



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16 **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare alla approvazione** **artt. 18 e 111 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..**

La sottoscritta arch. Maria Luisa Sogli, in qualità di Responsabile del Procedimento amministrativo per la formazione degli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro, nominata con Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 02/01/2017 e Determina n. 15 del 12/01/2017, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10.11.2014 n. 65) relativamente alla adozione della "PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16 R.U." ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014

Dato atto che:

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 "Norme per il Governo del territorio", all'art. 30 individua le tipologie delle varianti semplificate degli strumento operativi precisando nell'art. 32 le modalità di svolgimento del relativo procedimento ;

Premesso che la Legge Regionale Toscana 65/2014 " Norme per il Governo del territorio ", prevede all'articolo 18 il ruolo e le funzioni del il Responsabile del Procedimento che deve:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio;

Viste:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17.04.2009 e successiva Delibera n. 147 del 22.11.2010 con cui venivano rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, e che lo stesso acquisiva efficacia in data 16/02/2011 a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 con la quale è avvenuta la presa d'atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale, adeguati agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione, che avendo comunque un mero contenuto ricognitorio di quanto già deliberato nella sopra citata delibera 147 /2010 non ha comportato gli adempimenti di pubblicazione ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

Rilevato che:

- l'art. 38 della L.R. 65/2014, per la definizione degli atti di governo del territorio, prevede la nomina del Garante della Informazione e partecipazione al fine di garantire ai cittadini, singoli ed associati, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti stessi e delle loro varianti e degli atti di governo del territorio;
- a tal fine il Responsabile del procedimento ha individuato quale Garante della informazione e partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante, il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;

Visti:

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato e il primo stralcio di RU e gli elaborati ad essa allegati, nel rispetto dell'art. 17 comma 6 della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- L'avviso di approvazione del primo stralcio di RU, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T. 01/05, pubblicato sul BURT n. 21 del 27/05/2014 data a partire dalla quale tale parte del piano operativo è divenuto efficace;
- la Deliberazione n. 62 del 25/05/2016 con cui è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso nel BURT n. 28 del 13/07/2016;
- la versione definitiva del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di trasformazione TR16 di Via Saragat, corrispondente alle particelle catastali nn. 1089, 1090, 1589 del foglio catastale n. 57 di proprietà dei signori MERCATI Paola, nata a Sansepolcro l'11/12/1942, residente in Via Della Salute n. 2 a Livorno, C.F. MRCPLA42T51I155L, BERNARDINI Luca, nato a SANSEPOLCRO il 25/02/1985, residente in via Bucciiovini n. 7 a Sansepolcro, C.F. BRNLCU85B25I155I, BERNARDINI Nicola, nato a SANSEPOLCRO il 29/10/1979, residente in via Bucciiovini n. 7 a Sansepolcro, C.F. BRNNCL79R29I155T, BERNARDINI Pietro nato a SANSEPOLCRO il 19/12/1945, residente in via Bucciiovini n. 7 a Sansepolcro, C.F. BRNPTR45T19I155D; tale piano di lottizzazione è stato redatto dall'arch. Giuliano Del Teglia con studio in via Niccolò Aggiunti n. 90, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori con il numero 86, P. IVA 01458360516 – C.F. DLTGLN49R02I155I;

Visti gli elaborati del Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) dell'area di trasformazione TR16 redatti dall'arch. Giuliano Del Teglia, con studio in via Niccolò Aggiunti n. 90, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori con il numero 86, P. IVA 01458360516 – C.F. DLTGLN49R02I155I, che sono i seguenti:

ELABORATO A.1_ Relazione Tecnico-illustrativa;
ELABORATO A.2_ Norme Tecniche di Attuazione;
ELABORATO B_Convenzioni OO. di U. e realizzazione quota di ERS;
ELABORATO C_Verifica standards Urbanistici ed edilizi
TAVOLA 1 _ PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
TAVOLA 2 _ PROGETTO TIPOLOGIE EDILIZIE
TAVOLA 3 _ PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE
ELABORATO D - Relazione Geologica

Dato atto che in merito al suddetto piano di lottizzazione è pervenuto il seguente parere del Servizio Lavori Pubblici:

“Considerato che dell'esame della documentazione sono state riscontrate difformità rispetto a quanto concordato negli incontri precedentemente intercorsi fra il sottoscritto e i progettisti con particolare riferimento a:

