 8,37 mt. e volumetria di mc. 30.030 mc.. che, da ciò che si evince dai dati catastali, risulta adibito a magazzini, laboratori e attività industriali. Quindi la sua attuale destinazione è produttiva. L'edificio esistente è corredato da uno spazio di pertinenza libero da edificato molto ampio a cui corrisponde una capacità edificatoria molto significativa.

L'insieme delle aree di cui ai punti a e b, dato l'elevato indice edificatorio attribuito ai tessuti produttivi di completamento D1 che è di 3 mc./mq., ha una capacità edificatoria totale di **116.700 mc.** massimi.

La capacità edificatoria della sola area che la Società 4 Progress detiene in piena proprietà (pari a 35.214 mq.) è quantificata nelle NTA del PUC in 105.642 mc.

L'edificio esistente, costruito alla fine degli anni 70, versa oramai in stato di abbandono da molti anni a causa della cessazione delle attività che vi si svolgevano e questo ha portato ad uno stato avanzato di degrado sia per gli elementi orizzontali (in particolare di copertura) che per le strutture verticali.

In applicazione delle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, costituiti dal Piano Strutturale e dal Regolamento urbanistico, si è quindi previsto un riassetto planivolumetrico dell'area, con previa demolizione dell'edificio esistente e ricostruzione di nuove volumetrie nel rispetto delle percentuali che sono state definite in relazione alle destinazioni d'uso ammesse ovvero:

- percentuale minima dell'80% della volumetria massima da destinare ad attività produttive;
- percentuale massima del 20% della volumetria massima da destinare ad attività che deve comunque risultare un cambio d'uso da produttivo ovvero risultare da recupero di patrimonio edilizio esistente.

Nel caso in questione la volumetria esistente di cui si effettua il cambio di destinazione è di 30.030 mc. e quindi la quota di extra-produttivo di 21.128,40 mc rispetta le previsione del vigente Piano Strutturale.

Alle destinazioni commerciali, direzionali, servizi è stata quindi riservata una volumetria complessiva massima di 21.128,40 mc (ovvero il 20% della capacità edificatoria massima di 105.642 mc.), di cui vengano comunque previsti da progetto solo 19.510,25 mc. (pari al 19,96% della volumetria totale prevista dal PUC), articolati in tre diversi manufatti edilizi (A, B e C), mentre alle destinazioni produttive è stato invece riservata nelle NTA una volumetria minima di 84.513,60 mc (ovvero l'80% della capacità edificatoria massima di 105.642 mc.) di cui il progetto però prevede la realizzazione di 78.240 mc. (pari all'80,04% della volumetria totale prevista dal PUC).

In particolare sono previsti quattro edifici autonomi ed indipendenti così articolati:

**All'interno della UMI n. 1**

**Edificio A**

Unità immobiliari: 4 di cui 2 destinate a commerciale (due medie strutture di vendita accostate con superficie di vendita di 730 mq. e 670 mq.) e 2 unità immobiliari a direzionale

Superficie lorda complessiva: 2413 mq.

Piani: 2 fuori terra

Altezza massima: 6,50 mt. per la destinazione commerciale e 9,50 per la destinazione direzionale.

Volume: 9.450,50 mc.

Struttura: prefabbricata in c.a.

Copertura: piana

**Edificio B**

Unità immobiliari: 1 a destinazione commerciale (media struttura con superficie di vendita di mq. 1.250);

Superficie lorda complessiva: 2.133 mq.

Piani: 1 fuori terra

Altezza massima: 6,50 mt.

Volume: 8.532 mc.

Struttura: prefabbricata in c.a.

Copertura: piana

**Edificio C**

Unità immobiliari: 1 a destinazione ricettiva

Superficie lorda complessiva: 485 mq.

Piani: 1 fuori terra

Altezza massima: 6,5 mt.

Volume: 1.527,75 mc.

Struttura: prefabbricata in acciaio

Copertura: piana

**All'interno della UMI 2** è prevista la realizzazione di un unico immobile ad uso produttivo, con accesso unico da via Maestri del Lavoro:

**Edificio D**

Unità immobiliari: 2 a destinazione produttiva

Superficie lorda complessiva: 6.520 mq.

Piani: 1 fuori terra

Altezza massima: 12,00 mt.

Volume: 78.240 mc.

Struttura: prefabbricata in c.a.

Copertura: piana

Nel rispetto delle indicazioni riportate nell'art. 47bis delle NTA del RU, dove si prescrive la necessità di *"assicurare la tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione ed al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali"*, è stato elaborato uno specifico Studio Viabilistico, allegato alla pratica, che impone al progetto il rispetto di precisi vincoli ed introduce significative opere di urbanizzazione dentro e fuori al comparto edificatorio in oggetto.

Tali dotazioni infrastrutturali e di standard devono essere necessariamente regolamentate ed attuate mediante una convenzione urbanistica.

La volontà della proprietà, di dar vita ad un complesso edilizio di qualità e ad una architettura legata alla contemporaneità ed all'efficienza energetica, ha condizionato in maniera determinante le scelte progettuali ed urbanistiche.

Il progetto prevede innanzi tutto l'individuazione di 2 Unità Minime di Intervento che, come indicato nelle NTA, potranno essere realizzate autonomamente e in tempi diversi.

Le 2 UMI sono separate da una strada a doppio senso di marcia, di larghezza 7 mt, che uscendo dalla nuova rotonda, collega direttamente via Senese Aretina con Via Maestri del Lavoro. Parallelamente a questa strada verrà realizzato un tratto di pista ciclabile che fungerà da collegamento tra la pista ciclabile esistente su via Maestri del lavoro e la nuova rotonda.

La UMI 1 è inoltre articolata in 2 aree autonome, separate da una strada a doppio senso di marcia anch'essa di larghezza 7 mt. e affiancheggiata da una pista ciclabile su un lato e da un marciapiede sull'altro lato.

La strada si immette su via Senese Aretina sfruttando l'accesso esistente alla proprietà, che viene, per esigenze progettuali, leggermente traslato verso est. Tale accesso sarà migliorato con l'introduzione delle corsie di accesso ed uscita come meglio specificato nello Studio Viabilistico.

La composizione urbanistico/edilizia, tenendo conto anche delle destinazioni d'uso degli immobili in progetto, è concepita per scaricare il traffico pesante da Via Senese Aretina ed indirizzarlo su Via Maestri del Lavoro. Nelle aree esterne saranno ricavati tutti gli spazi necessari, a norma di legge, per il funzionamento delle attività che si insedieranno.

Tra il fronte principale degli immobili e via Senese Aretina, sarà realizzata una grande area destinata a parcheggio, dotata di alberature di alto fusto e arbusti di essenze autoctone, che avranno il triplice scopo di ombreggiare i posti auto, creare una barriera visiva verso i nuovi edifici e dare vita ad un miglioramento della qualità urbana, come richiesto nella norma di R.U. (art. 47 bis comma 6).

Il progetto rispetta la dotazione di standard urbanistici richiesti dalle varie normative in vigore, ovvero il D.M. 1444/68 e s.m.i., la L.R. 62/2018 (codice del Commercio), D.P.G.R.15/r del 2009 e s.m.i., e dalla L.122/89 e s.m.i.

Gran parte dei posti auto saranno realizzati con sistemi drenanti, nel rispetto del coefficiente di permeabilità dei suoli), mentre le strade e le corsie di manovra saranno trattate con conglomerato bituminoso. L'area parcheggio, dimensionata per rispettare tutte le norme vigenti in materia, sarà adeguatamente ombreggiata con alberi d'alto fusto e cespugli di tipo autoctono. In merito alla problematica della interferenza con l'area detenuta in diritto di superficie si i proponenti evidenziano che:

"Nella verifica della dotazione di standard urbanistici rispetto alle normative vigenti, (D.M. 1444/68 e s.m.i., la L.R. 62/2018 (codice del Commercio), d.p.g.r.15/r del 2009 e s.m.i., e dalla L.122/89 e s.m.i.), sono state utilizzate tutte le aree a disposizione, anche la parte non di proprietà, ma con diritto di superficie.

Visto che tale diritto ha una scadenza temporale al 2042, viene presentata anche la soluzione progettuale che esclude l'utilizzo di tali aree. Tale progetto prevede la realizzazione di parcheggi interrati necessari al soddisfacimento delle richieste normative e saranno destinati alle aree di sosta di relazione."

## **RAPPORTO CON I VIGENTI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA**

Nel vigente Regolamento Urbanistico l'area interessata è classificata come "tessuti produttivi e commerciali di completamento D1" (art. 47 bis delle N.T.A.), ad eccezione della fascia limitrofa a Via Senese Aretina, classificata come "verde pubblico" (art. 58 delle N.T.A.) e "ambito di riqualificazione della sezione stradale" (art. 66 comma 9 e 67 comma 2 delle N.T.A., Elaborato 11 – Relazione appendice 3); l'edificio risulta ricompreso nella Classe 6 – valore architettonico nullo (art. 56 delle N.T.A.).

I vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del Comune di Sansepolcro (PS e RU) sono stati redatti, nel rispetto delle leggi regionali in materia (L.R. 01/2005 poi sostituita dalla L.R. 65/2014), in piena coerenza con gli strumenti sovraordinati (PIT e PTC); in particolare la disciplina del PIT regionale prevede, al suo articolo 28 relativo alla Presenza industriale in Toscana,; "... *Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica definiscono strategie e regole volte alla riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi .... Gli*

*interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale ...”*

Analogamente nelle Norme del PTC della Provincia di Arezzo, relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente produttivi vengono formulati i seguenti obiettivi :

*“- perseguire, con adeguate previsioni infrastrutturali e localizzative, il sostegno ed il consolidamento delle attività produttive nonché la valorizzazione del complesso delle risorse esterne;*

*- individuare dei comparti produttivi con caratteristiche idonee a favorire un’adeguata rete di servizi alle imprese;*

*- favorire l’introduzione di attività di servizio alle imprese e di innovazione tecnologica;*

*- incentivare il risparmio energetico e le tecnologie di tutela ambientale.”*

- anche in riferimento a tali disposizioni del PIT e del PTC l’art. 69 delle NTA del PS individua tre tipi di tessuti produttivi consolidati ovvero: zona industriale Melello-Fiumicello, zona industriale Trieste e zona industriale Alto Tevere; tra queste tre principali aree ..., la zona Industriale Altotevere rappresenta ad oggi l’unico comparto produttivo con i requisiti atti ad assumere il ruolo di area industriale più importante della Valtiberina toscana, anche se la sua dotazione infrastrutturale ed il suo assetto urbanistico complessivo, così come la accessibilità ed il rapporto con le infrastrutture della mobilità, non possono considerarsi ancora soddisfacenti. Lo stesso art. 69 delle NTA del PS dispone che *“Il R.U. per i tessuti produttivi consolidati confermerà gli indici e parametri urbanistici già previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., garantendo il mantenimento della prevalenza delle attività artigianali ed industriali, prevedendo la localizzazione di funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita solamente nelle parti dei tessuti produttivi consolidati corrispondenti alle zone D5 del vigente P.R.G. o attraverso cambi di destinazioni d’uso degli attuali capannoni per le sole zone D di completamento, per una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria, calcolata come indicato nell’art. 9 delle presenti N.T.A, per le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti)”*;

Nelle schede di valutazione dell’UTOE 12/D costituenti parte integrante del PS è inserita, tra le azioni di piano dell’UTOE medesima la *“previsione di un disciplina per le funzioni del comparto produttivo della zona industriale Alto Tevere che privilegi la permanenza ed il potenziamento delle attività produttive in senso stretto; conseguente previsione nelle aree individuate come tessuti produttivi consolidati di funzioni legate al settore artigianale ed industriale , limitando la funzione commerciale agli spacci aziendali a servizio delle prevalenti attività produttive, insediate in ciascun lotto, ed alle attività commerciali all’ingrosso. Nei tessuti produttivi consolidati il RU potrà inoltre consentire il cambio di uso per l’insediamento di funzioni commerciali per le sole medie strutture di vendita, nel rispetto di quanto previsto negli articoli 9, 69 e 75 delle N.T.A. del PS oltre che delle vigenti norme e regolamenti di settore, mentre non sarà di norma consentito l’inserimento di esercizi di vicinato; potranno invece essere autorizzate superficie inferiore a 250 mq. Per la vendita di materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l’agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l’edilizia, materiali termoidraulici) (...)”*

Per i *“tessuti produttivi consolidati”* (comprensivi dei *“Tessuti produttivi o commerciali di completamento D1 del RU)* e per il sistema della mobilità, l’art. 69 e l’art. delle NTA del PS, relativo al *“sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente produttive”* e la Scheda di valutazione dell’UTOE 12 avente valore normativo, formulano, tra gli altri, i seguenti obiettivi:

- equilibrio delle funzioni che limiti o condizioni la presenza della funzione commerciale al loro interno e garantisca invece l’inserimento di adeguate strutture di servizio alle imprese;
- razionalizzazione del sistema delle infrastrutture della mobilità al fine di garantire un più efficace sistema di collegamenti del capoluogo con le frazioni presenti nella U.t.o.e. 12, oltre che permettere la fluidificazione del sistema della mobilità a servizio dell’area



industriale; garanzia contestuale di miglioramento delle prestazioni della viabilità di servizio con possibilità di definire un sistema di percorsi differenziati per i vari tipi di traffico (mezzi pesanti, viabilità carrabile relativa alla funzione residenziale, mobilità pedonale e ciclabile);

L'art. 47 bis, comma 3, delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, per i "Tessuti produttivi o commerciali di completamento D1", in cui ricadono gli interventi oggetto della presente domanda di P.d.C., dispone che: *"In coerenza con il vigente P.S. nelle aree produttive ricadenti all'interno delle ex zone D1 del P.R.G. previgente le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita sono limitate ad una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria previgente. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti). I cambi di destinazione d'uso da artigianale o industriale a commerciali relative a medie strutture di vendita dovranno comunque essere condizionati alla tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di standards, anche nel rispetto di quanto disposto dalle leggi e regolamenti di settore in materia"*;

Il rapporto di coerenza tra RU e PS, espressamente richiamato dall'art. 47 bis sopra citato, implica necessariamente che gli interventi attuativi delle previsioni del RU non contrastino con la strategia dello sviluppo sostenibile del territorio definita dal PS (e dagli altri strumenti di governo del territorio, anche a carattere regionale o di natura sovraordinata come il PIT) attraverso:

- a. obiettivi,
- b. indirizzi e prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti;
- c. dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato e articolate per UTOE e per categorie funzionali.

Nelle tabelle del dimensionamento della UTOE 12 "Piana di Gricignano e Santa Fiora", il PS definisce il dimensionamento delle funzioni commerciali con nuovo impegno di suolo nelle zone D5 del previgente P.R.G.; per le zone D di completamento, ovvero le zone D1 del previgente P.R.G., la funzione commerciale o non produttiva (quale direzionale, servizi, ricettivo) è dimensionata come funzione ottenuta da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria.

Nell'ambito del RU (o strumento operativo che attua gli obiettivi e le strategie del PS) i "tessuti produttivi di completamento D1" non sono assoggettati a strumenti di attuazione indiretti che garantiscano, al livello dell'intera area occupata dai "tessuti produttivi di completamento D1", il rispetto dell'obiettivo del PS relativo al mantenimento della prevalenza delle attività artigianali ed industriali e del dimensionamento prescrittivo massimo del 20% della capacità edificatoria per funzioni non produttive; pertanto tale prevalenza deve essere assicurata nell'ambito di ciascun progetto presentato e per ciascuna area di intervento interna ai suddetti tessuti e, quindi, anche dal progetto allegato al PDC n. 13/2020.

Quanto affermato trova riscontro anche nell'art. 9 delle NTA del PS (a cui rimanda anche l'art. 69 sopracitato) che dispone: *"... Il P.S. ..., per i tessuti produttivi consolidati individuati nelle tavole 13a, 13b, 13c, prevede la possibilità di inserimento di funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita nella percentuale massima del 20% della potenzialità edificatoria di ogni lotto ricadente all'interno di tali aree. Per "capacità edificatoria" o "potenzialità edificatoria" si intende il parametro secondo quanto disciplinato dalle norme della vigente "Variante per le aree produttive", espressa in mc; pertanto la quantità che è possibile destinare a commerciale nelle aree produttive consolidate andrà computata nel modo seguente: superficie del lotto x indice di cubatura ammesso x 20% = capacità insediativa dell'attività commerciale. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti)..."* L'ambito entro il quale occorre verificare il rispetto della percentuale suddetta del 20%, così come di quella complementare dell'80% da riservare alla funzione prevalente produttiva, è pertanto il singolo "lotto urbanistico" che nell'Allegato A al Regolamento 64/R/2013, è definito come "Porzione di terreno la cui

relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione urbanistica".

D'altro canto, con una diversa interpretazione della norma, ovvero consentendo per ogni progetto presentato sui singoli lotti l'attuazione della sola parte commerciale, il Comune finirebbe per vanificare i suoi strumenti di pianificazione (PS e RU), stante l'impossibilità di assicurare la permanenza prevalente del produttivo che rappresenta, oltre che una previsione comunale, un obiettivo sovra comunale per come disposto dal PIT regionale e dal PTC provinciale. Il rilascio di ulteriori permessi di costruire su altri lotti che proponessero interventi analoghi a quelli del PDC n. 13/2020 porterebbe altresì al completo snaturamento della Zona industriale Alto Tevere che, invece di assumere il ruolo di "area industriale più importante della Valtiberina toscana", potrebbe subdolamente trasformarsi in un vasto "parco commerciale" in evidente contrasto gli obiettivi e strategie di sviluppo sostenibile sopra illustrati.

**NORME RELATIVE AGLI STANDARD PUBBLICI DI VERDE E PARCHEGGI DI CUI AL DM 1444/68 E DOTAZIONI DI PARCHEGGIO MINIME DI SERVIZIO ALLE DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI**

Per ciò che riguarda gli standard di cui al DM 1444/68 nell'area interessata dal presente PUC, in cui si introducono destinazioni commerciali, direzionali e di servizio in luogo della preesistente destinazione produttiva, sono da assicurare le dotazioni minime di verde pubblico e parcheggi pubblici di cui all'art. 5. Del citato decreto ministeriale ovvero:

*“art. 5 Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*

*I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:*

...

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); ...”

Per ciò che riguarda invece le dotazioni di parcheggi privati per la sosta stanziale e di relazione connessa alle destinazioni commerciali sono da rispettare le norme di cui agli articoli 6 e 7 delle NTA del RU che rimandano anche, relativamente alle destinazioni commerciali alle norme di cui all'art. 13 della L.R. 62/ 2018 e al Regolamento regionale 23/R/2020, articoli 6, 8, 10.

Di seguito si riportano gli esiti istruttori riferite alle 3 versione del PUC pervenute a partire dall'8 gennaio 2021 fino ad oggi.

**OGGETTO: Progetto unitario convenzionato (art. 121 della L.R. 65/2014) – AREA “EX COSE DI LANA” - Località Santa Fiora, via Senese Aretina pervenuto in data 08/01/2021, prot. n. 290 – SINTESI ISTRUTTORIA**

Sulla base di quanto emerso dalla Relazione Istruttoria analitica si riportano di seguito le richieste di integrazione e modifica di seguito riportate.

#### **A) DISPONIBILITÀ DELLE AREE DA PARTE DEL SOGGETTO PROPONENTE IL PRESENTE PUC**

Il proponente ha dichiarato di avere la piena disponibilità delle aree ricadenti nel tessuto produttivo di completamento D1 all'interno del recinto dell'ex stabilimento Boninsegni.

Ciò non corrisponde alla realtà in quanto le particelle 961, 963, 241, 491 e 492 del foglio catastale 76 sono state concesse da Comune alla Società Boninsegni SPA nel 1982 con atto di costituzione in cui sono previste precise condizioni:

- durata della concessione per 60 anni dopo di che l'area potrebbe essere ripresa in regime di piena proprietà dal Comune;
- inedificabilità per il concessionario poiché si tratta di aree che erano considerate fasce di rispetto stradale.

Tenuto conto di ciò si chiede che il progetto venga riverificato e modificato in modo che la superficie a cui si applicano gli indici e dove vengono effettuati gli interventi di interesse privato siano riferiti esclusivamente all'area che la Società 4 Progress detiene in regime di piano proprietà.