1. Inquadramento normativo nuova viabilità;
2. Le quantità e i relativi importi individuati nel Computo Metrico Estimativo (preventivo Gas , energia elettrica , rete Telefonica , rete Fognaria ecc) devono essere desumibili dalle relative e rispettive tavole grafiche e riguardanti solo opere ricadenti nella nuova viabilità e/o aree pubbliche da cedere all'Amministrazione con esclusione degli allacci alle utenze derivazioni ecc;
3. Il Prezzario da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovrà essere quello della Regione Toscana, Provincia di Arezzo Anno 2016;
4. Previsione/Individuazione area Isola Ecologica all'interno del Comparto;
5. Regimazione acque meteoriche in tutti gli accessi carrabili privati e accesso pedonale su via Senese Aretina, quest'ultimo dovrà essere corredato di dissuasori di sosta/accesso in ghisa tali da impedire il transito a veicoli;
6. L'accesso pedonale su via Senese Aretina non dovrà superare la larghezza massima di m 1.50;
7. Previsione un impianto di regimazione acque meteoriche nella pista ciclopedonale (bocche di lupo su manufatto separatore);
8. Nella tavola di cessione aree non risulta la viabilità adiacente alla proprietà Borgo Hotel ;
9. Specificare sensi di marcia strada privata adiacente al distributore carburanti;
10. Poiché i molteplici accessi carrabili dalla strada pubblica ai singoli lotti possano costituire criticità/pericolo (per mancanza di visibilità ecc) oltre a creare un' incisiva discontinuità dei camminamenti pedonali, si chiede di valutare la possibilità di un unico accesso che distribuisca il traffico veicolare ai singoli lotti dall'area interna.

Tutto ciò premesso, al fine di poter esprimere il proprio parere di competenza, si chiede una integrazione/correzione degli elaborati con osservanza delle prescrizioni di cui ai punti 1-10 sopracitati.

Sono escluse dal presente parere valutazioni di ordine economico relative all'esecuzione delle opere, così come quelle riguardanti le oo. uu. in quanto non affrontate dall'Ufficio scrivente”.



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

Ritenuto pertanto opportuno sottoporre l'adozione del presente P.d.L. al rispetto delle seguenti prescrizioni da recepire nella versione del piano attuativo da portare in approvazione e/o nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:

1. Dovrà essere assicurata la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat ed i relativi marciapiede e pista ciclabile, da completare, ad eccezione del tappetino stradale, prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici; tali prescrizioni dovranno essere riportate nelle N.T.A. e nello schema di convenzione; i proponenti il presente piano di lottizzazione dovranno partecipare alla realizzazione del tratto di strada di collegamento tra la rotonda esistente delle Forche ed il confine sud-ovest della TR16, da realizzare con modalità omogenee al tratto compreso all'interno del perimetro della stessa TR compensando la quota di opere di urbanizzazione già realizzate a spese del Comune sulla particella 1089 del foglio catastale 57 e che sono conteggiate tra gli standards pubblici dovuti da parte dei lottizzanti della TR16;
2. Tale nuova viabilità di collegamento tra la rotonda delle Forche e via Saragat dovrà essere inquadrata come strada di tipo E urbana secondo il Codice della Strada;
3. nella soluzione di assetto della lottizzazione proposta si ravvisano numerosi accessi carrabili dalla strada pubblica che possono costituire criticità/pericolo (per mancanza di visibilità, ecc.) oltre a creare un'incisiva discontinuità dei camminamenti ciclabili e pedonali; a tal merito si ritiene opportuno che il piano venga riverificato prevedendo che venga valutata la possibilità di creare:
 - a) un unico accesso carrabile che distribuisca il traffico veicolare ai singoli lotti dall'area interna;
 - b) o, in alternativa, venga previsto di localizzare la pista ciclopeditone di progetto sul lato ovest della nuova viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat; tale tratto di ciclovia dovrà collegarsi ad un tratto di altra ciclovia da realizzare sul lato sud dell'area a parcheggio antistante il Palazzetto (vedi tavola 4b del R.U.). In tale soluzione il marciapiede della nuova viabilità di collegamento sarà spostato conseguentemente sul lato est e dovrà essere garantite e dimostrate congrue condizioni di sicurezza e di visibilità in corrispondenza delle intersezioni tra le rampe di accesso ai garage interrati ed il marciapiede;
4. si chiede di correggere gli elaborati del P.d.L. facendo riferimento a 68 abitanti insediabili e non a 58;
5. nell'area individuata come lotto A si chiede di riverificare la dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale relativi agli alloggi e di quelli relativi alle attività commerciali che dovranno rispettare le quantità minime di cui all'art. 6 delle N.T.A. del R.U.. In corrispondenza del margine sud-est del lotto A si chiede inoltre di individuare una fascia a prato permeabile con profondità idonea (1,20-1,50 metri) su cui piantumare gli alberi previsti a schermatura dell'edificio ivi previsto, al fine di garantire a tali piante uno spazio permeabile che ne assicuri idonee condizioni di attecchimento e resistenza nel tempo. Tale schermatura si reputa infatti necessaria ed irrinunciabile al fine di mitigare il notevole impatto visivo prodotto dall'edificio del lotto A per chi percorre la Senese Aretina provenendo da sud-ovest.
6. il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano di Lottizzazione dovrà riguardare anche il tratto di viabilità compreso tra la rotonda ed il confine sud-est dell'area TR16, con relativi marciapiede e pista ciclabile;
7. tale corridoio infrastrutturale dovrà essere riprogettato, nel caso che si opti per la soluzione di cui al precedente punto 3b, prevedendo la localizzazione della prevista pista ciclabile sul lato ovest della nuova viabilità ed il marciapiede sul suo lato est;
8. dovrà essere studiata una congrua soluzione per garantire il collegamento della pista ciclabile anzidetta con quella lungo via Senese Aretina sul sedime della vecchia ferrovia e per garantire accessi sicuri all'area del Borgo Hotel ed al parcheggio pubblico esistente antistante lo stesso hotel.
9. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere corretti gli importi del Computo Metrico Estimativo (preventivo Gas, energia elettrica, rete Telefonica, rete Fognaria ecc) che devono essere desumibili dalle relative e rispettive tavole grafiche e che devono riguardare solo opere ricadenti nella nuova viabilità e/o aree pubbliche da cedere all'Amministrazione con esclusione degli allacci alle utenze derivazioni ecc.; gli importi del computo devono essere desunti dal Prezzario della Regione Toscana o Provincia di Arezzo dell'anno 2016;
10. Nelle tavole grafiche del piano attuativo e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione l'Isola Ecologica deve essere prevista all'interno del Comparto sul lato nord e lungo via Saragat;
11. Nelle tavole grafiche del piano attuativo e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione l'accesso pedonale su via Senese Aretina non dovrà superare la larghezza massima di m 1.50;
12. Nelle tavole grafiche del piano attuativo devono essere specificati i sensi di marcia della strada privata adiacente al distributore carburanti;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

13. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere prevista idonea regimazione delle acque meteoriche in tutti gli accessi carrabili privati e accesso pedonale su via Senese Aretina, quest'ultimo dovrà essere corredato di dissuasori di sosta/accesso in ghisa tali da impedire il transito a veicoli; dovrà essere previsto inoltre un idoneo impianto di regimazione acque meteoriche nella pista ciclopedonale (bocche di lupo su manufatto separatore);

14. Nelle tavole grafiche del piano attuativo e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere specificati i sensi di marcia della strada privata adiacente al distributore carburanti al fine di garantire una congrua segnaletica nell'immissione su via Saragat;

Evidenziato che al fine di recepire le prescrizioni di cui ai precedenti punti 1-14 occorre sostituire l'elaborato ELABORATO B_Convenzioni OO. di U. e realizzazione quota di ERS proposto dai proponenti il P.d.L. in questione con altri schemi di convenzione a cura del Servizio Urbanistica all'interno di un elaborato che è stato denominato Allegato 2;

Ricordato che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 del 29/08/2017 è stato adottato, ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, il Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L) di iniziativa privata dell'area di trasformazione TR16, redatto dall'arch. Giuliano Del Teglia, con studio in via Niccolò Aggiunti n. 90, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori con il numero 86, P. IVA 01458360516 – C.F. DLTGLN49R021155I, costituito dai seguenti elaborati:

- ELABORATO A.1_ Relazione Tecnico-illustrativa;
- ELABORATO A.2_ Norme Tecniche di Attuazione;
- ELABORATO C_Verifica standards Urbanistici ed edilizi;
- TAVOLA 1_ PROGETTO PLANIVOLUMETRICO;
- TAVOLA 2_ PROGETTO TIPOLOGIE EDILIZIE;
- TAVOLA 3_ PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE ELABORATO D - Relazione Geologica;

integrati con:

- ALLEGATO 2 – Schemi di Convenzione OO. di U. e realizzazione quota di ERS redatto a cura del Servizio Urbanistica rielaborando gli schemi già trasmessi dai proponenti

SUBORDINATAMENTE AL RISPETTO DELLE SEGUENTI PRESCRIZIONI DA RECEPIRE NELLA VERSIONE DEL PIANO ATTUATIVO DA PORTARE IN APPROVAZIONE E/O NEL PROGETTO ESECUTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

- 1) Dovrà essere assicurata la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat ed i relativi marciapiede e pista ciclabile, da completare, ad eccezione del tappetino stradale, prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici; tali prescrizioni dovranno essere riportate nelle N.T.A. e nello schema di convenzione; i proponenti il presente piano di lottizzazione dovranno partecipare alla realizzazione del tratto di strada di collegamento tra la rotatoria esistente delle Forche ed il confine sud-ovest della TR16, da realizzare con modalità omogenee al tratto compreso all'interno del perimetro della stessa TR compensando la quota di opere di urbanizzazione già realizzate a spese del Comune sulla particella 1089 del foglio catastale 57 e che sono conteggiate tra gli standards pubblici dovuti da parte dei lottizzanti della TR16;
- 2) tale nuova viabilità di collegamento tra la rotatoria delle Forche e via Saragat dovrà essere inquadrata come strada di tipo E urbana secondo il Codice della Strada;
- 3) nella soluzione di assetto della lottizzazione proposta si ravvisano numerosi accessi carrabili dalla strada pubblica che possono costituire criticità/pericolo (per mancanza di visibilità, ecc.) oltre a creare un'incisiva discontinuità dei camminamenti ciclabili e pedonali; a tal merito si ritiene opportuno che il piano venga riverificato prevedendo che venga valutata la possibilità di creare:
 - a) un unico accesso carrabile che distribuisca il traffico veicolare ai singoli lotti dall'area interna;
 - b) o, in alternativa, venga previsto di localizzare la pista ciclopedonale di progetto sul lato ovest della nuova viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat; tale tratto di ciclabile dovrà collegarsi ad un tratto di altra ciclabile da realizzare sul lato sud dell'area a parcheggio antistante il Palazzetto (vedi tavola 4b del R.U.). In tale soluzione il marciapiede della nuova viabilità di collegamento sarà spostato conseguentemente sul lato est e dovrà essere garantite e dimostrate congrue condizioni di sicurezza e di visibilità in corrispondenza delle intersezioni tra le rampe di accesso ai garage interrati ed il marciapiede;
- 4) si chiede di correggere gli elaborati del P.d.L. facendo riferimento a 68 abitanti insediabili e non a 58;
- 5) nell'area individuata come lotto A si chiede di riverificare la dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale relativi agli alloggi e di quelli relativi alle attività commerciali che dovranno rispettare le quantità minime di cui all'art. 6 delle N.T.A. del R.U.. In corrispondenza del margine sud-est del lotto A si chiede inoltre di individuare



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

una fascia a prato permeabile con profondità idonea (1,20-1,50 metri) su cui piantumare gli alberi previsti a schermatura dell'edificio ivi previsto, al fine di garantire a tali piante uno spazio permeabile che ne assicuri idonee condizioni di attecchimento e resistenza nel tempo. Tale schermatura si reputa infatti necessaria ed irrinunciabile al fine di mitigare il notevole impatto visivo prodotto dall'edificio del lotto A per chi percorre la Senese Aretina provenendo da sud-ovest;

- 6) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano di Lottizzazione dovrà riguardare anche il tratto di viabilità compreso tra la rotatoria ed il confine sud-est dell'area TR16, con relativi marciapiede e pista ciclabile;
- 7) tale corridoio infrastrutturale dovrà essere riprogettato, nel caso che si opti per la soluzione di cui al precedente punto 3b, prevedendo la localizzazione della prevista pista ciclabile sul lato ovest della nuova viabilità ed il marciapiede sul suo lato est;
- 8) dovrà essere studiata una congrua soluzione per garantire il collegamento della pista ciclabile anzidetta con quella lungo via Senese Aretina sul sedime della vecchia ferrovia e per garantire accessi sicuri all'area del Borgo Hotel ed al parcheggio pubblico esistente antistante lo stesso hotel;
- 9) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere corretti gli importi del Computo Metrico Estimativo (preventivo Gas , energia elettrica , rete Telefonica , rete Fognaria ecc) che devono essere desumibili dalle relative e rispettive tavole grafiche e che devono riguardare solo opere ricadenti nella nuova viabilità e/o aree pubbliche da cedere all'Amministrazione con esclusione degli allacci alle utenze derivazioni ecc.; gli importi del computo devono essere desunti dal Prezzario della Regione Toscana o Provincia di Arezzo dell'anno 2016;
- 10) nelle tavole grafiche del piano attuativo e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione l'Isola Ecologica deve essere prevista all'interno del Comparto sul lato nord e lungo via Saragat;
- 11) Nelle tavole grafiche del piano attuativo e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione l'accesso pedonale su via Senese Aretina non dovrà superare la larghezza massima di m 1.50;
- 12) Nelle tavole grafiche del piano attuativo devono essere specificati i sensi di marcia della strada privata adiacente al distributore carburanti;
- 13) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere prevista idonea regimazione delle acque meteoriche in tutti gli accessi carrabili privati e accesso pedonale su via Senese Aretina, quest'ultimo dovrà essere corredato di dissuasori di sosta/accesso in ghisa tali da impedire il transito a veicoli; dovrà essere previsto inoltre un idoneo impianto di regimazione acque meteoriche nella pista ciclopedonale (bocche di lupo su manufatto separatore);
- 14) Nelle tavole grafiche del piano attuativo e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere specificati i sensi di marcia della strada privata adiacente al distributore carburanti al fine di garantire una congrua segnaletica nell'immissione su via Saragat;