A tal fine si chiede in particolare che:

- 1) nella “**Tav. A1 – Inquadramento cartografico**” vengano riportati i perimetri di tutte le aree interessate dagli interventi del PUC; quindi va prevista una legenda così concepita:  
**AMBITI INTERESSATI DAL PUC:**
  - area di proprietà esclusiva della Società 4 Progress; solo all'interno di tale perimetro la Società 4 Progress potrà applicare l'indice edificatorio delle zone di completamento D1 ovvero 3mc/mq in quanto, nelle aree concesse in diritto di superficie (corrispondenti alle particelle 961, 963, 241, 491 e 492 del foglio catastale 76) vigono le condizioni di cui all'atto di concessione del 9 novembre 1982 che prevedono la concessione per 60 anni e la inedificabilità per il concessionario poiché si tratta di aree che erano considerate fasce di rispetto stradale. Da ciò si evince che la Società 4 Progress non può considerare nel presente PUC la potenzialità edificatoria derivante dalla parte della zona D1 ricadente nell'area concessa in diritto di superficie;
  - area di proprietà del Comune;
  - area interessata dagli interventi di miglioramento dell'asse stradale di via Senese Aretina.
- 2) individuare in una apposta “**Tavola A.1bis - Individuazione delle unità minime di intervento**” in scala 1/500:
  - a) il perimetro delle due unità minime di intervento che ricadono nelle aree di proprietà esclusiva della Società 4 Progress; dentro la UMI n. 1 devono essere ricomprese, oltre alle aree denominate Area 1 e Area 2, anche le aree relative alle viabilità trasversali, ovvero quella privata tra Area 1 e Area 2 e quella da cedere tra la nuova rotonda e via Maestri del lavoro e la pista ciclabile che la fiancheggia a nord-est;
  - b) il perimetro dell'area di proprietà del Comune concessa in diritto di superficie alla suddetta società (in cui dovranno essere localizzate aree a verde pubblico o a parcheggio pubblico aggiuntivo rispetto agli standards pubblici di cui al DM 1444/68 riferiti alle nuove destinazioni insediate);
  - c) il perimetro dell'area interessata dal progetto preliminare o di fattibilità tecnico economica degli interventi di miglioramento della viabilità sia sulla Senese aretina (con creazione della nuova rotonda e separazione del traffico sui due sensi di marcia);

- 3) Nella **Tavola A.6** il cui attuale titolo “*Planimetria sistemazione esterna*” sarà sostituito con “**Aspetto planimetrico di progetto**” le tabelle ivi riportate dovranno essere corrette come segue:
- d) la superficie fondiaria dichiarata di 38.900 mq. deve essere corretta in 35.214 mq. ovvero quella effettivamente nella piena disponibilità della Società 4 Progress non è come dichiarato ma solo la superficie che la stessa società detiene in regime di piena proprietà ovvero circa 35.214 mq.; le superfici delle particelle dell’area detenuta in regime di diritto di superficie non sono infatti ad oggi da considerare superficie fondiaria a disposizione dei proponenti in quanto sono di proprietà del Comune di Sansepolcro;
  - e) vanno conseguentemente corretti di conseguenza il valore della superficie coperta massima (da 23.340 mq. a 21.128,40 mq.), il volume massimo ammissibile (da 116.700 mc. a 105.642 mc) e il volume massimo ammissibile per le funzioni commerciali, direzionali, ristorative e servizi (da 23.340 mc. a 21.128,40 mc.);
- 4) nella “**Tavola A.7 - Planimetria standard**”, in relazione alla sosta di relazione che, secondo il Regolamento di attuazione del Codice del commercio 23/R/2020 deve essere ricavata su aree private, si rileva che, invece, buona parte dei parcheggi di relazione nell’Area 1 e 2 della UMI n. 1 sono ricavati dal proponente nell’area di proprietà del Comune e concessa con regime di diritto di superficie con atto di costituzione del diritto di cui all’atto a rogito del notaio Oscar Giorgi, repertorio n. 27045, Raccolta n. 4038, registrato il 26/11/1982 al n. 827 Vol. 114 e trascritto ad Arezzo il 14/12/1982 n. ord. 13373, n. Port. 10270. Da tale atto si evince che l’area è concessa in diritto di superficie per 60 anni e che deve essere considerata inedificabile anche se in parte poteva essere accorpata alla pertinenza dello stabilimento ex Boninsegni. Si reputa ad oggi pertanto non ammissibile l’utilizzo di tali aree per parcheggi “privati”. Dovrà quindi essere studiata una diversa soluzione per tali parcheggi che tenga conto di tali limitazioni o dovranno essere attivate le procedure per il superamento delle stesse. Si tratta di un’area che fronteggia la strada Senese Aretina e che, nella parte ricadente all’interno della recinzione ha dimensione parallela alla Senese aretina di circa 250 metri e nella dimensione ortogonale di circa 14 metri;
- 5) Nella “**Tav. A10 – STATO DI PROGETTO - Planimetria determinazione dei benefici pubblici**” si chiede che a tale planimetria sia sovrapposta una base catastale da colorare in rosso in modo che sia evidente in quali particelle ricadono le aree da cedere al Comune. Tramite tale rappresentazione sarà evidente che alcune di queste aree risultano già di proprietà del Comune (quelle in diritto di Superficie alla società 4 Progress) e quindi devono essere definite diversamente e cioè non “aree da cedere al Comune” ma: *aree nelle quali viene anticipatamente rimosso il diritto di superficie destinate a verde pubblico o parcheggi pubblici*;
- 6) Nelle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** si chiede che:
- il titolo dell’ **Art. 1** diventi “**Ambito di applicazione del Progetto Unitario**” che, invece, attualmente figura come articolo 3.
- Si chiede poi che l’articolo preveda che l’area oggetto del Progetto Unitario sia quella rappresentata nella Tavola A1 del PUC, come modificata e integrata con quanto sopra segnalato, e comprenda:
- a. area di proprietà esclusiva della Società 4 Progress, distinta catastalmente al Foglio 76 part.lla 92 (sub da 57 a 74) – 1068 –980 di mq. 35.214;
  - b. area di proprietà del Comune e concessa in diritto di superficie, distinta catastalmente al Foglio 76 part.lla 241 parte, e 961 parte (superficie di mq. 3.677,66, che ricade nel vigente RU in zona D1);
  - c. area interessata dagli interventi di miglioramento dell’asse stradale di via Senese Aretina che comprende anche parte dell’area di proprietà del Comune e concessa in diritto di superficie, distinta catastalmente al Foglio 76, part.lla 241 parte, e 961 parte – 491 – 492 — 963 (superficie di mq. 3.425,34);

- il titolo dell' **Art. 3** diventi "**Attuazione del Progetto Unitario e destinazioni d'uso ammesse**" e venga modificato come segue:

- il comma 1 sarà quello riportato al comma 1 dell'attuale articolo 2;
- al comma 2 deve essere precisato che per l'attuazione degli interventi previsti dal PUC sono state individuate due Unità minime di intervento o UMI1 e UMI 2 i cui perimetri sono rappresentati nella tavola A1bis;
- al comma 3 sarà riportato il comma 1 dell'attuale articolo 4;
- al comma 4 deve essere precisato che per l'attuazione degli interventi previsti dal PUC è stato inoltre individuato un ambito in cui devono essere realizzate, contestualmente agli interventi edilizi nelle UMI 1 e 2, opere di miglioramento stradale dell'asse di via Senese Aretina, da realizzare ai sensi dell'art. 47 bis delle norme del RU e dell'art. 6 comma 1 lettera h) del Regolamento 23/R/2020;
- al comma 5 sarà riportato il comma 2 dell'attuale articolo 4;

- il titolo dell' **Art. 4** diventi "**Parametri quantitativi del Progetto Unitario**" e contenga le seguenti norme:

- al Comma 1 riportare:

a) PARAMETRI QUANTITATIVI GENERALI RELATIVI ALL'AREA COSTITUITA DALLA SOMMA DELLA UMI n. 1 e UMI n. 2:

$I_f = 3 \text{ mc/mq}$

$R_c = 60\%$

Capacità edificatoria: (superficie della UMI 1 + UMI 2) x  $I_f$  ; la superficie della UMI 1 + UMI 2 deve essere calcolata sulla superficie che è nella piena disponibilità della Società 4 Progress ovvero l'area distinta catastalmente al Foglio 76 part.lla 92 (sub da 57 a 74) – 1068 –980 (che a noi risulta avere una superficie di mq. 35.214 calcolata con software GIS); la VOLUMETRIA COMPLESSIVA da riportare al comma 1 da calcolare moltiplicando per 3 mc/mq la superficie che è nella piena disponibilità della Società 4 Progress;

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi per una percentuale minima dell'80% della capacità edificatoria o della volumetria totale prevista se inferiore alla capacità edificatoria;

- commerciale ristorazione, attività direzionali e servizi per una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria o della volumetria totale prevista se inferiore alla capacità edificatoria;

a1) PARAMETRI QUANTITATIVI RELATIVI ALLA UMI n.1:

- VOLUMETRIA MASSIMA non superiore al 20% della capacità edificatoria di cui al punto a) o comunque della volumetria totale prevista nelle UMI 1 e 2 dal PUC. La volumetria massima di cui sopra, all'interno della UMI n. 1, potrà essere incrementata solo nel caso di inserimento di destinazioni d'uso produttive (laboratori artigianali e industriali) pur nel rispetto dei parametri generali di cui al precedente punto a);

- Destinazioni d'uso ammesse: commerciale, direzionale, ricettiva, servizi, produttivo.

- Altezze massime ( $H_{max}$ ): mt. 12,00 per destinazioni produttive, mt. 6,50 per destinazioni commerciali e ricettive e 9 mt. per destinazioni direzionali.

- Distanze minima da confini di proprietà ( $D_c$ ): 5,00 m.

- Distanza minima da strade pubbliche ( $D_s$ ): 5,00 m.

- Distanza minima da edifici o pareti finestrate ( $D_e$ ): 10,00 m.

- Superficie per sosta stanziale: vedi art.6 comma 5 del Regolamento Urbanistico

- Superficie per sosta di relazione: vedi L.R. 62/2018 - D.P.G.R. 23/R/2020

- Rapporto di permeabilità ( $R_p$ ): 25%;

- Standards di parcheggi e verde pubblici come prescritti dall'art. 6 del DM 1444/68;

a2) PARAMETRI QUANTITATIVI RELATIVI ALLA UMI n.2:

- a. Volumetria minima non inferiore all'80% della capacità edificatoria di cui al punto a) o comunque della Volumetria totale prevista nelle UMI 1 e 2 dal PUC; la volumetria minima suddetta potrà essere ridotta nel caso in cui nella UMI n. 1 fossero localizzate destinazioni produttive e comunque nel rispetto dei parametri generali di cui al precedente punto a).
  - b. Destinazioni d'uso ammesse: produttivo (laboratori artigianali e industriali)
  - c. Altezza massima (Hmax): ml. 12,00
  - d. Distanze minima da confini di proprietà (Dc): 5,00 m.
  - e. Distanza minima da strade pubbliche (Ds): 5,00 m.
  - f. Distanza minima da edifici o pareti finestrate (De): 10,00 m.
  - g. Superficie per sosta stanziale: vedi art.6 comma 5 del Regolamento Urbanistico
  - h. Rapporto di permeabilità (Rp): 25%;
  - i. Standards di parcheggi e verde pubblici come prescritti dall'art. 6 del DM 1444/68 che potranno essere reperiti in tutto o in parte anche all'interno della UMI n. 1.
- Comma 4: riportare il testo del comma 2 dell'attuale articolo 7.
- 7) Nella **RELAZIONE TECNICA** di:
- specificare a pag. 9 che la zona D1 citata è di proprietà sia della Società 4 Progress per mq. 35.214 che del Comune di Sansepolcro per mq. 3.677,66;
  - di correggere quanto riportato a pagina 13 laddove deve essere specificato che la zona D1 citata è di proprietà sia della Società 4 Progress per mq. 35.214 che del Comune di Sansepolcro per mq. 3.677,66 e che la volumetria massima disponibile per la Società 4 Progress è di mc. 105.642 mc. (di cui almeno 84.513,6 mc a produttivo e massimi 21.128,4 mc per direzionale, commerciale, ricettivo e servizi)

## **B) DEFINIZIONE PROGETTUALE ED ECONOMICA DEGLI INTERVENTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Ai fini del rispetto dell'art. 47bis delle NTA del RU e del Regolamento regionale toscano 23/R/2020 che prevedono, in caso di insediamento della destinazione commerciale per medie strutture di vendita, la necessità di correlare strettamente gli interventi edilizi privati ad opere che:

- garantiscano il permanere delle prestazioni funzionali e di sicurezza del sistema infrastrutturale della mobilità che, anzi se caratterizzati da situazioni di criticità "ante operam", devono altresì contestualmente essere anche oggetto di appositi azioni di miglioramento e riqualificazione;
- assicurino idonei spazi per standards pubblici;

e, quindi, per la congrua definizione e inquadramento di tutti gli interventi di interesse pubblico oggetto del PUC, si chiede, oltre a quanto richiesto ai punti 1, 2, 3 e 6, che:

- 1) vengano integrati gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione (che comprendono: - interventi di miglioramento sulla strada Senese aretina (nuova rotatoria, interventi di miglioramento sulla Senese aretina; - la nuova viabilità tra la nuova rotatoria e via Maestri del Lavoro; - le aree per parcheggi pubblici e verde pubblico e i sottoservizi) con una documentazione progettuale di maggiore dettaglio, secondo le più specifiche indicazioni fornite dal Servizio Lavori Pubblici, che comprenda anche il computo metrico delle opere sopraelencate, affinché si possano poi definire nell'ambito della convenzione da stipulare precisi e concreti impegni da parte del proponente quale soggetto realizzatore;
- 2) Nella **tavola A.6** riportare all'interno della UMI n. 1 anche la pista ciclopedonale prevista sul fianco est della viabilità di collegamento tra la nuova rotatoria e via Maestri del Lavoro perché anche tale opera di urbanizzazione è da correlare alle nuove destinazioni previste che sono quelle extra produttive;
- 3) Nella **tavola A.7** prevedere la destinazione a verde pubblico e a parcheggi pubblici dell'area di proprietà del Comune concessa in diritto di superficie interna al muretto esistente verso la via Senese Aretina.

- 4) Sempre nella **tavola A.7** in cui i parcheggi identificati con i numeri 3 e 4 sono direttamente accessibili dalla viabilità di nuova previsione che collega la nuova rotatoria con via Maestri del Lavoro, creando situazioni di criticità soprattutto nel caso del parcheggio n. 4 il cui accesso è molto vicino all'innesto sulla rotatoria, si chiede di trasformare in verde pubblico il parcheggio n. 4 e accedere al parcheggio 3 dalla viabilità secondaria ortogonale alla nuova viabilità.
- 5) nelle tavole **A.6, A.7, A. A14** prevedere un verde pubblico con un maggiore spessore verso la via Senese Aretina attraverso l'arretramento dell'immobile D ovvero dell'edificio previsto all'interno della UMI 2 che avrà destinazione produttiva (industriale - artigianale). L'altezza massima esterna di questo edificio raggiunge l'altezza massima di zona ovvero 12 metri. Si tratta di un edificio che presenta la massa più rilevante in quanto si è cercato di concentrare il più possibile la destinazione prevalente ovvero quella che non può scendere al di sotto dell'80% della capacità edificatoria. Ciò ha comportato nel PUC un edificio produttivo che avrà un notevole impatto. Al fine di limitare il più possibile l'effetto barriera determinato da questo manufatto si chiede di verificare la possibilità di arretrarlo il più possibile dalla strada Senese Aretina traslando sul retro l'avancorpo presente a sud;
- 6) Nella "**Tav. A9 – Planimetria sovrapposto**" in cui si mettono a confronto, solo a livello planimetrico, la situazione attuale e quella di progetto tale raffronto comprenda anche tutto il tratto della strada Senese Aretina che viene interessata dagli interventi di miglioramento descritti nello studio viabilistico e che, invece, non risulta attualmente rientrare nel riquadro dello stato di progetto;
- 7) Nella "**Tav. A20 – STATO DI PROGETTO – Planimetria smaltimento reflui, allaccio gas metano e acquedotto**" si rende necessario distinguere tra la rete principale pubblica, che deve essere posizionata su suolo pubblico o da cedere al Comune, e reti di allaccio interne, che invece dovrebbero essere sistemate su suoli privati. Si chiede quindi di riverificare la tavola alla luce di quanto sopra rilevato con particolare riferimento agli attraversamenti della strada trasversale di previsione e di collegamento tra la nuova rotatoria e via Maestri del Lavoro;
- 8) Anche nella "**Tav. A22 – STATO DI PROGETTO – Planimetria adduzione energia elettrica, pubblica illuminazione**" si chiede di distinguere la rete della pubblica illuminazione (su suolo pubblico) dalla rete di illuminazione "privata" ovvero che illumina spazi privati (sosta stanziale e di relazione) i cui costi di gestione devono rimanere a carico dei privati;
- 9) Nelle **NTA**:
  - il titolo dell' **Art. 5** diventi "**Opere di urbanizzazione primaria**" e si preveda:
    - al comma 1 prevedere che: "Le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUC sono costituite da parcheggi pubblici e verde pubblico dimensionati nel rispetto DM 1444/68, una nuova strada che collega direttamente Via Senese Aretina e Via Maestri del Lavoro, la nuova rete dei sotto-servizi infrastrutturali e una nuova rotatoria e altri interventi di miglioramento dell'asse stradale di via Senese Aretina come rappresentati nelle tavole A6, A7, A10, A20, A21, A22 e negli ulteriori elaborati che compongono il progetto definitivo delle opere di Urbanizzazione del PUC;
  - l' Art. 7** delle NTA il cui titolo diventi diventi "**Disciplina delle aree per viabilità e parcheggi**" riportare il seguente testo:
    - al comma 1 riportare: "Nelle aree destinate alla viabilità e parcheggi (sia pubbliche che private) si devono rispettare le seguenti prescrizioni: - pavimentazioni delle sedi stradali in conglomerato bituminoso;
    - pavimentazione degli stalli di parcheggio in masselli autobloccanti di cls. nei colori sabbia, beige, mattone e grigio, con intasamento dei vuoti in sabbia o risetta.
    - pavimentazioni dei marciapiedi in masselli autobloccanti di cls. nei colori sabbia o risetta, beige, mattone, grigio (anche in policromia), cordoli e zanelle di contenimento in c.a.v. nei colori grigio.";



il titolo dell' **Art. 9** diventi "**Modalità di attuazione del PUC**" e si preveda:

- al comma 1 prevedere che: "Gli interventi previsti nel P.U. approvato sono realizzati tramite acquisizione del permesso di costruire";
- al comma 2 prevedere che: "E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Progetto Unitario, purché:
  - non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione;
  - non modifichino i parametri quantitativi definiti al precedente articolo 4;
  - non diminuiscano gli standard minimi richiesti per la sosta stanziale, di relazione e per i parcheggi e verde pubblici come previsti nel precedente articolo 4;
  - non alterino la localizzazione e il numero di accessi carrai previsti nelle planimetrie del PUC;
- rispettino gli allineamenti prescrittivi di cui al precedente articolo 6;

il titolo dell' **Art. 10** diventi "**Efficacia del PUC e fasi di attuazione delle sue previsioni**" e si preveda:

- al comma 1 prevedere: "Il presente PUC ha validità decennale decorrente dalla firma della convenzione. Gli interventi in esso previsti potranno essere realizzati anche in più fasi successive, ovvero per stralci funzionali, nel rispetto delle fasi e modalità stabilite dalla convenzione da stipulare a seguito dell'approvazione del presente PUC e il cui schema viene approvato contestualmente al PUC stesso".
- al comma 2 prevedere: "Tali fasi di attuazione dovranno comunque assicurare la necessaria organicità tra interventi edilizi all'interno delle due UMI e connesse opere di urbanizzazione."

10) Infine si chiede che per le integrazione delle reti dei sotto-servizi pubbliche vengano acquisiti i pareri degli enti gestori.