Dato atto che:

- a seguito dell'adozione è stato pubblicato sul BURT n. 38 del 20/09/2017 l'avviso di adozione e pubblicazione del suddetto piano di lottizzazione per la presentazione delle eventuali osservazioni fino al 23/10/2017;
- in data 17/10/2017, prot. 18068, i proponenti del piano attuativo, attraverso il loro tecnico progettista, hanno presentato un'istanza definita "CHIARIMENTI SU PRESCRIZIONI DI CUI ALLA D.C.C. 120/2017" con cui manifestano la volontà di recepire le prescrizioni definite dal Consiglio Comunale in fase di adozione;
- nel periodo di pubblicazione non risultano pervenute altre osservazioni;

Evidenziato nel contempo si è sviluppato il seguente altro connesso procedimento:

- conformemente a quanto previsto nella citata DelC.C. 120/2017, con comunicazione del 28/09/2018 prot. 16880, integrata con la comunicazione del 11/10/2017 prot. 17660 (poiché la prima comunicazione non era stata ricevuta dall'interessato) e con la nota del 20/10/2017 prot. 18395 (con cui sono stati forniti ulteriori elaborati tecnici per meglio comprendere le dimensioni planivolumetriche dell'area oggetto di cessione al Comune) è stato dato avvio al procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 11, commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001 su parte della particella 68 del foglio catastale 66 di proprietà di GESTAL Srl che è proprietaria e gestisce la struttura del Borgo Hotel; tale area esterna al perimetro della TR16 risulta tuttavia necessaria per la realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina, all'altezza della chiesa del quartiere Le Forche, e via Saragat;

- come previsto dal comma 2 del citato art. 11 del D.P.R. 327/2001, la Società GESTAL, per valutare in modo congruo i contenuti di una possibile intesa per la suddetta questione, ha inviato una nota, in data 16/11/2017 prot 20176, in cui



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

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

- con nota del 28/12/2017 prot. 23485, i proponenti la lottizzazione nella TR16, anche sulla base delle perplessità evidenziate nelle osservazioni di GESTAL SRL, hanno proposto una nuova soluzione planimetrica della lottizzazione stessa precisando anche la forma e le dimensioni dell'area interessata da cessione ricadente nella proprietà della Società GESTAL;

- con nota del 08/01/2017, prot. 370 il Comune di Sansepolcro ha contro-dedotto alle osservazioni presentate da GESTAL SRL prospettando un percorso amministrativo volto a perseguire la più ampia intesa con la stessa società per l'acquisizione dell'area necessaria per la realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina, all'altezza della chiesa del quartiere Le Forche, e via Saragat; tale percorso potrebbe comprendere anche eventuali permutate tra Comune e GESTAL in riferimento alle aree di proprietà comunale già oggetto di apposite istanze di alienazione da parte presentate della stessa Società tra cui l'ultima è quella del 27/01/2014 prot. 1338;

Ritenuto quindi di poter procedere alla approvazione del presente piano attuativo prevedendo comunque il rispetto delle seguenti condizioni:

- che il confine di tale viabilità (la cui sezione trasversale risulta di 10 metri comprensivi dei due marciapiedi) verso la proprietà del Borgo Hotel corrisponda al limite sud-ovest dell'attuale muretto posto alla base della scarpata verde esistente verso la strada vicinale Vigne del Gallai, in modo che non venga compromesso l'attuale cancello a scorrere posto all'ingresso est alla pertinenza del Borgo Hotel e non venga sacrificato l'adiacente area a parcheggio privato a servizio del Borgo Hotel;

- venga assicurata una congrua sistemazione dell'ingresso est alla pertinenza del Borgo Hotel dalla nuova viabilità che rispetti anche le norme del Codice della strada oltre ad una corretta progettazione e sistemazione del nuovo muro di sostegno alla prevista viabilità che sorgerà sulla linea di confine prescritta;

Vista l'ultima versione degli elaborati del piano attuativo in questione pervenuta in data 02/02/2018 prot. 2348 che è formata da:

ELABORATO A_Relazione Tecnico-illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATO B___Convenzioni OO. di U. e realizzazione quota di ERS

ELABORATO C___Verifica Standards Urbanistici ed Edilizi

ELABORATI PROGETTUALI del Piano di Lottizzazione:

TAVOLA 1 _ PROGETTO PLANIVOLUMETRICO adeguato alle prescrizioni allegate alla delibera di adozione e successive, con spostamento della pista ciclopedonale