11) La **convenzione** proposta sarà conseguentemente adeguata sulla base di quanto richiesto ai precedenti paragrafi A e B. al fine:

- della corretta identificazione delle aree e opere che saranno cedute al Comune come opere di urbanizzazione;
- della definizione di un corretto rapporto tra le fasi di attuazione degli interventi di interesse privato e dei correlati interventi di interesse pubblico;
- della definizione delle polizze fidejussorie a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.

### **C) GARANZIE PER LA EFFETTIVA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Nella convenzione, al fine di garantire l'effettivo perseguimento degli obiettivi del Piano Strutturale inerenti la tutela della permanenza e prevalenza nei tessuti produttivi consolidati e di completamento della destinazione produttiva (industriale/artigianale), sarà necessario prevedere ulteriori garanzie/sanzioni nel caso in cui nei 10 anni di efficacia del PUC non siano stati effettuati gli interventi all'interno della Unità minima di intervento n. 2 ovvero quelli riferiti alla destinazioni d'uso artigianali e industriali.

### **D) ADEGUAMENTI RICHIESTI PER LA MIGLIORE ARMONIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI NEL CONTESTO URBANISTICO INTERESSATO**

Per una garantire una maggior armonizzazione degli interventi con il contesto a garanzia di che gli elementi qualitativi del progetto presentato siano garantiti anche da eventuali varianti al progetto che potranno essere presentate nell'arco temporale di efficacia del PUC si chiede:

- 1) Nella Tavola A.6 vengano riportati gli allineamenti prescrittivi degli edifici ovvero l'allineamento con l'edificio a confine verso nord-ovest o comunque quello definito dall'edificio A che devono valere anche per gli edifici B e C, e con l'edificio esistente a

nord-est dell'area oggetto del PUC per ciò che riguarda l'edificio con destinazione produttiva; nella stessa tavola in cui sono indicate le nuove piantumazioni arboree che assumeranno valore di arredo ma anche di mitigazione dell'impatto visivo si chiede di prevedere una piantumazione con alberi di media grandezza anche sulle aree verdi a sud-est del previsto edificio produttivo;

- 2) Nella Tavola A.8 vengano riportati anche i prospetti lungo la via Senese Aretina riportando sia quelli degli edifici di progetto che quelle degli edifici esistenti a confine dell'area di interesse sia a nord-ovest che a sud-est per valutare il livello di armonizzazione degli interventi nel contesto;
- 3) Nella Tavola A.14 sono riportate piante, sezioni, prospetti, dati dimensionali e destinazione d'uso dell'immobile D ovvero dell'edificio previsto all'interno della UMI 2 che avrà destinazione produttiva (industriale - artigianale). L'altezza massima esterna di questo edificio raggiunge l'altezza massima di zona ovvero 12 metri. Si tratta di un edificio che presenta la massa più rilevante in quanto si è cercato di concentrare il più possibile la destinazione prevalente ovvero quella che non può scendere al di sotto dell'80% della capacità edificatoria. Ciò ha comportato nel PUC un edificio produttivo che avrà un notevole impatto. Al fine di limitare il più possibile l'effetto barriera determinato da questo manufatto si chiede di verificare la possibilità di arretrarlo il più possibile dalla strada Senese Aretina traslando sul retro l'avancorpo presente a sud dove si chiede invece di prevedere un verde pubblico con un maggiore spessore;
- 4) Nelle NTA si chiede che:
  - il titolo dell' **Art. 6** diventi "**Assetto plano-volumetrico, tipi edilizi e disposizioni specifiche per la realizzazione degli edifici**" e si preveda:
    - al comma 1 riportare il testo dell'attuale art. 8;
    - al comma 2 scrivere la seguente disposizione: "gli edifici previsti sia nella UMI n. 1 che nella UMI n. 2 devono rispettare l'allineamento prescrittivo verso via Senese Aretina come rappresentato nella tavola A6" (ovvero l'allineamento con l'edificio a confine verso nord-ovest o comunque quello definito dall'edificio A che devono valere anche per gli edifici B e C, e con l'edificio esistente a nord-est dell'area oggetto del PUC per ciò che riguarda l'edificio con destinazione produttiva con le modifiche richieste nella illustrazione della tavola A14);
    - al comma 3 riportare il testo dell'attuale comma 1 dell'art. 11.

il titolo dell' **Art. 8** diventi "**Disciplina delle aree scoperte**" e si preveda:

- al comma 1 riportare il testo dell'attuale articolo 10;

## **E) PRECISAZIONI DI DETTAGLIO RICHIESTE.**

1) nella Tav. A.4 si chiede di:

- togliere il titolo "PROGETTO ARCHITETTONICO" e inserire "RILIEVO DELL'EDIFICIO ESISTENTE" dagli elaborati A.4;
- riportare tutte le quote oltre che nelle piante anche nei prospetti
- riportate nella tavola la SUL del piano terreno.

2) nella Tav. A.5 si chiede di:

- sostituire nella intestazione della tavola il titolo "progetto architettonico" con "Rilievo dell'edificio esistente";
- integrare le quote in alzato nelle sezioni riportando tutte quelle mancanti.
- riportate nella tavola la SUL del primo piano e la volumetria complessiva dell'edificio esistente;

3) nella Tav. A.7 si chiede di:

- precisare che nella UMI n. 2 non sono richiesti i parcheggi di relazione e non per la sosta stanziale come attualmente riportato;
- togliere il titolo "PROGETTO ARCHITETTONICO" trattandosi di elaborato del PUC;

4) nelle Tav. A.9, A10, A15, A16, A.20, A21 e A22 si chiede di:

- togliere il titolo "PROGETTO ARCHITETTONICO" trattandosi di elaborato del PUC;

5) le tavole A18 e A19 possono essere omesse in quanto elaborati da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

Sansepolcro, 25 gennaio 2021.

ISTRUTTORIA TECNICA  
arch. Maria Luisa Sogli

A seguito della richiesta di integrazioni e modifiche di cui alla nota trasmessa dal Servizio Urbanistica alla Società 4 Progress Srl in data 16/03/2021, prot. n. 5579 è pervenuta una nuova versione del PUC in questione in data 1/4/2021 prott. n. 7208 e n. 7209.

In merito a tale nuova versione del PUC, sulla base degli esiti della nuova istruttoria tecnica, è stato trasmesso alla Società 4 Progress Srl con nota del 25/05/2021, prot. n. 11758 il seguente preavviso di diniego.

**OGGETTO: Progetto unitario convenzionato (art. 121 della L.R. 65/2014) – AREA “EX COSE DI LANA” in Località Santa Fiora, Via Senese Aretina, prot. n. 290/2021 così come sostituito dagli elaborati presentati in data 1/4/2021 prott. n. 7208 e n. 7209 – PREAVVISO DI DINIEGO**

**PREMESSO:**

- che in data 8/1/2021 la 4-Progress s.r.l. presentava, con riguardo all'area “Ex Cose di Lana” (contraddistinta catastalmente al fg. 76, part. lle 92 – 1068 – 241 – 491 – 492 – 961 – 963 – 980 - 241 – 491 – 492 – 961 – 963 del Comune di Sansepolcro), in Loc. Santa Fiora, Via Senese-Aretina, un progetto unitario convenzionato assunto al prot. n. 290;
- che in data 1/4/2021 la medesima 4 Progress s.r.l. presentava, con riguardo ad un'area più estesa di quella di cui sopra (comprensiva delle aree interessate dal progetto definitivo delle opere di miglioramento della strada Senese Aretina), tutta una serie di elaborati (assunti al prot. 7208 e 7209) in sostituzione di quelli precedentemente presentati, con la conseguente sostituzione del progetto unitario convenzionato dell'8/1/2021;
- che il progetto unitario convenzionato da ultimo presentato (avente ad oggetto, come riportato nella relazione tecnica allegata allo stesso, la “progettazione urbanistica dell'intero comparto D1” della superficie di mq. 35.214, nonché “opere fuori comparto”: rotatoria e sistemazione generale del tratto di Via Senese-Aretina) prevede la divisione della suddetta area in due UMI (la prima – divisa in due aree - con destinazione d'uso commerciale, direzionale e “servizi” e, la seconda con destinazione d'uso produttiva e divisa dalla prima Umi da una strada a doppio senso di marcia);
- che, in particolare, il progetto prevede: i. la demolizione del fabbricato oggi presente sulla suddetta prima UMI (classificato in Classe 6: “Edifici o complessi di valore architettonico nullo), con volumetria di 30.030 mc. e la ricostruzione, al suo posto, di n. 4 fabbricati (1 con destinazione produttiva e 3 con destinazione commerciale direzionale e per ristorazione), con una volumetria totale di 97.750,25 mc., inferiore alla potenzialità edificatoria dell'area e all'indice di 3 mc/mq); ii. la realizzazione di strade (una prima fra le due UMI ed una seconda fra i fabbricati A e B della UMI 1), parcheggi ed aree verdi in dichiarata verifica di conformità agli standard di cui al D.M. 1444/1968 con riguardo alle proposte destinazioni d'uso nonché altre infrastrutture; iii. la realizzazione ex novo di un fabbricato a destinazione d'uso produttiva su area ineditata;
- che il 30 aprile 2021, con nota di cui al prot. 9751, la Scrivente Amministrazione inviava alla 4 Progress s.r.l., in un'ottica assolutamente collaborativa e preventiva, avente ad oggetto “Intervento nell'area ex Boninsegni e Cose di Lana – Indicazioni preliminari relative al procedimento da attivare per l'attuazione degli interventi nell'area ex Boninsegni-Cose di Lana”;

- che il completamento dell'istruttoria tecnica interdisciplinare da parte dei Servizi Urbanistica, Lavori Pubblici e Ambiente del Comune di Sansepolcro, supportati dal parere preliminare del funzionario tecnico di Nuove Acque (ente gestore del sistema fognario e acquedottistico), ha fatto emergere ulteriori carenze nel progetto presentato, che risultano ostative alla sua approvazione e, prima ancora, al rilascio di un parere tecnico di conformità alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, propedeutico, tale parere, all'esame del progetto da parte del Consiglio Comunale.

Tali carenze possono così essere riassunte:

## **1) PROFILI DI NON CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

**RILEVATO** che:

- l'area interessata dal proposto "progetto unitario convenzionato" è ricompresa all'interno dei "tessuti produttivi consolidati" ed in particolare è ricompresa nei "Tessuti produttivi o commerciali di completamento D1" del vigente R.U.;
- l'art. 47 bis delle N.T.A. al R.U. dispone, fra l'altro, che *"In coerenza con il vigente P.S. nelle aree produttive ricadenti all'interno delle ex zone D1 del P.R.G. previgente le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita sono limitate ad una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria previgente. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti). I cambi di destinazione d'uso da artigianale o industriale a commerciali relative a medie strutture di vendita dovranno comunque essere condizionati alla tutela delle prestazioni della viabilità di accesso e distribuzione e al raggiungimento di adeguate dotazioni infrastrutturali e di standards, anche nel rispetto di quanto disposto dalle leggi e regolamenti di settore in materia"*;
- nell'ambito del vigente Piano Strutturale, per i "tessuti produttivi consolidati" (comprensivi dei "Tessuti produttivi o commerciali di completamento D1 del RU in cui ricade l'area interessata dal progetto unitario in questione) e per il sistema della mobilità, l'art. 69 delle NTA del PS, relativo al "sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente produttive" e la Scheda di valutazione dell'UTOE 12 avente valore normativo, conformemente a quanto disposto dall'art. 28 dalla disciplina del PIT regionale e con le norme del PTCP della Provincia di Arezzo, formulano, tra gli altri, i seguenti obiettivi:
  - a. equilibrio delle funzioni che limiti o condizioni la presenza della funzione commerciale al loro interno e garantisca invece l'inserimento di adeguate strutture di servizio alle imprese;
  - b. razionalizzazione del sistema delle infrastrutture della mobilità al fine di garantire un più efficace sistema di collegamenti del capoluogo con le frazioni presenti nella U.t.o.e. 12, oltre che permettere la fluidificazione del sistema della mobilità a servizio dell'area industriale; garanzia contestuale di miglioramento delle prestazioni della viabilità di servizio con possibilità di definire un sistema di percorsi differenziati per i vari tipi di traffico (mezzi pesanti, viabilità carrabile relativa alla funzione residenziale, mobilità pedonale e ciclabile);
- l'art. 69 delle N.T.A. al P.S., dopo aver individuato tre tipi di tessuti produttivi consolidati (ovvero: zona industriale Melello-Fiumicello, zona industriale Trieste e zona industriale Alto Tevere, quella dove, appunto, ricade l'area interessata dal progetto unitario in questione e che rappresenta, ad oggi, l'unico comparto produttivo con i requisiti atti ad

assumere il ruolo di area industriale più importante della Valtiberina toscana, anche se la sua dotazione infrastrutturale ed il suo assetto urbanistico complessivo, così come la accessibilità ed il rapporto con le infrastrutture della mobilità, non possono considerarsi ancora soddisfacenti), dispone, la conferma, da parte del R.U. per i tessuti produttivi consolidati degli *“indici e parametri urbanistici già previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., garantendo il mantenimento della prevalenza delle attività artigianali ed industriali, prevedendo la localizzazione di funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita solamente nelle parti dei tessuti produttivi consolidati corrispondenti alle zone D5 del vigente P.R.G. o attraverso cambi di destinazioni d'uso degli attuali capannoni per le sole zone D di completamento [zona in cui appunto ricade l'area interessata dal progetto unitario in questione], per una percentuale massima del 20% della capacità edificatoria, calcolata come indicato nell'art. 9 delle presenti N.T.A, per le funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti)”*;

- nelle schede di valutazione dell'UTOE 12/D, costituenti parte integrante delle NTA al PS è inserita, tra le azioni di piano dell'UTOE medesima la *“previsione di una disciplina per le funzioni del comparto produttivo della zona industriale Alto Tevere che privilegi la permanenza ed il potenziamento delle attività produttive in senso stretto; conseguente previsione nelle aree individuate come tessuti produttivi consolidati di funzioni legate al settore artigianale ed industriale , limitando la funzione commerciale agli spacci aziendali a servizio delle prevalenti attività produttive, insediate in ciascun lotto, ed alle attività commerciali all'ingrosso. Nei tessuti produttivi consolidati [zona in cui appunto ricade l'area interessata dal progetto unitario in questione] il RU potrà inoltre consentire il cambio di uso per l'insediamento di funzioni commerciali per le sole medie strutture di vendita, nel rispetto di quanto previsto negli articoli 9, 69 e 75 delle N.T.A. del PS oltre che delle vigenti norme e regolamenti di settore, mentre non sarà di norma consentito l'inserimento di esercizi di vicinato; potranno invece essere autorizzate superficie inferiore a 250 mq. Per la vendita di materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici) (...)”*;
- l'art. 9 delle NTA al PS dispone che *“... Il P.S. ..., per i tessuti produttivi consolidati individuati nelle tavole 13a, 13b, 13c, prevede la possibilità di inserimento di funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita nella percentuale massima del 20% della potenzialità edificatoria di ogni lotto ricadente all'interno di tali aree. Per “capacità edificatoria” o “potenzialità edificatoria” si intende il parametro secondo quanto disciplinato dalle norme della vigente “Variante per le aree produttive”, espressa in mc; pertanto la quantità che è possibile destinare a commerciale nelle aree produttive consolidate andrà computata nel modo seguente: superficie del lotto x indice di cubatura ammesso x 20% = capacità insediativa dell'attività commerciale. Tale percentuale del 20% potrà includere anche altre funzioni quali servizi alla produzione (ristorazione, attività direzionali e servizi sportivi coperti)...”*;

**CONSIDERATO** pertanto:

- che il rapporto di coerenza tra RU e PS, espressamente richiamato dallo stesso art. 47 bis sopra citato, implica necessariamente che gli interventi attuativi delle previsioni del R.U. non possano contrastare con la strategia dello sviluppo sostenibile del territorio

definita dal PS (e dagli altri strumenti di governo del territorio, anche a carattere regionale o di natura sovraordinata come il PIT) attraverso: i. obiettivi, indirizzi e prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti; ii. dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato e articolate per UTOE e per categorie funzionali;

- che la destinazione prevalente nei "Tessuti produttivi o commerciali di completamento D1" del R.U. è (e deve essere) pertanto quella produttiva, il cui dimensionamento è chiaramente quantificato per deduzione in un minimo dell'80% della capacità edificatoria, calcolata come indicato nell'art. 9 delle N.T.A. al R.U.;
- che l'ambito entro il quale occorre verificare il rispetto della percentuale del 20% a destinazione commerciale e della percentuale dell'80% a destinazione produttiva, è il singolo "lotto urbanistico" che nell'Allegato A al Regolamento 64/R/2013, è definito come "Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione urbanistica";
- che nell'ambito del R.U. (che attua gli obiettivi e le strategie del PS) i "tessuti produttivi di completamento D1" non sono assoggettati a strumenti di attuazione indiretti che garantiscano, a livello dell'intera area occupata dagli stessi "tessuti produttivi di completamento D1", il rispetto dell'obiettivo del PS relativo al mantenimento della prevalenza delle attività artigianali ed industriali e del dimensionamento prescrittivo massimo del 20% della capacità edificatoria per funzioni non produttive (di talché tale prevalenza deve essere assicurata e garantita nell'ambito di ciascun progetto presentato e per ciascuna area di intervento interna ai suddetti tessuti);
- che diversamente ragionando (ovvero consentendo per ogni progetto presentato sui singoli lotti l'attuazione della sola parte commerciale senza alcuna garanzia di realizzazione anche del produttivo) si finirebbe per vanificare quanto sopra previsto dagli strumenti urbanistici (P.S. e R.U.), stante l'impossibilità di assicurare la permanenza prevalente del produttivo che rappresenta, oltre che una previsione comunale, un obiettivo sovra comunale per come disposto dal PIT regionale e dal PTC provinciale. Il rilascio di ulteriori permessi di costruire su altri lotti che proponessero interventi analoghi a quelli oggetto di richiesta porterebbe altresì al completo snaturamento della Zona industriale Alto Tevere che, invece di assumere il ruolo di "area industriale più importante della Valtiberina toscana", potrebbe, di fatto, trasformarsi in un vasto "parco commerciale" in evidente contrasto gli obiettivi e strategie di sviluppo sostenibile sopra illustrati;
- l'intervento in questione, oltre che oggetto di specifiche previsioni urbanistiche per come appena rappresentate, risulta sottoposto ad un obbligo di necessaria convenzione tra le parti, che nell'attuare tali contenuti sono libere di determinare (rispettando tali vincoli) i relativi contenuti giusta previsione di cui all'articolo citato e di quanto previsto dall'articolo 28 della Legge 1150 del 1942;
- a seguito di intese tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale, determinate in sede di presentazione del progetto e successive ponderazioni, sono stati convenzionalmente definiti, alla luce dei limiti e dei presupposti derivanti da tale vincolante disciplina, i contenuti della convenzione e del progetto, oggetto di necessario accordo alla luce della disciplina di cui al citato articolo 121 della Legge Regionale 65/2014;

- che nell'ambito di tali accordi, non intendendo il proponente eseguire contestualmente la parte edificatoria da destinare al produttivo e quella commerciale per propria scelta imprenditoriale, le parti hanno concordato di procedere, senza che ciò porti all'illegittimità di quanto edificato immediatamente, di individuare nel meccanismo della durata decennale della convenzione, e nei paralleli obblighi di edificazione in tale termine della parte produttiva;
- che conseguentemente occorre prevedere un'apposita disciplina nella convenzione nel caso in cui, nell'arco dei dieci anni di validità del PUC, sia rimasta inedificata la UMI n. 2 al fine di contemperare le esigenze imprenditoriali con quelle di assicurare la legalità dell'edificazione;

**SI RILEVA invece che il progetto unitario convenzionato proposto prevede un assetto planivolumetrico ed un mix di funzioni che rispetta, solo in astratto, il rapporto-vincolo richiesto di 20%-80% sopra descritto tra le destinazioni d'uso consentite, dal momento che tale rapporto-vincolo, da mero intento potenziale, non si è (ancora) tradotto, come invece necessario, in cogente obbligo all'interno delle NTA e dello schema di convenzione a corredo del progetto unitario, al fine di assicurare l'effettiva e concreta realizzazione dello stesso, così, quindi, da scongiurare la realizzazione del "commerciale", ancorché nel rispetto della percentuale del 20%, possa essere svincolata del tutto dalla realizzazione del "produttivo" e che quest'ultimo finisca per non essere realizzato affatto. Quanto sopra esposto ed argomentato costituisce un significativo motivo ostativo ai fini dell'approvazione del proposto "progetto unitario convenzionato" e del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo al riguardo.**

**CONSIDERATO** inoltre che:

- l'edificio D supera di 0,5 metri l'altezza massima consentita per i "Tessuti produttivi di completamento D1" del R.U. che è di 12 mt. (infatti secondo la definizione del Regolamento 64/R/2013 si definisce altezza massima quella misurata "in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua; in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.");

**SI RILEVA che l'altezza massima attualmente prevista nel PUC non risulta conforme alle NTA del RU con riguardo al parametro "altezza massima",**

## **2) MANCATA DISPONIBILITÀ DELLE AREE INTERESSATE DAL PROGETTO UNITARIO E CONSEGUENTE ASSENZA DI TITOLI ABILITANTI**

**CONSIDERATO** che:

- come si evince dall'elaborato A.119 – A09 o piano particellare allegato al progetto delle opere di miglioramento sulla Strada Senese-Aretina, la soluzione progettuale proposta va ad interferire con aree concesse in diritto di superficie a terzi soggetti senza che di



costoro sia stato acquisito il necessario assenso, cosicché le aree interessate dal progetto unitario non sono (come invece dovrebbero) tutte nella disponibilità dei proponenti lo stesso e del Comune;

- non c'è corrispondenza tra il perimetro delle aree interessate dal progetto unitario riportato negli elaborati A.1 (in cui dovrebbero essere aggiunte anche le particelle 607 e 740 del foglio 82, come particelle interessate dal progetto e di proprietà del Comune) e A.6 rispetto a quello riportato nell'elaborato "A.119 – A09 Piano particellare di esproprio ed elenco ditte", che fa parte del progetto definitivo delle opere di miglioramento della strada Senese Aretina; non c'è, dunque, coerenza tra tutti gli elaborati del progetto unitario;
- con riguardo alla fascia di terreno antistante la Strada Senese Aretina, in cui sono presenti aree di proprietà del Comune concesse alla 4 - Progress s.r.l. in diritto di superficie fino al 2042 (che, da quanto desumibile dall'atto di concessione, a rogito del notaio Oscar Giorgi, repertorio n. 27045, Raccolta n. 4038, registrato il 26/11/1982 al n. 827 Vol. 114 e trascritto ad Arezzo il 14/12/1982 n. ord. 13373, n. Port. 10270, ha determinato, su un terreno di larghezza di 20 metri inquadrata come fascia di rispetto stradale, il diritto per il superficiario alla costruzione, a distanza di 10 metri dal confine della Strada Senese-Aretina, di un muretto con sovrastante rete metallica o altro idoneo materiale, e il connesso obbligo di sistemare e mantenere a verde con prato e piante la superficie compresa fra la suddetta strada ed il succitato muretto) nelle tavole A.7 e A.8 del PUC tali aree, di proprietà Comunale, sono destinate ai parcheggi per la sosta di relazione connessa alle destinazioni commerciali e direzionali private, da collocare necessariamente su suoli di cui il proponente abbia la piena disponibilità;

**SI RILEVA a tal merito che la mancata disponibilità di parte delle aree interessate dal PUC, come sopra rappresentata, risulta ostativo, ai sensi dello stesso art. 11 del D.P.R. n. 380/2001, in quanto determina l'assenza dei titoli necessari abilitanti per la presentazione e approvazione del proposto PUC.**

### **3) CARENZE IN MERITO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PROPOSTE**

**CONSIDERATO, con riguardo alle opere di urbanizzazione a rete:**

- che non sono stati acquisiti i necessari preventivi pareri degli enti gestori delle reti dei sotto-servizi e, quindi, difettano, allo stato, le necessarie verifiche sulla congruità e correttezza delle previste opere di urbanizzazione con riguardo alle varie normative di settore;
- che il progetto unitario è privo della documentazione progettuale relativa ai suddetti servizi a rete che contenga la distinzione tra le reti aventi valore di dorsali pubbliche, da posizionare su suolo pubblico e da cedere al Comune, e gli allacci privati (da localizzare su suolo privato), e, pertanto, non sono quantificabili in modo congruo i costi delle opere di urbanizzazione da scomputare (riferibili alle sole dorsali pubbliche) e i costi degli allacci privati che, invece, non possono essere scomputati;
- la collocazione di reti inquadrabili come allacci privati su aree soggette a cessione al Comune, come proposto nel PUC, determina servitù non compatibili con le funzioni di interesse pubblico connesse a tali aree (si veda a titolo di esempio la tavola A19 in cui le reti del gas metano e dell'acquedotto, che si configurano inquadrabili come allacci

privati, attraversino la nuova viabilità di collegamento tra la nuova rotatoria e via Maestri del Lavoro da cedere al Comune determinando un'incongrua servitù);

- con particolare riferimento alle reti di smaltimento delle acque meteoriche, delle acque nere e dell'acquedotto non sono stati prodotti adeguati approfondimenti progettuali atti a recepire le indicazioni già impartite da Nuove Acque (;

**SI RILEVA che le carenze sopra segnalate impediscono non solo il rilascio dei corrispondenti titoli abilitativi ma anche la successiva cessione e presa in carico di tali opere da parte del Comune.**

**CONSIDERATO, con riguardo alle opere di urbanizzazione relative al verde ed ai parcheggi pubblici ex DM 1444/68** (id est aree a standard pubblico da cedere al Comune, da progettare in localizzazioni e con requisiti che le rendano effettivamente fruibili anche per gli scopi loro propri e facilmente accessibili ed in sicurezza dallo spazio pubblico e che permettano, altresì, un'agevole manutenzione), che:

- sono solo individuate nelle planimetrie A.7, A7.bis, A.8, A8.bis in scala 1/500 e non sono state invece state oggetto (come, peraltro, già richiesto con nota del 16/03/2021, Prot. n. 5579), della necessaria progettazione di livello almeno definitivo (corredata da planimetrie, prospetti e sezioni ad una scala di maggiore dettaglio che documentino: le modalità di accesso in sicurezza ai parcheggi, ad almeno 12 metri dagli incroci con la viabilità pubblica, le modalità di accesso alle aree verdi, anche con rampe per disabili, gli elementi di delimitazione dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico, sia in corrispondenza dei confini con le aree private che verso le strade pubbliche, i sistemi di smaltimento delle acque meteoriche riferiti solo alle aree da cedere come standard pubblico, le piantumazioni arboree previste, i sistemi di irrigazione del verde riferiti solo alle aree da cedere, i sistemi di illuminazione riferiti solo alle aree da cedere, il relativo computo metrico);
- contrariamente alla definizione di verde pubblico desumibile dal DM 1444/68, nelle tavole A.7, A7.bis, A.8, A8.bis sono individuate e quantificate come aree a verde pubblico ambiti accessibili solo da spazi privati. A tal proposito si sottolinea inoltre come la piccola area rettangolare completamente circondata da parcheggi di sosta stanziale e posta a fianco dell'immobile con destinazione direzionale così come la esigua striscia di verde o aiuola spartitraffico posta tra i parcheggi privati degli edifici B e C, sono aree che, per le loro caratteristiche e tipologie, non possono essere considerate standard di verde pubblico in quanto, appunto, non possiedono le idonee caratteristiche di fruibilità e gestione di un verde pubblico;
- tenuto conto di quanto sopra non appaiono quindi rispettate le superfici minime di cui al DM 1444/68 in quanto le tabelle di cui alle tavole A7 e A7bis quantificano come superfici di spazi a verde pubblico non computabili come tali;
- le corsie a servizio delle aree a parcheggio, non garantiscono adeguati raggi di curvatura e gli stalli auto presenti nei punti di svolta nei parcheggi non risultano protetti da adeguati cordoli e/o aiuole;
- gli accessi alle aree a parcheggio pubblico individuate nelle tavole A7 e A7bis con i numeri 1 e 3 non sono posizionati, come invece dovrebbero ai sensi del Codice della strada, ad almeno 12 metri dagli incroci con la viabilità pubblica;

**SI RILEVA** che le carenze sopra segnalate impediscono di precisare uno dei contenuti più significativi della concezione urbanistica da stipulare, ovvero la cauzione da prestare a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (cauzione da quantificare in base ai costi di realizzazione di tali opere desumibili dal computo metrico estimativo sulla base delle modalità costruttive e dei materiali impiegati) oltre che non consentire il rilascio dei corrispondenti titoli abilitativi così come anche la loro successiva cessione e presa in carico da parte del Comune.

**CONSIDERATO**, con riguardo alle opere di "miglioramento" della Strada Senese-Aretina:

- che, come sopra illustrato, l'area oggetto del progetto di miglioramento della suddetta strada interessa anche aree concesse in diritto di superficie a terzi soggetti senza, però, che di questi sia stato acquisito il necessario assenso;
- che la modifica degli accessi prevista per i parcheggi pubblici relativi alla aree del supermercato Gala e del negozio Trony, presenti nell'area a valle della strada Senese Aretina, comporta che agli stessi si acceda da aree private, ciò che non risulta ammissibile con la natura e con i requisiti di fruibilità di tali standard pubblici; inoltre la prevista collocazione di una sbarra mobile nella corsia di ingresso in via Senese Aretina, di accesso all'area del supermercato Gala, non permetterebbe l'uscita in caso di errato incanalamento veicolare, se non accedendo a mezzo di area privata, e potrebbe comportare la possibilità di eventuali urti accidentali ecc., oltre che una problematica gestione della apertura e chiusura della stessa sbarra;
- che la larghezza del previsto spartitraffico fra le corsie di marcia in Via Senese Aretina non è adeguata a quanto previsto dal D.M. 05.11.2001;
- che l'incrocio stradale tra Via M. del Lavoro, braccio con via Senese Aretina lato Sansepolcro, non garantisce le necessarie ed idonee prestazioni di sicurezza;
- che non è stato previsto il necessario marciapiede lungo il lato sud-ovest della nuova viabilità tra la nuova rotonda e via Maestri del Lavoro;
- che non risulta dagli elaborati presentati e quindi deve ritenersi non prevista la regimazione delle acque meteoriche nelle aree pubbliche attuata con la sistemazione convessa del piano stradale e captazione delle acque meteoriche in adiacenza dei marciapiedi e/o manufatti delle piste ciclopedonali;
- che tra le opere di miglioramento della strada Senese Aretina è compresa e quantificata nel relativo computo metrico, come onere da scomputare, una nuova viabilità posta tra l'Area 1 e l'Area 2 della UMI 1 che, essendo corredata su entrambi i lati da parcheggi a pettine privati, ha un ruolo prevalente di corsia di manovra a servizio di tali parcheggi per la sosta di relazione e non possiede quindi i requisiti di sicurezza e fruibilità richiesti, di norma, per una viabilità che dovrebbe diventare pubblica se non, eventualmente, per la porzione nord che permette di accedere ai due parcheggi pubblici previsti in fregio a via Maestri del Lavoro;

**SI RILEVA** pertanto che il proposto progetto delle opere di miglioramento della Strada Senese-Aretina, a causa delle criticità sopra illustrate, non permette il rilascio dei corrispondenti titoli abilitativi così come, anche, la successiva cessione e presa in carico di tali opere da parte del Comune;

**CONSIDERATO** inoltre che, con riguardo in generale alle aree ed opere di urbanizzazione di cui si propone la cessione:

- viene proposta dal PUC, come conseguenza di quanto rilevato nei precedenti paragrafi, la cessione di aree che non posseggono i requisiti necessari per la loro presa in carico da parte del Comune;
- non risultano precisati nel PUC, per ogni singola area soggetta a cessione, la relativa superficie, destinazione e identificazione catastale, come invece risulta necessario per la redazione della convenzione urbanistica;
- nelle varie versioni dello schema di convenzione trasmessi dalla società 4 Progress è sempre previsto *“lo scomputo totale degli oneri per le opere di urbanizzazione primaria, nonché di quelli per le opere di urbanizzazione secondaria ma limitatamente alle opere relative al verde ed illuminazione pubblica [da specificare meglio secondo le consuetudini già utilizzate dall’Amministrazione in altre analoghe convenzioni N.d.R.] dovuti per il rilascio dei titoli edilizi del PUC approvato, secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle OO.UU.”*, mentre, le opere di urbanizzazione effettivamente previste dal PUC sono inquadrabili, ai sensi dell’art. 62 della L.R. 65/2014, solo come opere di urbanizzazione primaria e, pertanto, possono essere scomputati solo gli oneri di riferiti a tali opere;
- nella convenzione a corredo del PUC la quantificazione economica delle opere da scomputare è rimandata alla successiva fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, mentre la stipula della convenzione (all’interno della quale è quantificata la cauzione a garanzia dell’esatta e tempestiva osservanza degli obblighi relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune) che avviene immediatamente dopo l’approvazione del PUC, impone che i costi delle opere di urbanizzazione da scomputare e la connessa cauzione da prestare siano già congruamente definiti nell’ambito del presente progetto unitario;
- lo schema di convenzione proposto dalla società 4 Progress non risulta garantire pienamente il rispetto del principio sancito all’art. 133, comma 2, della L.R. 65/2014, (che prevede che il rilascio dei permessi di costruire e/o degli altri titoli abilitanti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizi previsti, sia in ogni caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all’impegno dei privati di procedere all’esecuzione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto del permesso) sebbene, nella nostra precedente nota del 30/04/2021, fosse già stata segnalata la necessità che la convenzione prevedesse tempi di esecuzione degli interventi chiaramente codificati in modo da stabilire che solo ad avvenuta realizzazione (e valutazione positiva ai fini della presa in carico) delle opere di urbanizzazione sia interne che esterne al comparto si possa procedere alla presentazione dell’agibilità degli edifici.

**SI RILEVA che le aree e le opere di urbanizzazione oggetto di cessione nel presente PUC non sono precisate in termini di identificazione catastale e dimensionale, quantificazione economica, caratteristiche qualitative e prestazionali, ciò che non permette di assicurare la loro corretta esecuzione e presa in carico da parte del Comune.**

**Tutto ciò premesso e per tutti i suesposti motivi**

**SI COMUNICA**

il preavviso di diniego:

- i. all'approvazione del progetto unitario convenzionato relativo l'Area "Ex Cose di Lana" in Località Santa Fiora, Via Senese Aretina, prot. n. 290/2021 così come sostituito dagli elaborati presentati in data 1/4/2021 prott. n. 7208 e n. 7209;
- ii. al conseguente rilascio del/i relativo/i titolo/i abilitativo/i.

Ai sensi dell'art. 10-bis della legge n. 241/1990 si rende comunque noto:

- che i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti, entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.
- che la presente comunicazione sospende i termini di conclusione del procedimento, che ricominceranno a decorrere dieci giorni dopo la presentazione delle osservazioni o, in mancanza delle stesse, dalla scadenza del termine di cui sopra.
- che il responsabile del procedimento è l'arch. Maria Luisa Sogli a cui gli interessati potranno rivolgersi per eventuali informazioni e chiarimenti (al numero di telefono: 0575 732270; alla email: sogli.marialuisa@comune.sansepolcro.ar.it e all'indirizzo PEC: comunesansepolcro@postacert.toscana.it) .

A scopo collaborativo si allegano alla presente:

- Allegato A: nota illustrativa sugli adeguamenti al PUC ritenuti minimi necessari per il superamento dei profili di non conformità e delle carenze segnalate nel presente preavviso di diniego;
- Allegato B: NTA con modifiche ed integrazioni ritenute minime necessarie per il superamento dei profili di non conformità segnalati nel presente preavviso di diniego;
- ALLEGATO C - Schema di convenzione allegata al preavviso di diniego, contenente quanto potenzialmente in grado di superare le criticità evidenziate nel diniego suddetto. Tale ipotesi fa seguito a quanto prospettato dal proponente nell'incontro del 04/05/2021 presso questa Sede, incontro avvenuto a seguito della nota del 30/04/2021.

Sansepolcro, 24 maggio 2021.

IL RUP

arch. Maria Luisa Sogli

## **ALLEGATO A**

**Progetto unitario convenzionato (art. 121 della L.R. 65/2014) – AREA “EX COSE DI LANA”  
Località Santa Fiora, via Senese Aretina pervenuto in data 08/01/2021, prot. n. 290 e  
sostituito con elaborati pervenuti in data 01/04/2021, prott. n. 7208 e n. 7209 – NOTA  
ILLUSTRATIVA SUGLI ADEGUAMENTI AL PUC RITENUTI MINIMI NECESSARI PER IL  
SUPERAMENTO DEI PROFILI DI NON CONFORMITÀ E DELLE CARENZE SEGNALATI  
NEL PREAVVISO DI DINIEGO**

### **1) PROFILI DI NON CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

A tal merito si precisa che la potenziale non edificazione della parte produttiva, costituendo tale parte l'elemento legittimante per il restante 20% da destinare a commerciale, necessita di un meccanismo conseguente che in questa sede viene ipotizzato (come descritto negli allegati B e C) nell'acquisizione automatica da parte del Comune dei terreni non edificati al mero valore del terreno agricolo. Sono astrattamente possibili, accanto alla durata decennale della convenzione che fissa il termine di realizzazione dell'intera volumetria potenziale, altri meccanismi di possibile determinazione delle conseguenze (ed in tal senso nella stessa nota del 30/04/2021 erano state proposte altre soluzioni). Si precisa quindi che quanto indicato come accettabile sotto il profilo tecnico negli allegati schemi di NTA e Convenzione (allegati b e C), rappresenta la mera riproposizione di quanto proposto dalla Vostra società nell'incontro del 04/05/2021 presso la sede comunale.

Si chiede inoltre di adeguare l'altezza massima dell'edificio D da realizzare all'interno della UMI n. 2 a quella prevista dalle NTA del RU riducendo la stessa di 50 cm..