Tav. 1.1_ Planimetrie di inquadramento urbanistico

Tav. 1.2_ Planivolumetrico e allineamenti

Tav. 1.3_ Planimetria lotti e aree pubbliche su base catastale

Tav. 1.4_ Piano quotato e profili dello stato attuale

Tav. 1.5_ Profili altimetrici con quote di imposta dei fabbricati

Tav. 1.6_ Planimetria delle aree permeabili

Tav. 1.7_ Rendering ed inserimenti fotografici d'insieme

TAVOLA 2 _ PROGETTO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Tav. 2.1_ Edificio A in linea; piante prospetti e sezioni

Tav. 2.2_ Edificio A; Modelli tridimensionali e Rendering

Tav. 2.3_ Edificio B, isolato quadrifamiliare piante prospetti e sezioni

Tav. 2.4_ Edifici C e D; piante

Tav. 2.5_ Edifici B, C e D; Modelli tridimensionali e Rendering

Tav. 2.6_ Dimostrazione grafica applicazione incentivi di cui all'art. 9 comma 5 punto 1 delle N.T. di A.

TAVOLA 3 _ PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE adeguato alle prescrizioni allegate alla delibera di adozione e successive, con spostamento della pista ciclopedonale

Tav. 3.1_ Relazione tecnica illustrativa Opere di Urbanizzazione_Pareri enti

Tav. 3.2_ Computo estimativo preliminare Opere di Urbanizzazione

Tav. 3.3_ Piano quotato e profili dello stato attuale

Tav. 3.4_ Planimetria lotti e aree pubbliche su base catastale

Tav. 3.5_ Progetto Preliminare Strada e pista ciclopedonale

Tav. 3.6_ Illuminazione pubblica

Tav. 3.7_ Linee di allaccio ENEL e TELECOM



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

Tav. 3.8_ Rete fognante, Acquedotto,

Tav. 3.8_ Rete del Gas

Tav. 3.9_ Particolari costruttivi

Dato atto che:

- in data 05/02/2018, protocollo interno S_US/U_55 del 05/02/2018, è stato nuovamente chiesto al Servizio Lavori Pubblici ed alla Polizia Municipale il parere di competenza in merito alla versione definitiva del piano attuativo della TR16 pervenuto in data 02/02/2018;
- il Servizio Polizia Municipale non ha fatto pervenire alcun parere;
- il Servizio Lavori Pubblici ha trasmesso il proprio parere in data 20/02/2018 da cui si evince che:
 1. risulta mancante l'inquadramento normativo della nuova viabilità;
 2. gli importi del Computo Metrico Estimativo (preventivo Gas , energia elettrica , rete Telefonica , rete Fognaria ecc) che devono essere desumibili dalle relative e rispettive tavole grafiche e che devono riguardare solo opere ricadenti nella nuova viabilità e/o aree pubbliche da cedere all'Amministrazione con esclusione degli allacci alle utenze derivazioni ecc. Viene quindi ribadito quanto sopra riportato nella prescrizione n. 9 già definita in fase di adozione;
 3. gli importi del computo devono essere desunti dal Prezzario della Regione Toscana o Provincia di Arezzo dell'anno 2017 (fino a giugno 2018);
 4. dovrà essere individuata un'area più idonea per l'Isola Ecologica facilmente raggiungibile all'interno del comparto; la localizzazione di tale Isola Ecologica sul limite del parcheggio antistante il Palazzetto dello sport come previsto anche nella versione definitiva del piano attuativo non risulta idonea; la stessa Isola Ecologica potrà essere invece collocato lungo il lato nord di via Saragat e alla quota della stessa strada;
 5. dovrà essere prevista idonea regimazione delle acque meteoriche in tutti gli accessi carrabili privati e accesso pedonale su via Senese Aretina;
 6. Nella tavola in cui sono individuate le aree da cedere al Comune non è riportata l'area da cedere per l'ampliamento della viabilità di collegamento tra via Senese Aretina e via Saragat;
 7. Dovrà essere prodotta idonea verifica illuminotecnica (nella pista ciclabile occorre il doppio corpo illuminante) alto per la sede stradale e basso per il percorso ciclopedonale;
 8. I nuovi marciapiedi dovranno avere larghezza minima di 1,5 metri come disposto dal D.M. 5/11/2001 n. 6797 cap. 3 art. 3.4.6;
 9. Venga approfondita la funzionalità dell'ingresso e uscita da Borgo Hotel con la nuova viabilità (considerando i con visivi in relazione alla larghezza delle corsie verificando la soluzione più corretta comunque nel rispetto delle condizioni riportate nel D.M. 19/04/2006 cap. 4 art. 4.4.1 tab. 8 e nell'art. 46 del D.P.R. 495 e ss.mm.ii.