### **2) MANCATA DISPONIBILITÀ DELLE AREE INTERESSATE DAL PROGETTO UNITARIO E CONSEGUENTE ASSENZA DI TITOLI ABILITANTI**

In relazione alla mancata disponibilità delle aree interessate dal progetto unitario e conseguente assenza di titoli abilitanti si chiede di:

- definire una soluzione univoca per il reperimento delle aree da destinare a parcheggi per la sosta di relazione che, nella tavola A.7, insistono nei terreni che risultano di proprietà del Comune e concessi in diritto di superficie alla Società 4 Progress, attraverso l'acquisto di tali aree mediante le procedure previste per l'alienazione dei beni di proprietà comunale o la realizzazione degli stessi parcheggi di relazione in forma interrata,. In relazione alla previsione di tali parcheggi interrati si segnala che le distanze dai confini da rispettare si evincono dal combinato disposto dell'art. 8 delle NTA del RU e dal Regolamento comunale come modificato dal Regolamento regionale 64/R/2013;
- rendere coerenti i perimetri e le tabelle delle particelle catastali relative all'area interessata dal presente progetto unitario negli elaborati A.1, A.6 e A.119 – A09;
- acquisire e trasmettere al Comune le dichiarazioni di assenso dei soggetti terzi beneficiari di diritto di superficie su aree interessate dagli interventi proposti dal PUC;
- allegare al progetto anche tutte le visure catastali delle particelle interessate dal PUC;
- nella tabella contenuta nell' elaborato A1, aggiungere anche le particelle 607 e 740 del foglio 82, come particelle interessate dal progetto e di proprietà del Comune;

### **3) CARENZE IN MERITO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PROPOSTE**

In relazione alle carenze rilevate in merito alle opere di urbanizzazione proposte dal PUC si chiede di:

con riguardo alle opere di urbanizzazione a rete

- corredare il PUC con i progetti definitivi di tutti i servizi a rete in merito ai quali acquisire e trasmettere al Comune, i pareri di tutti i relativi enti gestori delle reti dei sotto-servizi;
- tali progetti definitivi dovranno contenere la distinzione tra le parti della rete (fognatura, acquedotto, rete di distribuzione del metano, dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica sistemi di irrigazione delle a verde pubblico) aventi valore di dorsali pubbliche da posizionare su suolo pubblico o da cedere al Comune, e gli allacci privati, da collocare su suolo di proprietà del proponente, in modo da non determinare servitù su aree che devono essere cedute al Comune;
- per ciò che riguarda in particolare le reti dell'illuminazione pubblica relativa a viabilità, parcheggi e verde pubblico le soluzioni progettuali proposte devono essere supportate da un idoneo studio illuminotecnico da cui si evincano l'altezza idonea dei corpi illuminanti in relazione alla categoria illuminotecnica relativa alle varie tipologie di area pubblica (strade, parcheggi e verde);
- per ciò che riguarda la rete acquedottistica e di smaltimento dei reflui siano prodotti adeguati approfondimenti progettuali, comprensive del relativo computo metrico, che tengano conto di quanto sopra illustrato e delle indicazioni impartite da Nuove Acque nella riunione tecnica tenutasi il 08/05/2021 ovvero:
  - a. **Realizzazione di nuovi tratti di fognatura - tipologia meteorica e nera** - in corrispondenza della strada di progetto per il collegamento tra via Maestri del Lavoro e via Senese Aretina (strada di progetto più vicina a Via Divisione Garibaldi). I nuovi collettori dovranno collegare la fognatura mista esistente in via Maestri del Lavoro al collettore, sempre di tipologia mista, esistente in corrispondenza della strada situata dietro l'edificio sede delle attività commerciali "Risparmio casa" e "Brico". Per quanto riguarda tale strada non è ancora stato definito se la stessa sarà ceduta all'Amministrazione Comunale o se rimarrà privata ad uso pubblico, in questo caso dovrà essere costituita una servitù per passaggio dei collettori fognari a favore del Comune di Sansepolcro. La realizzazione di questi nuovi collettori, necessari prevalentemente allo spostamento di quanto esistente all'interno delle varie proprietà, dovrà comprendere anche il collegamento dell'allaccio fognario esistente ed attualmente attivo a servizio della ditta Donati Legnami, prospiciente via Maestri del Lavoro;
  - b. **Allacciamento alla pubblica fognatura dell'ultimo lotto in direzione del fiume Tevere/capoluogo:** per il collegamento di tale lotto, dovrà essere realizzata una nuova fognatura di tipologia nera parallela a via Senese Aretina, fino al collettore esistente ad alcune decine di metri di distanza verso il Capoluogo del Comune. In alternativa, nel caso in cui al progetto in oggetto sia associato anche il lotto successivo al supermercato esistente, potrà essere valutata la possibilità di realizzare tale collegamento predisponendo un nuovo attraversamento parallelo all'esistente e un nuovo collettore esclusivo per le acque nere, anch'esso parallelo al tracciato di quello esistente, da collegare alla fognatura nera di via Malpasso. Se sarà scelta quest'ultima soluzione, dovrà essere formalizzata la servitù per il passaggio di collettori pubblici in proprietà privata con cui definire la relativa zona di rispetto;
  - c. **per quanto concerne le acque meteoriche derivanti dai vari lotti** compreso quelle di dilavamento delle superfici stradali, si richiede, al fine di ottimizzare il funzionamento dei

collettori misti esistenti, che vengano convogliate verso il recettore presente nelle adiacenze del supermercato esistente, nei pressi della località "I Calabresi";

- d. **Pubblico Acquedotto:** le tubazioni del pubblico acquedotto terminano in via Maestri del Lavoro, all'incirca in corrispondenza del previsto nuovo incrocio della stessa con la nuova strada di collegamento con via Senese Aretina più vicina a Via Divisione Garibaldi. La tubazione esistente è in polietilene DN 125. Saranno inserite nel patrimonio comunale in gestione alla scrivente esclusivamente le tubazioni che verranno posate su suolo pubblico o su suolo privato ma di uso pubblico per cui venga costituita idonea servitù (come per la fognatura). Rimane ovviamente inteso che tutte le condotte che verranno realizzate all'interno dei lotti saranno di esclusiva competenza privata. I misuratori (contatori di utenza) dovranno essere posati su suolo pubblico in corrispondenza del limite della proprietà;
- e. **Per ciò che riguarda i sotto-servizi della fognatura e dell'acquedotto**, ai fini della acquisizione del parere di Nuove Acque dovrà essere redatta la documentazione riportata in calce alla presente nota;
- per ciò che concerne la raccolta dei rifiuti urbani o assimilati, per le attività commerciali/produttive di medie e grosse dimensioni sarà effettuata direttamente presso la sede di produzione degli stessi, concordando le modalità in termini di frequenza di raccolta e dimensione dei contenitori. Per quanto riguarda invece la raccolta a servizio delle attività commerciali, di piccole dimensioni, si ritiene opportuno individuare delle "aree di raccolta comuni" in cui saranno posizionati i contenitori dedicati, che potrebbero essere ubicate, nelle aree da cedere come parcheggi pubblici. Tali aree dovranno essere attrezzate con opportune schermature e dovrà essere garantita la fattibilità delle manovre di ingresso/uscita anche a mezzi di dimensione medio/grande. Non disponendo però al momento dei dati necessari al loro dimensionamento, la scelta delle ubicazioni ed il loro dimensionamento, saranno effettuate in fase di progettazione esecutiva. Per le motivazioni espresse sopra, non si ritiene necessario invece prevedere la collocazione di postazioni di raccolta stradali tipo cassonetto/campana, riservate alle zone d'uso di tipo residenziale.

con riguardo alle opere di urbanizzazione relative al verde ed ai parcheggi pubblici ex DM 1444/68 si chiede di:

- integrare gli elaborati con il progetto definitivo di tali aree a standard pubblico, con elaborati di maggiore dettaglio da cui siano desumibili le modalità costruttive e materiali e da cui si evincano:
- le modalità di accesso in sicurezza ai parcheggi, ad almeno 12 metri dagli incroci con la viabilità pubblica e le modalità di accesso alle aree verdi anche con rampe per disabili;
  - gli elementi di delimitazione (cordoli, recinzioni, muretti, siepi ecc) dei parcheggi pubblici e delle aree a verde pubblico sia in corrispondenza dei confini con le aree private che verso le strade pubbliche;
  - particolari costruttivi, sistemi di smaltimento delle acque meteoriche;
  - le piantumazioni arboree previste nelle aree a verde pubblico che siano di essenza autoctona, previo adeguato e specifico studio del verde Pubblico, non interferente con gli impianti di P. Illuminazione e/o sottoservizi;
  - sistemi di irrigazione del verde e sistemi di illuminazione (da adeguare a quanto sopra richiesto nel paragrafo dei servizi a rete);
  - computo metrico estimativo di tutte le opere previste da cui saranno desunti gli oneri scomputabili;



- non individuare come “verde pubblico” l’area completamente circondata da parcheggi di sosta stanziale presso l’edificio adibito a direzionale oltre che la esigua striscia di verde tra i parcheggi privati tra l’edificio B e l’edificio C. Queste due infatti aree non possono essere considerate standard di verde pubblico e devono pertanto essere accorpate alle pertinenze private degli edifici previsti dal PUC. A compensazione di tali spazi potrà essere individuata come area a verde pubblico lo spazio ora definito come “parcheggio e verde pubblico DM 1444/68 n. 6” all’interno della UMI 2, nelle tavole A.7 e A.7 bis, che andrà così a compensare la carenza di verde pubblico della UMI 1; per tale area a verde pubblico dovrà essere individuato un idoneo accesso da area pubblica. Anche questa area a standard dovrà essere realizzata contestualmente alle altre opere di urbanizzazione, ovvero contestualmente alle opere di miglioramento della Strada Senese Aretina, indipendentemente dai tempi di realizzazione degli interventi edificatori a fini produttivi all’interno della UMI n. 2;
- individuare, nella UMI 2, come “area a verde pubblico”, la fascia definita, nelle tavole A7 e A7bis, “parcheggi e verde pubblico da DM 1444/68 n. 5”; tale fascia deve essere continua lungo tutta la lunghezza dei lati sud-est e a sud-ovest della UMI e deve essere corredata da un filare di alberi parimenti continuo, al fine di mitigare il più possibile l’impatto dell’edificio D rispetto a chi percorre la strada Senese Aretina.
- la piantumazione delle alberature nelle aree a verde pubblico sia di tipo autoctono, previo adeguato e specifico studio del verde Pubblico, non interferente con gli impianti di pubblica illuminazione e/o sottoservizi;
- indicare negli elaborati A8 e A8bis le superfici di ciascuna delle aree a standard;
- adeguare le corsie a servizio delle aree a parcheggio con adeguati raggi di curvatura;
- proteggere gli stalli auto presenti nei punti di svolta nei parcheggi con adeguati cordoli e/o aiuole;
- riverificare per le aree a parcheggio pubblico individuate con i numeri 1 e 3 nelle tavole A7 e A7bis la posizione degli accessi che devono essere localizzati ad almeno 12 metri dagli incroci con la viabilità pubblica;
- corredare di un marciapiede lungo-strada le aree standard di verde pubblico e parcheggi sul lato sud-ovest della nuova viabilità che collega la nuova rotonda con via Maestri del Lavoro;

con riguardo alle opere di “miglioramento” della Strada Senese-Aretina si chiede di:

- acquisire e trasmettere al Comune le dichiarazioni di assenso agli interventi proposti che interessano aree concesse in diritto di superficie a soggetti terzi;
- dotare i parcheggi laterali posti nel fronte strada - braccio stabilimento Nestlé Buitoni – Via Senese Aretina - di ingresso ed uscita dal fronte strada pubblico. Infatti la prevista collocazione di una sbarra mobile nella corsia di ingresso in via Senese Aretina accesso Famila non permetterebbe l’uscita in caso di errato incanalamento veicolare, se non accedendo a mezzo di area privata, potrebbe comportare la possibilità di eventuali urti accidentali ecc. e determinerebbe una problematica gestione della apertura e chiusura della stessa sbarra;
- adeguare la larghezza dello spartitraffico fra le corsie di marcia in Via Senese Aretina a quanto previsto dal D.M. 05.11.2001;
- organizzare con mini rotonda del tipo sormontabile il nodo stradale tra Via M. del Lavoro e le nuova viabilità che si diparte dalle nuova rotonda;
- prevedere un marciapiede lungo il lato sud-ovest della nuova viabilità tra la nuova rotonda e via Maestri del Lavoro;

- prevedere che la regimazione delle acque meteoriche nelle aree Pubbliche venga realizzata con sistemazione convessa del piano stradale e captazione delle acque meteoriche in adiacenza dei marciapiedi e/o manufatti delle piste ciclopedonali;

con riguardo in generale alle aree ed opere di urbanizzazione di cui si propone la cessione si chiede di:

- indicare chiaramente nella tavola A11, per ogni area soggetta a cessione, l'identificazioni catastale, la superficie e la tipologia di area;
- non individuare come viabilità da cedere al Comune la viabilità posta tra l'Area 1 e l'Area 2 della UMI 1 che non possiede, per quanto si evince dalle tavole A6, A7, A8, i requisiti di sicurezza e fruibilità che sono richiesti per una viabilità che deve essere ceduta al Comune; tale viabilità dovrà pertanto essere inquadrata come strada privata interna con eventuale servitù pubblica solo per il passaggio delle reti dei sotto-servizi, nel rispetto delle indicazioni formulate da Nuove Acque per la progettazione del nuovo sistema fognario e di raccolta delle acque meteoriche;
- non individuare come area a verde pubblico e come area oggetto di cessione l'area rettangolare contornata da parcheggi per la sosta privata e posta a fianco dell'immobile con destinazione direzionale all'interno dell' Area n. 1 della UMI n. 1, in quanto non possiede le caratteristiche di fruibilità di un verde pubblico;
- non individuare come area a verde pubblico e come area oggetto di cessione la esigua striscia di verde tra i parcheggi privati tra l'edificio B e l'edificio C all'interno della UMI n. 1 che si configura come aiuola spartitraffico;
- assicurare l'accesso pubblico al parcheggio individuato con il numero 3 nella tavola A8 con cessione anche della parte iniziale a nord-est della viabilità interna parallela a via Senese Aretina e che incrocia la viabilità pubblica di connessione tra via Senese aretina e via Maestri del Lavoro;
- individuare come area soggetta a cessione anche l'area per la pista ciclabile, con l'adiacente area, da considerare "verde pubblico", che la fiancheggia, poste all'interno della UMI n. 2;
- individuare solo come area verde pubblico l'area che attualmente è identificata, nelle tavole A 7 e A7bis, come "parcheggio e verde pubblico DM 1444/68 n. 6" all'interno della UMI 2 che andrà così a compensare la carenza di verde pubblico della UMI 1; per tale area a verde pubblico dovrà essere individuato un idoneo accesso da area pubblica; anche questa area a standard, come la pista ciclabile e area verde sopra descritta, dovrà essere realizzata contestualmente alle altre opere di urbanizzazione, ovvero contestualmente alle opere di miglioramento della Strada Senese Aretina, indipendentemente dai tempi di realizzazione degli interventi edificatori a fini produttivi all'interno delle UMI n. 1 e n. 2;
- individuare come area soggetta a cessione anche tutta l'area concessa in diritto di superficie alla Società 4 Progress ed esterna all'attuale recinzione in quanto destinata ad interventi di miglioramento della strada Senese Aretina;
- per ogni area che viene ceduta come opera di urbanizzazione dovrà essere definita, nell'apposito computo metrico, la quantificazione dei costi al fine di poter definire in modo congruo gli oneri soggetti a scomputo e la cauzione da riportare nella convenzione a garanzia della corretta realizzazione delle opere;
- lo schema di convenzione proposto dalla società 4 Progress deve essere adeguato al fine di garantire più efficacemente il rispetto del principio sancito all'art. 133, comma 2,

della L.R. 65/2014, (che prevede che il rilascio dei permessi di costruire e/o degli altri titoli abilitanti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizi previsti, sia in ogni caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto del permesso). A tal merito si fornisce, nell'ambito del successivo allegato C, una scansione ritenuta congrua dei tempi di esecuzione degli interventi, atta a garantire che solo ad avvenuta realizzazione (e valutazione positiva ai fini della presa in carico) delle opere di urbanizzazione sia interne che esterne al comparto si possa procedere alla presentazione dell'agibilità degli edifici;

- la convenzione dovrà stabilire che sono scomputabili solo gli oneri di urbanizzazione primaria poiché il PUC non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria come definite nell'art. 62, comma 5, della L.R. 65/2014;

Inoltre al fine di una migliore armonizzazione degli interventi di trasformazione nel contesto si chiede che:

- siano da considerare prescrittivi gli allineamenti degli edifici verso la strada Senese Aretina come previsto nella versione delle NTA o Allegato B alla presente nota;
- al fine di limitare l'impatto visivo dell'edificio D per chi percorre la strada Senese Aretina, venga prevista una piantumazione continua con alberi di media grandezza anche su tutta la lunghezza delle aree a verde pubblico a sud-est e a sud-ovest del previsto edificio produttivo; tale piantumazione arborea atta a mitigare l'impatto del manufatto deve assumere valore prescrittivo nelle NTA, come nell' Allegato A alla presente nota e deve essere riportata graficamente nelle tavole A.7, A.7bis, A.8, A.8bis, A.10 e A.15.

Sempre a scopo collaborativo si segnala infine che:

- poiché gli interventi del progetto unitario comportano il cambio di destinazione d'uso dell'edificio esistente da produttivo a commerciale, direzionale e servizi, venga valutata la opportunità di predisporre un piano di Investigazione/Indagine preliminare di possibili fenomeni di inquinamento. Gli eventuali interventi di bonifica ambientale, se necessari, dovranno concludersi prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;
- come riportato nel parere pervenuto dal Servizio Ambiente, in riferimento agli interventi di demolizione, in fase di progettazione esecutiva, dovrà essere predisposto un Piano Ambientale di Cantierizzazione nel quale dovranno essere verificate eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, ad opera delle attività pregresse e dovranno essere descritte le tipologie di rifiuti presenti all'interno dell'area. Inoltre dovranno essere descritte le tipologie dei rifiuti che saranno prodotti nella successiva fase di demolizione, specificando le modalità di deposito e di gestione, in funzione della loro destinazione finale. All'interno del piano dovranno anche essere sviluppate le tematiche inerenti: l'inquinamento acustico, le emissioni in atmosfera, la tutela risorse delle idriche e del suolo e la gestione delle terre e rocce da scavo.

Di seguito si riporta l'elenco della documentazione da presentare a Nuove Acque per l'acquisizione del parere sul progetto dei sistemi di smaltimento fognario e di distribuzione dell'acqua potabile.



## DOCUMENTI NECESSARI PER RICHIESTA PARERE

- Lettera di accompagnamento;
  - Relazione Tecnica generale dell'intervento con indicazione dei volumi di acqua necessari e del carico inquinante generato in termini di Abitanti Equivalenti;
  - Computo metrico estimativo;
  - Disciplinari per fornitura materiali;
  - Disciplinari per posa in opera materiali;
  - Estratto di mappa e inquadramento urbanistico;
  - Planimetria generale scala 1:5000;
  - Tavola con indicazione delle aree pubbliche/private scala 1:1000;
  - Tavola con schemi Acquedotto in scala 1:500;
  - Tavola con schemi Fognatura nera in scala 1:500;
  - Tavola con schemi Fognatura meteorica in scala 1:500;
  - Calcoli dimensionamento condotte;
  - Tavola con profili delle reti con indicazione della quota degli allacciamenti al punto di consegna (*che non potrà essere superiore a - 1 mt dal piano campagna*);
  - Tavola con particolari costruttivi delle reti (in uso presso la società);
- Per l'emissione del parere sarà necessario versare la quota di 137,37 € (iva 10% inclusa) dopo ricevimento della fattura che sarà emessa in seguito alla presentazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale. Sarà dunque necessario l'inoltro dei dati relativi al Codice Fiscale e/o Partite Iva per l'emissione della fattura.

### **Modalità di presentazione:**

I documenti di cui sopra dovranno essere prodotti in **triplice copia** (escluso l'attestato di versamento) al seguente indirizzo:

- Nuove Acque S.p.A. Via Montefalco, 55 - 52100 Arezzo;

**NTA con modifiche ed integrazioni ritenute minime necessarie per il superamento dei profili di non conformità segnalati nel preavviso di diniego**  
con evidenziate **In rosso** le parti da aggiungere e in **barrate** le parti da cassare

### **Art. 1 Area oggetto di Progetto Unitario**

1. Costituisce area oggetto di PUC l'ambito territoriale sito in Località Santa Fiora, classificato e perimetrato nel vigente Regolamento Urbanistico quale "TESSUTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO". Tale area comprende:

- > l'area di proprietà esclusiva della Società "4Progress" s.r.l. distinta catastalmente al Foglio 76 p.lle 92 (sub da 57 a 74) – 1068 – 980, di estensione complessiva di mq 35.214
- > l'area di proprietà del Comune di Sansepolcro e concessa in diritto di superficie, distinta catastalmente al Foglio 76 p.lle ~~241/p e 491/p~~ **241, 492, 961, 963;**
- > l'area interessata dagli interventi di miglioramento dell'asse stradale di Via Senese Aretina, esterna all'area "Tessuti produttivi e commerciali di completamento" **come indicata nel Piano particellare di cui agli elaborati A.1 e A119 - A09 del PROGETTO DEFINITIVO OPERE FUORI COMPARTO.**

L'intera area oggetto di PUC è delimitata a nord da via Maestri del Lavoro, a sud da Via Senese Aretina e sugli altri lati da aree urbane a prevalente destinazione produttiva.