Preso atto dei contenuti della "RELAZIONE ISTRUTTORIA preliminare all' approvazione definitiva del Piano di lottizzazione residenziale della TR 16" (redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Maria Luisa Sogli);

Considerato in particolare quanto si evince dal paragrafo 3.1 - *VERIFICA DEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERA DI ADOZIONE* e dal paragrafo 4 della suddetta Relazione istruttoria tecnica, si ritiene possibile procedere all'approvazione del presente Piano di lottizzazione a condizione che vengano rispettate, nelle ulteriori fasi attuative, le seguenti prescrizioni:

- 1) prima del rilascio del permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione deve essere formalizzata la cessione gratuita al comune delle particelle catastali n. 1089 e n. 1090 del foglio 57;
- 2) dovrà essere assicurata la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat ed i relativi marciapiedi, da completare, ad eccezione del tappetino stradale, prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici; tale condizione dovrà essere riportata nella convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- 3) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano di Lottizzazione, così come la loro realizzazione, dovrà riguardare anche il tratto di viabilità esterno al comparto e compreso tra la rotatoria ed il confine sud-ovest dell'area TR16, con i relativi marciapiede e pista ciclabile. La progettazione esecutiva e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, comprensive anche del tratto di viabilità esterno al comparto e compreso tra la rotatoria ed il confine sud-ovest dell'area TR16, sono a carico dei proponenti la lottizzazione nella TR16; tali condizioni dovranno essere riportate nella convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- 4) le tavole di riferimento per la individuazione delle area da cedere al Comune a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione sono le tavole C.2.a e C.2.b;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- 5) la larghezza della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat dovrà essere di 7 metri a cui sono da aggiungere 1,50 metri per lato da destinare a marciapiede, per un totale di 10 metri; nel tratto compreso tra la rotonda ed il confine sud-ovest dell'area TR16 il confine sud-ovest di tale strada e marciapiedi dovrà al massimo coincidere con l'attuale muretto posto alla base della scarpata verde esistente verso la strada vicinale Vigne del Gallai all'interno della proprietà della Società GESTAL Srl; dovrà inoltre essere prevista un'adeguata sistemazione del nuovo muro di sostegno alla prevista viabilità che sorgerà sulla linea di confine;
- 6) considerato che il presente P.d.L. contiene solo una stima sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune, nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione gli importi del Computo Metrico Estimativo (preventivo Gas, energia elettrica, rete Telefonica, rete Fognaria ecc) dovranno essere desunti dal Prezzario più aggiornato della Regione Toscana o Provincia di Arezzo e dovranno essere desumibili dalle relative e rispettive tavole grafiche e che devono riguardare solo opere ricadenti nella nuova viabilità e/o aree pubbliche da cedere all'Amministrazione con esclusione degli allacci alle utenze derivazioni ecc.; la stipula della convenzione terrà conto dei dati di cui al suddetto progetto esecutivo;
- 7) dovrà essere individuata un'area più idonea per l'Isola Ecologica facilmente raggiungibile all'interno del comparto; la localizzazione di tale Isola Ecologica nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere concordata con il Servizio Lavori Pubblici e con il Servizio Ambiente del Comune;
- 8) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione l'accesso pedonale su via Senese Aretina non dovrà superare la larghezza massima di m 1.50;
- 9) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere prevista idonea regimazione delle acque meteoriche in tutti gli accessi carrabili privati e accesso pedonale su via Senese Aretina, quest'ultimo dovrà essere corredato di dissuasori di sosta/accesso in ghisa tali da impedire il transito a veicoli; dovrà essere previsto inoltre un idoneo impianto di regimazione acque meteoriche nella pista ciclopedonale (bocche di lupo su manufatto separatore);
- 10) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere specificati i sensi di marcia della strada privata adiacente al distributore carburanti al fine di garantire una congrua segnaletica nell'immissione su via Saragat;
- 11) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere corredato da idonea verifica illuminotecnica; nella pista ciclabile occorre il doppio corpo illuminante, alto per la sede stradale e basso per il percorso ciclopedonale;
- 12) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà approfondire la forma dell'incrocio tra l'ingresso / uscita dall'area di pertinenza del Borgo Hotel e la nuova viabilità (considerando i coni visivi in relazione alla larghezza delle corsie) verificando la soluzione più corretta nel rispetto delle condizioni riportate nel D.M. 19/04/2006 cap. 4 art. 4.4.1 tab. 8 e nell'art. 46 del D.P.R. 495 e ss.mm.ii.;
- 13) gli schemi di convenzione di cui all'elaborato B del piano attuativo potranno essere sottoscritti solo a seguito del recepimento delle presenti prescrizioni e eventuali ulteriori condizioni che verranno precisate nelle delibere di Consiglio Comunale previste dai commi 4, 5 e 6 dell'art. 13 delle N.T.A. del R.U. relative alla disciplina dell'edilizia residenziale sociale;