2. Tale configurazione è chiaramente individuata e perimetrata negli elaborati cartografici di Progetto Unitario.

### **Art. 2 Elaborati costituenti il Progetto Unitario**

Il Progetto Unitario convenzionato si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. A1\_Inquadramento cartografico
- Tav. A2\_Inquadramento fotografico
- Tav. A3\_Piano quotato – profili altimetrici
- Tav. A4\_Stato attuale: piano terra – prospetti
- Tav. A5\_Stato attuale: piano primo – sezioni
- Tav. A6\_Planimetria Unità Minime Intervento
- Tav. A7\_Assetto planimetrico di progetto
- Tav. A7bis\_Assetto planimetrico di progetto
- Tav. A8\_Planimetria standard
- Tav. A8bis\_Planimetria standard
- Tav. A9\_Profili di progetto
- Tav. A10\_Planimetria sovrapposto
- Tav. A11\_Planimetria determinazione dei benefici pubblici
- Tav. A12\_Stato di Progetto\_Immobile A
- Tav. A12bis\_Stato di progetto\_Pianta piano interrato
- Tav. A13\_Stato di Progetto\_Immobile B
- Tav. A14\_Stato di Progetto\_Immobile C
- Tav. A15\_Stato di Progetto\_Immobile D
- Tav. A16\_Planivolumetrico – viste prospettiche
- Tav. A17\_BARRIERE architettoniche \_ elaborati grafici
- Tav. A18\_BARRIERE architettoniche \_ relazione

Tav. A19\_Planimetria smaltimento reflui, allaccio gas metano e acquedotto  
Tav. A20\_Planimetria regimazione acque meteoriche, irrigazione aree verdi  
Tav. A21\_Planimetria adduzione energia elettrica, pubblica illuminazione  
Tav. R\_Relazione tecnica  
Tav. NTA\_Norme Tecniche di  
Attuazione Relazione  
Geologica

## PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI **URBANIZZAZIONE** FUORI COMPARTO **E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO**

Tavola A119 - A01 - Planimetria stato di fatto  
Tavola A119 -A02 - Planimetria di progetto  
Tavola A119 -A03 - Planimetria di sovrapposizione  
Tavola A119 -A04 - Planimetria della segnaletica  
Tavola A119 -A05 - Verifiche dinamiche delle manovre  
Tavola A119 -A06 - Planimetria rete smaltimento acque  
Tavola A119 -A07 - Planimetria impianto di illuminazione  
Tavola A119 -A08 - Planimetria generale dei sottoservizi esistenti  
Tavola A119 -A09 - Piano particellare di esproprio ed elenco ditte  
Tavola A119 -A10 - Profili longitudinali  
Tavola A119 -A11 - Sezioni trasversali  
Tavola A119 -A12 - Sezioni tipo  
Tavola A119 -A13 - Particolari costruttivi – Viabilità  
Tavola A119 -A14 - Particolari costruttivi - Impianto di illuminazione  
Tavola A119 -A15 - Particolari costruttivi - Smaltimento acque  
Tavola A119 -R01 - Relazione generale  
Tavola A119 -R02 - Relazione di calcolo illuminotecnico ed elettrica  
Tavola A119 -R03 - Relazione idraulica  
Tavola A119 -R04 - Relazione tecnica delle pavimentazioni  
Tavola A119 -R05 - Relazione tecnica delle barriere stradali  
Tavola A119 -R06 - Computo metrico estimativo  
Tavola A119 -R07 - Elenco prezzi  
Tavola A119 -R08 - Quadro economico  
Tavola A119 -R09 - Disciplinare tecnico e prestazionale  
Tavola A119 -R10 – Cronoprogramma  
Tavola A119 -T01 – Corografia  
Tavola A119 -T02 - Planimetria di inquadramento su foto aerea  
Tavola A119 -T03 - Stralcio strumenti urbanistici

## **PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO**

.....  
**Tav. ....**

### **Art. 3 Attuazione del Progetto Unitario e destinazioni ammesse**

1. Gli interventi oggetto del Progetto Unitario si pongono in conformità alla Legge Regionale 14 novembre 2014, n. 65 e loro successive modificazioni ed integrazioni, nonché nel rispetto dei

disposti del Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro, in particolare dell'articolo 47bis delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché delle presenti norme tecniche.

2. Per l'attuazione degli interventi previsti dal PUC sono state individuate due Unità Minime di Intervento (UMI 1 e UMI 2) i cui perimetri sono rappresentati nella tavola A6\_Planimetria Unità Minime Intervento.

3. Le due Unità Minime di Intervento (UMI) sono così definite **disciplinate**:

#### UMI 1

Destinazioni d'uso: commerciale, direzionale, ristorativa, servizi, produttivo

Aree di intervento: 2

**Modalità di attuazione: intervento diretto tramite SCIA o permesso di costruire;**

#### UMI 2

Destinazioni d'uso: ~~commerciale, direzionale, ristorativa, servizi, produttivo~~

Aree di intervento: 1

**Modalità di attuazione: intervento diretto tramite permesso di costruire**

4. Per l'attuazione degli interventi previsti dal PUC è stato inoltre individuato un ambito in cui devono essere realizzate, contestualmente agli interventi edilizi nella UMI 1 e nella UMI 2, opere di miglioramento stradale dell'asse di Via Senese Aretina, da realizzare ai sensi dell'art.47 bis delle norme del R.U. e dell'art.6 comma 1 lettera h) del Regolamento 23/R/2020.

5. L'assetto planimetrico, con dimensionamenti e ingombri, sono chiaramente riportati nelle tavole di progetto del PUC e comunque dovranno rispettare le norme di pianificazione vigenti, sia comunali che sovra-comunali.

6. L'edificazione è consentita esclusivamente all'interno delle UMI così come individuate, classificate e dimensionate nelle tavole del PUC.

### **Art. 4 Parametri quantitativi del Progetto Unitario**

1. Parametri quantitativi generali relativi all'area costituita dalla somma della UMI 1 e UMI 2:

- If = 3 mc/mq

- Rc = 60%

- Capacità Edificatoria **massima**: 105.642 mc

- Destinazioni d'uso ammesse, ai sensi di quanto prescritto dal P.S. e dal R.U., **ovvero**:

- produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi **per una percentuale minima dell'80% del totale della capacità edificatoria e comunque della volumetria totale prevista dal PUC;**

- commerciale, ristorazione, attività direzionali e servizi **per una percentuale massima del 20% del totale della capacità edificatoria e comunque della volumetria totale prevista dal PUC.**

2. Parametri quantitativi generali relativi all'area costituita alla UMI 1:

Volumetria massima: 21.128,40 mc.;

Destinazione d'uso ammesse: commerciale, direzionale, ricettiva, servizi, produttivo (laboratori artigianali e industriali)

Altezza massima (Hmax): ml. 12,00 ~~en~~ **per** destinazioni produttive

ml. 6,50 per destinazioni commerciali e ricettive

ml. 9,00 per destinazioni direzionali

Distanze minima da confini di proprietà (Dc): 5,00 m.

Distanza minima da strade pubbliche (Ds): 5,00 m.

Distanza minima da edifici o pareti finestrate (De): 10,00 m.

Superficie per sosta stanziale: vedi art.6 comma 5 del Regolamento Urbanistico

Superficie per sosta di relazione: vedi L.R. 62/2018 - D.P.G.R. 23/R/2020  
Standard di parcheggi e verde pubblici come prescritti dall'art.6 del D.M. 1444/68  
Rapporto di permeabilità (Rp): 25%

3. Parametri quantitativi generali relativi all'area costituita alla UMI 2:

**Volumetria: 84.513,6;**

Destinazione d'uso ammesse: ~~commerciale, direzionale, ricettiva, servizi~~, produttivo (laboratori artigianali e industriali)

Altezza massima (Hmax): ml. 12,00 ~~con destinazioni produttive~~

ml. 6,50 per destinazioni commerciali e ricettive

ml. 9,00 per destinazioni direzionali

Distanze minima da confini di proprietà (Dc): 5,00 m.

Distanza minima da strade pubbliche (Ds): 5,00 m.

Distanza minima da edifici o pareti finestrate (De): 10,00 m.

Superficie per sosta stanziale: vedi art.6 comma 5 del Regolamento Urbanistico

Superficie per sosta di relazione: vedi L.R. 62/2018 - D.P.G.R. 23/R/2020

~~Standard di parcheggi e verde pubblici come prescritti dall'art.6 del D.M. 1444/68~~

Rapporto di permeabilità (Rp): 25%

4. Nell'ambito di ciascuna UMI è facoltà dei soggetti attuatori in sede di progettazione definitiva, operare modifiche alla tipologia edilizia, fermo restando il dimensionamento complessivo derivante dall'applicazione dei parametri di edificazione dettati dalle norme di pianificazione vigenti, sia comunali che sovra – comunali.

### **Art. 5 Opere di urbanizzazione primaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUC sono costituite da parcheggi pubblici e verde pubblico dimensionati nel rispetto del D.M. 1444/68, due strade che collegano direttamente Via Senese Aretina e Via Maestri del Lavoro, la nuova rete dei sotto – servizi infrastrutturali, una nuova rotatoria e altri interventi di miglioramento dell'asse stradale di Via Senese Aretina, la cui collocazione è rappresentata negli elaborati **del PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI COMPARTO E INTERNE AL COMPARTO** ~~i progetto architettonici~~ e negli ulteriori elaborati che compongono il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del PUC.

2. Per le opere di urbanizzazione valgono inoltre le disposizioni di cui agli articoli relativi alla "Disciplina delle aree per viabilità e parcheggi".

### **Art. 6 Assetto plano-volumetrico, tipi edilizi e disposizioni specifiche per la realizzazione degli edifici**

1. Gli impianti tipologici, distributivi e funzionali, le destinazioni dei locali nonché le scelte architettoniche contenuti nelle tavole di progetto, hanno valenza di progetto definitivo contenendo precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, potranno subire variazioni su richiesta degli enti gestori dei servizi o per particolari problematiche esecutive.

2. Gli edifici previsti nella UMI 1 dovranno rispettare un sostanziale allineamento delle proprie facciate parallele alla Via Senese Aretina.

3. La progettazione esecutiva e realizzazione dei fabbricati previsti dal PUC dovrà attuarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni tecniche particolari:

> le facciate possono essere intonacate e tinteggiate oppure realizzate con pannelli



prefabbricati in c.a., rivestite con materiali naturali come mattoni faccia a vista oppure con pannelli di rivestimento coibentati con lamine esterne in alluminio o acciaio, facciate strutturali in vetro, con connotazione architettonica contemporanea;

> le coperture possono essere inclinate o piane;

> gli infissi possono essere in legno, PVC, alluminio o acciaio.

4. **Gli edifici previsti dal presente PUC devono rispettare gli allineamenti verso la strada Senese Aretina come definiti nelle tavole A7, A7bis, che assumono valore prescrittivo.**

5. **Le piantumazioni arboree previste sul lato verso la strada Senese Aretina e sul lato nord-est della nuova viabilità tra la nuova rotatoria e via Maestri del Lavoro, riportate nelle tavole A7, A7bis, A8 e A8bis, assumono valore prescrittivo in quanto finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi interventi lungo la strada Senese Aretina.**

#### **Art. 7 Disciplina delle aree per viabilità e parcheggi**

1. Nelle aree destinate alla viabilità e parcheggi (sia pubbliche che private) si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

> pavimentazioni delle sedi stradali in conglomerato bituminoso;

> pavimentazione degli stalli di parcheggio in conglomerato bituminoso o in masselli autobloccanti di cls. nei colori sabbia, beige, mattone e grigio, con intasamento dei vuoti in sabbia o risetta;

> pavimentazioni dei marciapiedi in calcestruzzo anche pigmentato o in masselli autobloccanti di cls nei colori sabbia o risetta, beige, mattone, grigio (anche in policromia), cordoli e zanelle di contenimento in c.a.v. nei colori grigio.

#### **Art. 8 Disciplina delle aree scoperte**

1. Le aree private di pertinenza esterna degli edifici in progetto devono essere sistemate a prato o pavimentate per le parti destinate a percorrenza pedonale e/o carrabile e alla sosta dei veicoli. Dovranno essere debitamente illuminate rispettando comunque la normativa di settore.

2. In ogni caso deve essere rispettato il rapporto di permeabilità (Rp) dei suoli, pari ad almeno il 25%.

#### **Art. 9 Modalità di attuazione del PUC**

1. Gli interventi previsti nel PUC approvato potranno essere realizzati tramite permesso di costruire o SCIA, ai sensi dell'art.134 della L.R. 65/2014.

2. È consentito apportare modifiche in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Progetto Unitario, purché tali modifiche:

> non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione;

> non modifichino i parametri quantitativi definiti al precedente articolo 4;

> non diminuiscano gli standard minimi richiesti per la sosta stanziale, di relazione e per i parcheggi e verde pubblici come previsti nel precedente articolo 4;

> non alterino il numero di accessi carrai previsti nelle planimetrie del P.U.C. ~~pur apportando minime variazioni alla localizzazione degli stessi;~~

> non comportino modifiche sostanziali alla viabilità interna;

> **rispettino le ulteriori prescrizioni di cui al precedente art. 6, commi 4 e 5.**

#### **Art. 10 Efficacia del PUC e fasi di attuazione delle sue previsioni**

1. Il presente PUC ha validità decennale decorrente dalla firma della convenzione. Gli interventi

in esso previsti potranno essere realizzati anche in più fasi successive, ovvero per stralci funzionali, nel rispetto delle fasi, modalità stabilite dalla convenzione da stipulare a seguito dell'approvazione del presente PUC e il cui schema viene approvato contestualmente allo PUC stesso.

2. Tali fasi di attuazione dovranno comunque assicurare la necessaria organicità tra interventi edilizi all'interno delle due UMI e connesse opere di urbanizzazione.

3. In ogni caso, al fine di assicurare la necessaria organicità all'attuazione delle opere previste nel PUC, ~~tutte le autorizzazioni a costruire~~ **le SCIA e/o le istanze di permesso di costruire** saranno presentate congiuntamente.

4. ~~Prima del rilascio della prima agibilità (anche parziale) degli immobili in progetto, dovranno essere terminate e collaudate le opere di urbanizzazione interne alla UMI interessata~~

**ALLEGATO C - Schema di convenzione allegata al preavviso di diniego, contenente quanto potenzialmente in grado di superare le criticità evidenziate nel diniego suddetto. Tale ipotesi fa seguito a quanto prospettato dal proponente nell'incontro del 04/05/2021 presso questa Sede, incontro avvenuto a seguito della nota del 30/04/2021.**

COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PROGETTO UNITARIO

CONVENZIONATO (art. 121 della L.R. 65/2014) - AREA "EX COSE DI LANA" - Località Santa Fiora, via

Senese Aretina

REP. N. ANNO

L'anno duemilaventuno, il giorno ....., del mese di ....., in ....., presso l'Ufficio di Segreteria Generale del Comune, avanti a me Dott. Roberto Dottori, Segretario Generale del Comune di Sansepolcro, domiciliato per la mia carica presso la sede di detto Comune, autorizzato a rogare atti in forma pubblica ai sensi dell'articolo 97, comma IV, lett. c, de D.Lgs. n. 267/2000,

#### **SONO COMPARI**

da una parte:

- l'arch. Maria Luisa Sogli, nata il 26/03/1962 a Sansepolcro, la quale dichiara di intervenire in questo atto in nome e per conto e nell'interesse del COMUNE DI SANSEPOLCRO, con sede in Sansepolcro, via Matteotti n. 1, C.F. 00193430519, di seguito denominato anche solo "Comune", da lei stessa rappresentato giusta Determinazione sindacale n. .... del ....., nella sua qualità di Responsabile di Posizione organizzativa del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ivi domiciliata per la carica;

dall'altra parte:

- il Signor ....., nato a ..... il 04 ....., residente in ....., via ..... n. ...., CF: ....., in qualità di legale Società 4 – Progress S.r.l., con sede a Città di Castello, via

Luca della Robbia n. 33, CF o PIVA 03675820546, che risulta proprietaria dell'area interessata dal PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art. 121 della L.R. 65/2014) – AREA “EX COSE DI LANA” - Località Santa Fiora, via Senese Aretina, di seguito chiamata per brevità anche con il termine “Soggetto Attuatore”

**PREMESSO CHE:**

- i complessivi strumenti di pianificazione riguardanti il Comune di Sansepolcro (costituiti dal PIT, PTCP, dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico), prevedono per l'area posta in Santa Fiora in via Senese Aretina una destinazione mista a produttivo (parte prevalente pari all'80% della potenzialità edificatoria) e commerciale (pari al 20% di ciò), che si applicano anche al presente piano unitario convenzionato di cui alla legge regionale Toscana numero 65/2014 (di seguito disciplinato convenzionalmente);
- L'area oggetto della presente convenzione si connota per la presenza di un obbligo di unitaria edificazione delle due componenti sopra citate (produttivo e commerciale) che viene disciplinata, ove non si proceda con la contestuale edificazione, tra le parti in sede convenzionale attesa la strategicità ai fini produttivi, come *“area industriale più importante della Valtiberina Toscana”* giusta definizione dell'articolo 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale;
- L'intervento in questione, oltre che oggetto di specifiche previsioni urbanistiche per come appena rappresentate, risulta sottoposto ad un obbligo di necessaria convenzione tra le parti, che nell'attuare tali contenuti sono libere di determinare (rispettando tali vincoli normativi ed urbanistici) i relativi contenuti giusta previsione di cui all'articolo citato e di quanto previsto dall'articolo 28 della Legge 1150 del 1942;
- A seguito di intese tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale, determinate in sede di presentazione del progetto e successive ponderazioni, sono stati convenzionalmente definiti, alla luce dei limiti e dei presupposti derivanti da tale vincolante disciplina, i contenuti della convenzione e del progetto, oggetto di necessario accordo alla luce della disciplina di cui al citato articolo 121 della Legge Regionale 65/2014;

- che nell'ambito di tali accordi, riservandosi il proponente di non eseguire contestualmente la parte edificatoria da destinare al produttivo e quella commerciale per propria scelta imprenditoriale (comunque mantenendo tale facoltà da valutare alla luce del complessivo contesto economico), le parti hanno concordato di procedere, senza che ciò porti all'illegittimità di quanto edificato immediatamente, di individuare nel meccanismo della durata decennale della convenzione, e nei paralleli obblighi di edificazione in tale termine della parte produttiva e della automatica acquisizione al patrimonio comunale ove non edificata, lo strumento pattizio in grado di coniugare le esigenze imprenditoriali con quelle di assicurare la legalità dell'edificazione;

- che a seguito della proposta irrevocabile di acquisto presentata dalla 4Progress al Comune in data ....., per la trasformazione in piena proprietà del diritto di superficie, il Consiglio Comunale con atto numero.....ha assunto determinazioni circa l'accettazione di tale proposta (**NOTA: ipotesi da sottoporre al Consiglio Comunale che valuterà tale offerta**)

-con Deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... è stato approvato il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC - art. 121 della L.R. 65/2014) – AREA “EX COSE DI LANA” - Località Santa Fiora, via Senese Aretina;

- i dati metrici delle quantità edificatorie, delle destinazioni d'uso e delle aree a standard pubblico o di uso pubblico sono esattamente individuate negli elaborati a corredo del PUC in questione depositati presso il Servizio Urbanistica;

- il Soggetto attuatore ha presentato, quale parte integrante e sostanziale del medesimo PUC, il Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione a firma dei tecnici incaricati, per come successivamente integrate;

- per quanto precede si rende necessario addivenire ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, dell'art. 187 della Legge regionale n. 65/2014 e s.m.i., alla stipula di apposita convenzione per regolare i rapporti, gli oneri e gli obblighi a carico del Soggetto attuatore al fine di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed alla loro successiva cessione gratuita ed edificazione

all'interno dei lotti previsti dal PUC in oggetto, fermo restando che le SCIA e/o i singoli permessi a costruire dovranno essere comunque oggetto di appositi progetti di dettaglio, che dovranno ottenere tutti i necessari pareri e nulla osta per il rilascio dei relativi titoli abilitativi a costruire;

- l'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/01 prevede che *“Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 n.d.r.], funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. [ora D.lgs. 50/2016]”*; la soglia per gli appalti pubblici di lavori del sopra citato art. 35, comma 1, del D.lgs. n. 50 del 2016 è pari € 5.350.000; i lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione risultano inferiori a tale soglia;

- il presente progetto unitario prevede la realizzazione di due tipologie di opere di urbanizzazione che saranno sottoposte a due diversi regimi:

a) opere relative ad aree a verde e parcheggio pubblici di cui al DM 1444/1968 da realizzare sul sedime di proprietà della Società 4 – Progress e cedere gratuitamente al Comune come opere di urbanizzazione primaria interne al comparto, per le quali si potrà applicare l'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/01 con realizzazione a carico del Soggetto attuatore privato e , se i lavori risultino di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016, con regime di libero mercato;

b) opere di miglioramento della strada Senese Aretina (che interessano il sedime stradale pubblico della Senese Aretina, le aree fiancheggianti tale viabilità di proprietà comunale e in parte aree di proprietà della Società 4 – Progress) da considerare nel loro insieme opere di urbanizzazione primaria extra comparto; per l'esecuzione di tali opere, anche se di importo

inferiore alla suddetta soglia, sarà necessario invece applicare il Codice dei contratti e, pertanto, la redazione del progetto esecutivo e la realizzazione delle opere sarà a carico dal Soggetto attuatore privato ma per l'affidamento dei relativi lavori dovranno essere attivate le procedure di appalto previste dal Dlgs. 50/2016;

- il sopraindicato Soggetto attuatore dichiara, anche in forza della D.C.C. n. del di approvazione del PUC, di avere la piena disponibilità per l'utilizzo delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO,**

le sopra costituite parti, della cui identità e qualità io Segretario comunale sono certo e che mi dichiarano il possesso del codice fiscale sopra annotato,

### **CONVENGONO STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **Art. 1 Premesse**

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 .- Oggetto della convenzione**

La presente Convenzione ha per oggetto l'attuazione, da parte del Soggetto attuatore indicato in premessa, degli interventi previsti nel PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (art. 121 della L.R. 65/2014) – AREA "EX COSE DI LANA" - Località Santa Fiora, via Senese Aretina, su aree individuate nel Catasto Terreni del Comune di Sansepolcro come segue:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie in mq.</b>	<b>Proprietà</b>
<b>TOTALE</b>			

I vincoli derivanti dal presente accordo convenzionale, ai sensi dell'articolo 28 della legge 1150/1942, sono trascritti su tali terreni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ai fini dell'opponibilità ad ogni avente causa. Tale adempimento avviene a cura del Comune ma con oneri a carico del proponente.

La superficie catastale compresa nel PUC pari a mq. .... risulta così articolata:

- A. .... Mq per interventi di trasformazione edilizia urbanistica con destinazione commerciale-direzionale-servizi, che il proponente ha individuato come di immediata esecuzione ed attuazione nel proprio progetto. Tale intervento è definito come UMI numero 1.
- B. -....mq per interventi di trasformazione edilizia urbanistica con destinazione produttiva, che verrà attuata dal proponente nel termine di durata della presente convenzione, pena l'acquisizione automatica della stessa al patrimonio comunale ove ciò non avvenga entro dieci anni dalla data odierna al solo valore di esproprio più basso del terreno agricolo posto nel Comune di Sansepolcro. Tale intervento è definito come UMI numero 2.
- C. .... mq. circa da cedere gratuitamente al Comune per urbanizzazioni primarie e strade come specificato al successivo art. 5. Gli interventi di cui al presente punto (comprendenti quindi l'intera urbanizzazione delle aree e la realizzazione di tutti i sottoservizi a disposizione delle due UMI sopra descritte) dovranno essere realizzati per intero prima dell'attestazione di agibilità di un qualunque fabbricato destinato ad una delle due funzioni sopra descritte.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza, oltre che alle disposizioni convenzionali stabilite liberamente tra le parti in questa sede, alle determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

Quanto disposto nella presente convenzione, ove si registrino possibili divergenze di interpretazione,



prevale sui contenuti progettuali presentati o sugli atti di approvazione del presente schema.

### **Art. 3- Attuazione degli interventi edificatori**

La edificazione dei nuovi edifici previsti si attua con:

- A. interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva all'interno della Unità minima di intervento (UMI) n. 1 prevista dal presente PUC, destinata a medie strutture di vendita, per fattispecie non riconducibili agli esercizi di vicinato ed alle attività commerciali all'ingrosso; commerciale relativo ad esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita di cui all'art. 21 bis della L.R. 28/2005, direzionale e terziario tra cui servizi alle attività produttive eventualmente strutturati all'interno di un polo tecnologico, pubblici esercizi. Tale intervento attiene alla parte definita commerciale-direzionale-servizi, soggetta ad immediata edificazione come da istanza del proponente ed in tal senso assentita, con espresso titolo, dal Comune.
- B. interventi di nuova costruzione all'interno della Unità minima di intervento (UMI) n. 2 prevista dal presente PUC. Tale intervento attiene alla parte definita produttiva (artigianale, industriale, comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi), che verrà edificata entro il termine decennale decorrente stipula del presente atto, oggetto di differimento alle condizioni e conseguenze stabilite al successivo articolo 4

Gli interventi edificatori all'interno della UMI n.1 saranno assoggettati a permesso di costruire o SCIA mentre quelli all'interno della UMI 2 a permesso di costruire, nel rispetto di Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, del Regolamento Edilizio e N.T.A. del PUC.

Il proponente potrà presentare la/e SCIA e il Comune potrà rilasciare i singoli Permessi a costruire nel rispetto delle fasi di cui al successivo art. 8

Al ritiro dei titoli suddetti sono dovuti gli oneri di urbanizzazione determinati secondo la normativa vigente a tale data e la mancata attuazione determina, anche in modo parziale ed alla luce della regolamentazione di tale successivo momento, la possibilità di restituire tali somme ove non edificato

interamente.

Sono ammesse agibilità parziali dei fabbricati oggetto delle due UMI.

Le parti si danno fin d'ora atto, per come specificato al successivo articolo 5 ed in generale per l'intero contesto del presente atto, che la eventuale non contestualità delle edificazioni relative alle due tipologie trova legittimazione alla luce del regime pattizio, che determina condizioni e conseguenze per tale operatività distinta.

Le parti si danno atto che, giusta delibera consiliare numero...del...., il Comune ha ceduto alla Progress il terreno oggetto di superficie che verrà destinato al soddisfacimento degli standard urbanistici essenziali per il progetto (**NOTA: parte da inserire laddove il Consiglio Comunale accolga la proposta di acquisto e subordinatamente ad essa, ove ciò non avvenga verranno realizzati i parcheggi interrati oggetto dell'attuale progettazione**)

#### **Art. 4 Validità della Convenzione**

La validità della Convenzione è fissata in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data della stipula del presente atto.

#### **Art. 5 – Pattuizioni circa l'eventuale non contestuale edificazione della parte commerciale e produttiva.**

Le parti convengono espressamente che le norme di cui all'articolo 28 della legge 1150/1942 e 187 della LR 65/2014, consentono di superare pattiziamente l'obbligo di contestuale edificazione imposto dalla specifica disciplina urbanistica del PUC in esame, che come detto in premessa legittima la parte commerciale a condizione che venga attuata in concreto anche la previsione relativa alla destinazione produttiva.

Pur restando fermo l'obbligo di procedere alla preventiva realizzazione delle intere opere di urbanizzazione (relative quindi ad entrambe le UMI), è convenzionalmente stabilita, onde facilitare l'investimento e consentire al proponente una ponderazione della tempistica di attuazione, la possibilità di

utilizzo preventivo della parte commerciale anche nelle more dell'edificazione della parte destinata a produttivo.

A tal fine, per perseguire l'interesse pubblico rappresentato dall'attrazione di investimenti e tenendo conto del peculiare contesto economico, le parti convengono che la parte destinata ad insediamenti produttivi (di cui al punto B del precedente articolo 3 e rappresentata negli elaborati progettuali come UMI numero 2) possa essere realizzata entro e non oltre il termine decennale di durata della presente convenzione.

Ove ciò non avvenga, valendo a tal fine la completa edificazione del fabbricato dimostrata con comunicazione di fine di lavori di cui all'articolo 149 della LR Toscana 65/2014, il terreno con tale destinazione verrà automaticamente acquisito dal Comune di Sansepolcro previa sola corresponsione del valore di esproprio all'epoca vigente per il terreno seminativo ordinario determinato al valore agricolo medio disposto dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio del territorio in relazione al Comune di Sansepolcro. Stessa sorte seguono, senza alcun ulteriore indennizzo, le porzioni di fabbricato nel frattempo edificate ma non completate (retrocesse anch'esse al Comune, unitamente al terreno senza alcun sovrapprezzo od indennizzo aggiuntivo rispetto al valore sopra determinato per il terreno).

L'acquisizione suddetta avviene automaticamente, ed è priva della possibilità di eccezione tipica degli strumenti ablativi, ma determina la speculare legittimazione della parte commerciale nel frattempo edificata. Essa opera ad avvenuto accredito delle somme suddette e contestuale comunicazione da effettuare alla sede legale della Società.

Rispetto a ciò il potenziale contenzioso o le contestazioni potranno interessare unicamente la determinazione del valore disposta dal Comune od altri aspetti connessi a tale trasferimento, senza possibilità di incidere sulle motivazioni dell'acquisizione, sull'automatismo di essa o su altri aspetti relativi a valutazioni di interesse pubblico del Comune.

Il Comune di Sansepolcro, senza alcun vincolo di destinazione e potendo incidere sulla successiva

destinazione urbanistica delle aree appena acquisite, destinerà tali terreni ad iniziative imprenditoriali del territorio, collocando con procedure di evidenza pubblica gli stessi a libero mercato e determinando autonomamente il prezzo di cessione a terzi, senza alcun vincolo legato agli aspetti derivanti dalla presente convenzione o connessione con i costi di urbanizzazione. Tutto ciò non determinerà a favore della 4Progress, o dei suoi aventi causa ad ogni titolo, alcun diritto a ristori, risarcimenti, indennizzi od arricchimenti (con l'unica eccezione, come detto, del preventivo accredito delle somme dovute pari al valore agricolo del terreno per come sopra determinato).

#### **Art. 6 - Cessione delle aree oggetto di urbanizzazione al Comune**

Il Soggetto Attuatore, si obbliga per sé, per i propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le strade, i servizi a rete, i parcheggi ed il verde pubblico come previsti nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione allegato al PUC approvato con D.C.C. n. .... del ....., e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel permesso di costruire che sarà rilasciato successivamente alla stipula della seguente convenzione, che insistono sulle aree così individuate nel Catasto terreni del Comune di Sansepolcro:

- foglio ....., part. ....., su cui insistono aree a parcheggio pubblico, relativo sistema di illuminazione pubblica e reti dei sotto-servizi;
- foglio ....., part. ....., su cui insistono aree a verde pubblico relativo sistema di illuminazione pubblica e reti dei sotto-servizi;
- foglio ....., part. .... e ....., su cui insistono quota parte di marciapiedi, viabilità ;
- .....

Le aree da cedere gratuitamente al Comune sono in particolare individuate nelle tavole A7, A7bis, A8, A8bis, A11, ..... del PUC e sono così qualificate:

- per metri quadri ..... circa come strade e marciapiedi;
- per metri quadri ..... circa come parcheggi pubblici;

- per metri quadri ..... circa come verde pubblico.

I suddetti elaborati, A7, A7bis, A8, A8bis, A11, ..... del PUC sopra richiamati fanno parte integrante e sostanziale alla presente convenzione anche se non fisicamente allegati. La completa attuazione di quanto previsto in tali elaborati in tema di strade, sotto-servizi e standard urbanistici dovrà essere realizzato secondo quanto previsto al successivo articolo 8, ma con realizzazioni tali da consentire con certezza al Comune di aver ottenuto l'intera urbanizzazione dell'area e la sua potenziale piena fruizione (comprendente, quindi, anche la parte da destinare a produttivo).

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa abbiano prestato a loro volta idonee garanzie sostitutive od integrative.

Il trasferimento delle opere realizzate sulle aree come sopra definite dovrà avvenire entro due mesi dalla data di collaudo con apposito atto.

L'esatta determinazione della superficie delle aree da trasferire dovrà avvenire con i frazionamenti.

Le spese inerenti i frazionamenti rimangono a carico dei Soggetti Attuatori così come le spese per gli atti di trasferimento.

#### **Art. 7 - Esecuzione opere di urbanizzazione – Scomputo Oneri di urbanizzazione.**

Richiamati i disposti e le definizioni di cui alla Legge Regionale della Toscana n. 65/2014, il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per i propri eredi e/o aventi causa a realizzare, a propria cura e spese, conformemente alle disposizioni e indicazioni del PUC, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed alle prescrizioni contenute nel relativo permesso di costruire, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade e marciapiedi interne ed esterni al comparto;
- verde pubblico;
- fognatura per acque nere;

- fognatura per acque meteoriche con rete di raccolta acque stradali;
- allacciamento e recapito delle fognature alle reti di fognatura pubblica esistenti;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete antincendio;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete di distribuzione del gas metano;
- cavidotti per il passaggio delle reti di telecomunicazione; - rete di pubblica illuminazione completa di punti luce.

Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento dei comparti ai pubblici servizi.

Per le opere e i manufatti di cui sopra, il Soggetto Attuatore è tenuto a prestare idonea garanzia a favore del Comune e al rispetto degli obblighi disciplinari di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

La realizzazione delle predette opere da parte del Soggetto Attuatore andrà a scomputo totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria secondo gli importi indicati nel computo metrico estimativo del progetto definitivo delle OO.UU. relative al presente PUC. Rimangono a carico del Soggetto Attuatore gli altri oneri dovuti per la presentazione di SCIA e per il rilascio del permesso a costruire di ogni singolo intervento edilizio e l'eventuale costo di costruzione sarà calcolato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi a costruire.

Non potranno in alcun modo considerarsi tra le opere a scomputo le opere per la realizzazione della viabilità identificata come strade interne private e i parcheggi per la sosta stanziale e di relazione, nell'elaborato A8, A8bis del PUC, così come i relativi allacci alle reti dei sotto-servizi, illuminazione e opere di manutenzione.

#### **Art. 8 - Fasi di attuazione del piano di lottizzazione in rapporto alle opere di urbanizzazione.**

Il progetto unitario in questione dovrà essere realizzato nel rispetto delle seguenti vincolanti fasi:

- 1) Rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto;
- 2) inizio lavori interventi di miglioramento sulla strada Senese Aretina con realizzazione della nuova rotonda, completa di conglomerato bituminoso tappeto di usura spessore minimo cm 3 compatto granulometria mm 0-10 e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale previa indizione di gara ed affidamento ai sensi del Dlgs. 50/2016;
- 3) Inizio lavori delle opere di urbanizzazione interne al comparto, in caso di esecuzione diretta da parte del Soggetto attuatore in regime di libero mercato o esecuzione insieme alle opere di cui al precedente punto 2 in caso di affidamento in forma accorpata con la medesima procedura ai sensi del Dlgs. 50/2016;
- 4) Realizzazione almeno delle seguenti opere di urbanizzazione:
  - formazione dei piani strada e parcheggi (scotico terreno vegetale minimo cm 40 prove di piastra sottofondi valutazione stabilizzazione sottofondo, posa in opera di massicciata pezzatura mm 20/100 spessore minimo cm 40 costipato) con livellamento dei piani attuali ed eventuale riporto di ghiaietto di piccola pezzatura;
  - realizzazione della nuova strada di collegamento tra la nuova rotonda e via Maestri del lavoro, con messa in opera dei vari strati della massicciata stradale come sopracitato;
  - messa in opera della rete di raccolta acque piovane della strada e del parcheggio (pozzetti con forasse, griglie con collegamento alla rete fognante esistente).
  - rete fognante delle acque scure e delle acque chiare ed allacciamento alla rete comunale di zona;
  - rete idrica ed allacciamento all'acquedotto comunale di zona.
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica ed allacciamento alla rete di zona;
  - rete telefonica e predisposizione canalizzazioni fibra ottica, allacciamento alla rete di zona.

- condotte e pozzetti dell'illuminazione pubblica (previa verifica progetto Illuminotecnico).
  - realizzazione isola ecologica (cementata con padiglione rovescio) con relativo allaccio alla fognatura (acque nere);
  - realizzazione di conglomerato bituminoso binder su viabilità granulometria mm 0-20 spessore cm 10;
- 5) verifica da parte del tecnico collaudatore nominato dal Comune della effettiva avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 4 e loro collaudo parziale;
- 6) rilascio dei permessi a costruire relativi agli edifici privati e loro pertinenze solo a seguito di esito positivo della verifica di cui al precedente punto 5;
- 7) realizzazione degli edifici privati e delle loro recinzioni;
- 8) realizzazione almeno delle seguenti ulteriori opere di urbanizzazione:
- sedime dei parcheggi e viabilità di servizio alla lottizzazione con messa in opera di materiale arido stabilizzato granulometria mm 0-20, spessore minimo cm 15.
  - Montaggio dei cordoli a delimitazione dei parcheggi ed aree verdi, aiuole spartitraffico ecc.
  - pavimentazione stradale in conglomerato bituminoso binder su parcheggi e viabilità granulometria mm 0-20, spessore minimo cm 10.
  - Messa in opera dei punti luce e delle linee elettriche di collegamento alla rete pubblica di zona.
  - Sistemazione delle aree a verde pubblico: riporto e livellamento di terreno vegetale, con semina di prato e messa a dimora di arbusti ornamentali, realizzazione impianto irriguo e montaggio delle opere di arredo delle aree verdi;
- 9) Verifica da parte del tecnico collaudatore nominato dal Comune della effettiva avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 8 e loro collaudo parziale;
- 10) Presentazione fine lavori delle opere relative agli edifici privati e relative pertinenze che potrà



essere effettuata solo a seguito di esito positivo della verifica di cui al precedente punto 9;

11) Realizzazione di strato di conglomerato bituminoso tappeto di usura spessore minimo cm 3  
compattato granulometria mm 0-10 o 0-5 sulla viabilità e parcheggi, realizzazione della  
segnaletica verticale ed orizzontale;

12) Collaudo finale e presa in carico delle opere di urbanizzazione;

13) Presentazione delle attestazioni di agibilità degli edifici privati che potrà avvenire solo a seguito  
della avvenuta esecuzione di quanto previsto al precedente punto 12.

Resta ovviamente inteso che le opere di urbanizzazione ed i sotto-servizi (indicate nei precedenti punti e secondo tale ordine) sono necessari al perfetto funzionamento dei fabbricati previsti (sia commerciali che produttivi) oltre che al mantenimento di idonee prestazioni della Strada Senese Aretina e dovranno essere completati interamente prima del rilascio dell'agibilità di qualunque fabbricato previsto nelle due UMI.

#### **ART. 9 – Condizioni per l'affidamento ed esecuzione dei lavori di urbanizzazione.**

I Soggetti Attuatori si obbligano nei confronti del Comune di Sansepolcro, anche per i propri successori e aventi causa, a provvedere alla realizzazione, a propria cura e spese, di tutte le opere di urbanizzazione primaria come evidenziate negli elaborati del progetto esecutivo redatto in conformità ai contenuti grafici e normativi del PUC approvato con Delibera Consiglio Comunale n. .... del ..... Ciò dovrà avvenire per intero e prima del concreto utilizzo dell'area, per come già esplicitato in precedenti articoli.

Le opere di urbanizzazione primaria, sono individuate e disciplinate nei seguenti elaborati approvati con D.C.C. n. .... del .....

- .....

- .....

- .....

che formano parte integrante della presente convenzione anche se non fisicamente allegati.

Come ricordato in premessa per l'attuazione dei lavori previsti dal progetto di miglioramento della strada Senese Aretina il Soggetto Attuatore dovrà predisporre a proprie spese, in conformità al progetto definitivo citato, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, acquisire sullo stesso il permesso di costruire e, nel rispetto del D.lgs. 50/2016, procedere, quale Stazione appaltante privata assistita dal RUP comunale per i Lavori Pubblici, all'affidamento dei relativi lavori.

Per ciò che riguarda invece le opere di urbanizzazione inerenti aree a parcheggio pubblico, verde pubblico e viabilità previsti all'interno del comparto privato i relativi lavori potranno essere affidati in forma diretta dal Soggetto Attuatore in regime di libero mercato, con applicazione dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/01, o essere accorpate alle opere di miglioramento della strada Senese Aretina ed essere quindi oggetto della medesima procedura di appalto come disciplinata dal D.lgs. n. 50/2016.

Il Soggetto Attuatore s'impegna altresì ad osservare e far osservare le modalità esecutive previste dalle disposizioni nel Capitolato Generale dei Lavori dello Stato per le singole categorie di opere, nonché tutto quanto previsto nelle prescrizioni contenute nel permesso di costruire da rilasciare in merito al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che sarà redatto in conformità al PUC approvato con D.C.C. ....

Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e, in ogni caso:

- a) tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166;
- b) le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A.T. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale;
- c) le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli

scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui agli articoli da 73 a 105, e agli allegati 4, 5 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

I Soggetti Attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo :

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla volumetria assegnata a ciascun lotto;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale comprese tabelle di indicazione toponomastica.

Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere comunque l'intero costo delle opere secondo l'importo indicato nel Computo allegato al progetto esecutivo. La completa esecuzione di tali opere non determina, ove si proceda ad un utilizzo parziale della potenzialità edificatoria, il diritto a risarcimenti, ristori o riduzioni di sorta. Se l'importo delle opere dovesse risultare inferiore all'importo determinato in applicazione delle attuali tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione i soggetti attuatori saranno tenuti al pagamento al Comune della differenza.

Il collaudo delle opere rimane a carico dei Soggetti Attuatori e dovrà avvenire di concerto con gli Uffici Tecnici comunali.

#### **Art. 10 – Opere di urbanizzazione estranee al regime convenzionale**

Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del lottizzante a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a) eventuali strade private a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, eventualmente da asservire all'uso pubblico, non previsti dal PUC, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

- c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

La completa esecuzione di tale opere non determina, ove si proceda ad un utilizzo parziale della potenzialità edificatoria, il diritto a risarcimenti, ristori o riduzioni di sorta.

#### **Art. 11 Tempi di esecuzione**

I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione previste all'interno del progetto definitivo delle OO.UU. allegato al PUC approvato con Deliberazione di C.C. n..... del ....., prima del concreto degli utilizzo degli immobili e comunque entro 48 mesi dalla stipula della presente convenzione.

#### **Art.12 - Controllo, Direzione Lavori, Contabilità**

a) Il Soggetto Attuatore prima dell'inizio dei lavori provvederà a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale le generalità del tecnico nominato per la Direzione dei Lavori e per le funzioni di Coordinatore per la sicurezza in fase esecutiva, quello della ditta esecutrice, nonché di tutte le altre eventuali ditte alle quali sarà affidata l'esecuzione di parte dei lavori. I Soggetti Attuatori si obbligano inoltre ad ottemperare a tutte le prescrizioni normative inerenti la sicurezza e la salute dei lavoratori nel cantiere, compresa la predisposizione del piano di sicurezza e della notifica preliminare nel rispetto delle normative vigenti. In particolare la ditta esecutrice delle opere di urbanizzazione assumerà tutti gli obblighi previsti nei propri confronti ed in quelli delle altre ditte di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

b) L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà alla nomina del collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera e ne darà comunicazione al soggetto attuatore.

c) Per ogni categoria di lavoro dovrà essere rilasciato apposito certificato di collaudo rilasciato dalle rispettive aziende o enti di gestione dei rispettivi servizi (acquedotto , gasdotto ecc.);

d) La contabilizzazione dei lavori dovrà essere redatta secondo le norme vigenti in materia di lavori pubblici e la documentazione contabile sarà corredata di Documento Unico di Regolarità Contributiva, acquisito ad inizio lavori, ad ogni SAL liquidato ed alla ultimazione lavori; l'onere dell'incarico per DD.LL. e collaudatore tecnico amministrativo rimane a carico dei Soggetti Attuatori.

### **Art. 13 - Manutenzione e consegna delle aree e delle opere**

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune «o già asservite all'uso pubblico», resta a carico dei soggetti attuatori fino all'approvazione del collaudo finale.

Per quelle opere che siano state oggetto di collaudo parziale, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata si intende trasferito al Comune medesimo.

Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai soggetti attuatori; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui alla presente convenzione;

Il canone e i consumi, o la maggiorazione del canone e dei consumi, relativi alla pubblica illuminazione quando attivata, sono a carico di tutti i soggetti attuatori, indistintamente, fino alla ultimazione delle operazioni di collaudo.

Fino all'approvazione del collaudo finale, i soggetti attuatori devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi

compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo ai soggetti attuatori ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

Rimarranno comunque a totale carico dei privati i costi per illuminazione, allacci alle reti dei sotto-servizi e opere di manutenzione della viabilità identificata come strade private. Ad integrazione di quanto appena indicato il soggetto attuatore si impegna, anche per i suoi aventi causa, a farsi carico della manutenzione delle aree destinate a parcheggi e verde pubblico anche successivamente alla loro cessione degli spazi al Comune, con modalità da concordare ma comunque tali da garantire la piena fruizione ed esonerando il Comune dalle responsabilità gestionali.

#### **Art. 14 - Cauzione**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi relativi alla esecuzione delle opere, nel rispetto degli obblighi disciplinari di cui agli artt. 1667,1668,1669 del Codice Civile, prima del rilascio del Permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, comprese tra quelle indicate dal Decreto Presidenziale n. 1309 del 29.07.1948, e quelle ricomprese nel Decreto Ministeriale del 15 aprile 1992, i Soggetti Attuatori hanno presentato la polizza fidejussoria dell'importo di € ..... (diconsi euro .....), come determinato in base al computo metrico estimativo allegato la progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione incrementato del 10%, oltre all'IVA, stipulata presso ....., agenzia di ....., N° polizza .....

Detta polizza fidejussoria dovrà soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui al 2 comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere sentenza giudiziaria, autorizzando il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

L'utilizzo della garanzia da parte del Comune dovrà essere preceduta da formale contestazione e con concessione di almeno trenta (30) giorni per la regolare esecuzione di quanto richiesto. La mancata o incompleta esecuzione delle opere previste autorizzerà l'amministrazione Comunale, previo preavviso da notificare alla Ditta, a provvedere d'Ufficio, utilizzando le somme garantite dalla cauzione.

Tale cauzione sarà progressivamente svincolata a decorrere dal raggiungimento di un importo dei lavori eseguiti, attestato mediante stati di avanzamento lavori o analogo documento, pari al 50% dell'importo garantito. Al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti di cui al precedente periodo, la cauzione sarà svincolata in ragione del 50% dell'ammontare garantito; successivamente si procederà allo svincolo progressivo di un 5% dell'iniziale ammontare per ogni ulteriore 10 % di importo dei lavori eseguiti. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidette, non è automatico ma dovrà essere autorizzato dal Comune previa acquisizione della relativa documentazione e collaudi parziali. L'ammontare residuo, pari al 25% dell'iniziale importo garantito, sarà svincolato dopo il collaudo tecnico amministrativo e dopo la cessione delle opere al Comune. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

#### **Art. 15 - Permessi di costruire relativi agli edifici privati - Agibilità e/o abitabilità**

Tenuto comunque conto che, il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici privati, alle loro pertinenze e recinzioni, è condizionato all'avvenuta attuazione delle fasi di cui ai punti da 1 a 5 del precedente articolo 8, l'attestazione di agibilità e/o abitabilità potrà essere presentata solo a seguito della avvenuta attuazione delle fasi di cui ai punti da 8 a 12 del precedente art. 8.

#### **Art.16- Allegati**

Formano parte integrante della presente convenzione anche se non fisicamente allegati i seguenti atti e documenti:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ..... di approvazione definitiva del PUC con i

relativi allegati.

Io segretario Comunale , richiesto dalle parti, ho ricevuto il presente atto scritto su n. ... fogli di carta di cui sono state occupate n. .... facciate e quanto della presente per il verbale di chiusura e da me letto alle parti , unitamente agli allegati , che dichiarandolo conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono come segue :

Letto, approvato e sottoscritto,

per IL SOGGETTO ATTUATORE

.....

per il Comune

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

.....



In risposta al suddetto PREAVVISO DI DINIEGO, in data 21/06/2021, prot.n. 13195, è pervenuta un'ulteriore versione del PUC in questione, redatta al fine di recepire quanto suggerito dal Comune, dal punto di vista tecnico, in modo da poter superare ai segnalati profili di non conformità agli strumenti urbanistici generali del Comune e alle norme di settore in materia di opere di urbanizzazione da convenzionare.

Nella nuova istruttoria tecnica relativa a tale nuova versione del PUC si evidenziava che:

1) Relativamente ai profili di non conformità urbanistica

Si evidenziava che le NTA allegate alla documentazione del 21/06/2021 erano state adeguate all'Allegato B al PREAVVISO DI DINIEGO DEL 25/05/2021, prot. n. 11758;

Anche la Convenzione era stata sostanzialmente adeguata all'Allegato C al PREAVVISO DI DINIEGO DEL 25/05/2021, prot. n. 11758

In riferimento invece all'altezza massima dell'edificio individuato con la lettera D, per il quale era stato segnalato l'incongruo superamento del parametro "altezza massima" contenuto nelle NTA del RU, si rilevava che non era stato ancora recepito il richiesto adeguamento.

2) Relativamente alla mancata disponibilità delle aree interessate dal progetto unitario e conseguente assenza di titoli abilitanti

Si evidenziava che continuavano ad essere presenti alcuni dei motivi ostativi segnalati nel preavviso di diniego.

Al fine della piena rispondenza della documentazione a quanto richiesto si evidenziava pertanto che:

a) avrebbe pertanto dovuto essere trasmesso al Comune l'atto di assenso della società GMD di Bellani Gian Mario e Boninsegni Luigina con le firme e i documenti di identità di entrambi da entrambi i titolari;

b) avrebbero dovuto essere allegate al PUC anche le visure catastali delle particelle 980 del foglio 76 e 509 del foglio 82;

c) avrebbe dovuto essere corretta la tabella della tavola A09B in cui è riportato erroneamente che la piena proprietà della part. 92 del Foglio 76 è della Società Immobiliare GMD di Bellani Gian Mario e Boninsegni Luigina mentre invece la proprietà di tale particella è di 4 –Progress; la particella 980 del foglio 76 infatti risultava, nella tavola A01, di proprietà di 4 – Progress mentre nella tavola A09 è di proprietà di Cose di Lana e quindi deve essere riportato il proprietario giusto.

3) Relativamente alle carenze in merito alle opere di urbanizzazione proposte

Si evidenziava la necessità di:

a) verificare e riportare nelle tavole del PUC, come già previste per le reti dell'acquedotto e delle fognature, la posizione delle reti pubbliche anche del metano e dell'energia elettrica;

b) redigere il progetto definitivo delle reti pubbliche del metano e dell'energia elettrica che si rendessero necessarie per l'attuazione del PUC;

c) rendere coerenti i punti di allaccio riportati nelle tavole A19, A20 e A21 con quanto previsto nei progetti definitivi contenuti nel PUC e riferiti delle dorsali pubbliche dei vari sotto-servizi da potenziare e modificare;

d) acquisire e trasmettere al Comune i pareri degli enti gestori di tutte le reti.

4) Relativamente alle opere di urbanizzazione relative al verde ed ai parcheggi pubblici ex DM 1444/68

Si evidenziava la necessità di:

a) adeguare le tavole del PUC A.7, A.7bis, A.8, A8.bis, A10, A11, A.19, A.20, A.21 a quanto previsto dalla tavola A02B in corrispondenza di via Maestri del Lavoro dove venivano ridefinite le sezioni stradali e allargato il verde pubblico esistente;

b) in fase di progettazione esecutiva verificare la possibilità di migliorare le condizioni di fruibilità dei parcheggi pubblici individuati con i numeri 1 e 6 nelle tavole A8 e A8bis;

- c) denominare nella tavola DM2 le “aree oggetto di cessione” come “aree da destinare a standard di parcheggi e verde pubblico” e intitolare la tavola DM3 “PROGETTO DEFINITIVO AREE DI CUI AL DM 1444/68”;
- d) nella tavola DM 5 riverificare, in corrispondenza delle aree verdi a viale alberato la posizione del sistema di irrigazione in modo che lo stesso non confligga con la posizione dei tronchi degli alberi.

5) Relativamente alle opere di “miglioramento” della Strada Senese-Aretina:

Si evidenziava la necessità di:

- a) acquisire dai proponenti una adeguata motivazione in merito il mancato recepimento di quanto segnalato per ciò che riguardava in particolare il previsto spartitraffico tra le due corsie della strada Senese Aretina;
- b) pre-informare i gestori delle attività commerciali presenti, (Famila, Euronics, Attività Cerboni, Risparmio Casa, Brico ecc) del nuovo studio viabilistico, poiché le opere di urbanizzazione da loro realizzate e/o in corso di esecuzione (interne ed esterne ai singoli comparti, recinzioni, accessi, corsie a servizio di parcheggi ecc, interagenti con la Pubblica Viabilità), sono state disposte/eseguite conformemente allo strumento Urbanistico di all’ora, (variante del 2005), ma parzialmente in contrasto con quanto oggi progettato; tali attività avrebbero dovuto poter esprimere il loro nulla osta sul progetto in questione;
- c) destinare l’area identificata nella tavola A02B come area di potenziamento del verde pubblico esistente extra-comparto, in via Maestri del Lavoro, in fase di cantiere e quindi nella tavola S1, ad area logistica del cantiere, in modo da salvaguardare gli alberi esistenti nel verde pubblico esistente; successivamente la stessa area assumerà la sua destinazione definitiva di verde pubblico esistente extra-comparto ad integrazione del verde pubblico esistente, in via Maestri del Lavoro, come già previsto nella tavola di progetto A02.B.

6) Relativamente alle aree ed opere di urbanizzazione di cui si propone in generale la cessione gratuita al Comune

Si evidenziava la necessità di:

- a) riportare nella tavola A11 come “Area concessa in diritto di superficie da cedere al comune per il miglioramento del tratto Strada Senese Aretina” anche le aree corrispondenti alle particelle del foglio 76 nn. 495, 496, 855, 854, 856, 962;
- b) cambiare nella tavola A11 il titolo con il seguente “BENEFICI PUBBLICI E AREE OGGETTO DI CESSIONE” e rendere meglio leggibile il catastale.
- c) riverificare la convenzione per ciò che riguarda l’art. 8, che risultava modificato rispetto a quanto proposto dal Comune nell’allegato C al preavviso di diniego, soprattutto in riferimento alla fase in cui consentire la presentazione delle attestazioni di agibilità dei nuovi edifici da realizzare in rapporto alla fase del collaudo delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune.
- d) modificare il titolo del nuovo elaborato S1 trasmesso da “Progetto definitivo delle aree oggetto di cessione” a “Planimetria di cantiere”; in tale tavola contrariamente a quanto dichiarato veniva previsto un ingresso all’area di cantiere dalla Senese Aretina che avrebbe dovuto necessariamente essere cancellato.

Tutti i rilievi sopradescritti sono stati quindi di nuovo inviati per email al gruppo di progettazione del PUC e, in data 14/07/2021, prott. nn. 15846 e 15847, sono pervenuti nuovi elaborati del PUC che in gran parte recepiscono gli esiti di tale ultima istruttoria tecnica.

## CONCLUSIONI

Vista la documentazione facente parte del Progetto unitario convenzionato nell’ AREA “EX COSE DI LANA” - Località Santa Fiora, via Senese Aretina, nella sua versione definitiva, e tenuto conto anche del parere del Servizio Lavori Pubblici pervenuto in data 21/07/2021, prot. n. 16425 e delle osservazioni sul progetto delle opere di miglioramento dell’asse stradale di via Senese Aretina formulate dai soggetti confinanti (proprietari del Supermercato GALA e proprietario dell’area individuata dal RU vigente come TRpr08) appositamente interpellati dal

Comune, si ritiene che il PUC in questione risulti ora conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del Comune e possa essere sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per la sua approvazione ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) in merito alla mancata acquisizione, nell'ambito del presente PUC, dei pareri degli enti gestori delle reti dei servizi e sotto-servizi pubblici, poiché gli interventi ricadono in area già urbanizzata e, conseguentemente, i nuovi edifici necessiteranno prevalentemente di una revisione/traslazione degli allacci esistenti, l'acquisizione dei citati pareri potrà essere differita alla fase di progettazione esecutiva; pertanto si prescrive che tali pareri debbano necessariamente essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che sarà presentato per l'acquisizione dei relativi permessi di costruire;
- 2) in fase di progettazione esecutiva dovrà essere effettuato un approfondimento progettuale al fine di migliorare le condizioni di fruibilità dei parcheggi pubblici individuati dal presente PUC con i numeri 1 e 6;
- 3) in fase di progettazione esecutiva dovrà essere effettuato un approfondimento progettuale delle aree destinate a verde pubblico, con particolare riferimento ai viali alberati, al fine di evitare interferenze tra la posizione delle piantumazioni arboree e quella del relativo impianto di irrigazione;
- 4) in merito alla soluzione proposta per la realizzazione dello spartitraffico fra le corsie di marcia in Via Senese Aretina, poiché non si reputa sufficiente/idoneo il manufatto proposto nel progetto definitivo contenuto nel PUC in quanto lo stesso non pare garantire la necessaria insormontabilità, dovrà essere sviluppata altra soluzione migliorativa in fase di progettazione esecutiva;
- 5) la raccolta dei rifiuti urbani o assimilati, per le attività commerciali/produttive di medie e grosse dimensioni sarà effettuata direttamente presso la sede di produzione degli stessi, concordando le modalità in termini di frequenza di raccolta e dimensione dei contenitori. Per quanto riguarda invece la raccolta a servizio delle attività commerciali, di piccole dimensioni, si ritiene opportuno individuare delle "aree di raccolta comuni" in cui saranno posizionati i contenitori dedicati, che potrebbero essere ubicate all'interno delle aree destinate a parcheggio pubblico. Tali aree dovranno essere attrezzate con opportune schermature e dovrà essere garantita la fattibilità delle manovre di ingresso/uscita anche a mezzi di dimensione medio/grande. Non disponendo però al momento dei dati necessari al loro dimensionamento, la scelta delle ubicazioni ed il loro dimensionamento, saranno effettuate in fase di progettazione esecutiva. Per le motivazioni espresse sopra, non si ritiene necessario invece prevedere la collocazione di postazioni di raccolta stradali tipo cassonetto/campana, riservate alle zone d'uso di tipo residenziale.
- 6) in fase di progettazione esecutiva, dovrà essere predisposto un Piano Ambientale di Cantierizzazione nel quale dovranno essere verificate eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, ad opera delle attività pregresse e dovranno essere descritte le tipologie di rifiuti presenti all'interno dell'area. Inoltre dovranno essere descritte le tipologie dei rifiuti che saranno prodotti nella successiva fase di demolizione, specificando le modalità di deposito e di gestione, in funzione della loro destinazione finale. All'interno del piano dovranno anche essere sviluppate le tematiche inerenti: l'inquinamento acustico, le emissioni in atmosfera, la tutela risorse delle idriche e del suolo e la gestione delle terre e rocce da scavo;
- 7) nell'area a confine con la TRpr08 venga graficamente indicata, anziché una zebratura, come attualmente previsto, la posizione di un futuro accesso alla stessa area TRpr08 con una freccia, ovvero con lo stesso segno grafico utilizzato per segnalare gli accessi all'area del supermercato Gala;
- 8) venga riverificato e modificato il progetto, in fase di progettazione esecutiva, in

corrispondenza dell'area prossima alla zona di carico e scarico merci del Supermercato Gala prevedendo, non un ingresso ma un' uscita, e modificando l'immissione sulla Strada Senese Aretina al fine di permettere manovre agevoli anche ai camion per il trasposto delle merci;

- 9) infine, preso atto che nelle tavole A.8 e A.8bis del PUC si attesta che sono state reperite dal PUC le superfici di aree a standard di verde pubblico e parcheggi pubblici di cui al DM 1444/68 e le quote di parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale richieste per l'insediamento delle destinazioni commerciali, direzionali e di servizio previste, in fase di istruttoria tecnica dei progetti allegati alle richieste dei permessi di costruire, in attuazione del presente PUC, tali superfici dovranno essere comunque riverificate nel dettaglio, con particolare riferimento alle superfici dei parcheggi per la sosta di relazione e per la sosta stanziale richieste per l'insediamento delle destinazioni commerciali, direzionali e di servizio previste, che dovranno rispettare le vigenti norme in materia (articoli 6 e 7 delle NTA del RU, nonché l'art. 13 della L.R. 62/ 2018 e il Regolamento regionale 23/R/2020, articoli 6, 8, 10).

Sansepolcro, 21 luglio 2021.

ISTRUTTORIA TECNICA A CURA DI:  
arch. Maria Luisa Sogli