Verificato il rispetto:

- del Regolamento DPRG 9.02.2007 n. 2/R, in attuazione dell'articolo 37, comma 3, della L.R.03.01.2005 n.1, in materia di tutela e valorizzazione degli insediamenti;
- del Regolamento DPRG 9.02.2007 n. 3/R, di attuazione del Titolo V della L.R. 03.01.2005 n.1;
- della L.R. 10/10 in materia di valutazione ambientale strategica;

Considerato che:

- il Piano di lottizzazione della TR16 ai sensi dell'art. 5bis, comma 2 della L.R. 10/2010 e dell'art. 9, comma 4, delle N.T.A. del R.U., può essere escluso dalla procedura di assoggettabilità a VAS e di VAS in quanto gli interventi ivi ammessi sono già stati valutati nell'ambito del procedimento per la formazione del presente Regolamento urbanistico
- la scheda di certificazione e notizia di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 con gli elaborati del presente piano di lottizzazione è stata depositata presso il Genio Civile in data 19 maggio 2017 con il numero di deposito 3558;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- le previsioni dello strumento urbanistico denominato "Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) di iniziativa privata dell'area di trasformazione TR16" risultano coerenti con i vigenti strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T., P.T.C.P. e P.S.;

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- lo strumento urbanistico denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16" risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;
- Il P.d.L. in questione può essere approvato SUBORDINATAMENTE AL RISPETTO DELLE SEGUENTI PRESCRIZIONI DA RECEPIRE NELLE SUCCESSIVE FASI ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI che tengono conto degli esiti del parere del Servizio Lavori Pubblici e del procedimento per l'acquisizione dell'area fuori comparto necessaria per la realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina, all'altezza della chiesa del quartiere Le Forche, e via Saragat:
 - 1) prima del rilascio del permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione deve essere formalizzata la cessione gratuita al comune delle particelle catastali n. 1089 e n. 1090 del foglio 57;
 - 2) dovrà essere assicurata la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat ed i relativi marciapiedi, da completare, ad eccezione del tappetino stradale, prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici; tale condizione dovrà essere riportata nella convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
 - 3) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano di Lottizzazione, così come la loro realizzazione, dovrà riguardare anche il tratto di viabilità esterno al comparto e compreso tra la rotatoria ed il confine sud-ovest dell'area TR16, con i relativi marciapiede e pista ciclabile. La progettazione esecutiva e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, comprensive anche del tratto di viabilità esterno al comparto e compreso tra la rotatoria ed il confine sud-ovest dell'area TR16, sono a carico dei proponenti la lottizzazione nella TR16; tali condizioni dovranno essere riportate nella convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
 - 4) le tavole di riferimento per la individuazione delle area da cedere al Comune a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione sono le tavole C.2.a e C.2.b;
 - 5) la larghezza della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat dovrà essere di 7 metri a cui sono da aggiungere 1,50 metri per lato da destinare a marciapiede, per un totale di 10 metri; nel tratto compreso tra la rotatoria ed il confine sud-ovest dell'area TR16 il confine sud-ovest di tale strada e marciapiedi dovrà al massimo coincidere con l'attuale muretto posto alla base della scarpata verde esistente verso la strada vicinale Vigne del Gallai all'interno della proprietà della Società GESTAL Srl;
 - 6) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere corretti gli importi del Computo Metrico Estimativo (preventivo Gas , energia elettrica , rete Telefonica , rete Fognaria ecc) che devono essere desumibili dalle relative e rispettive tavole grafiche e che devono riguardare solo opere ricadenti nella nuova viabilità e/o aree pubbliche da cedere all'Amministrazione con esclusione degli allacci alle utenze derivazioni ecc.; gli importi del computo devono essere desunti dal Prezzario della Regione Toscana o Provincia di Arezzo dell'anno 2017 (fino a giugno 2018);
 - 7) dovrà essere individuata un'area più idonea per l'Isola Ecologica facilmente raggiungibile all'interno del comparto; la localizzazione di tale Isola Ecologica nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere concordata con il Servizio Lavori Pubblici e con il Servizio Ambiente del Comune;
 - 8) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione l'accesso pedonale su via Senese Aretina non dovrà superare la larghezza massima di m. 1.50;
 - 9) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere prevista idonea regimazione delle acque meteoriche in tutti gli accessi carrabili privati e accesso pedonale su via Senese Aretina, quest'ultimo dovrà essere corredato di dissuasori di sosta/accesso in ghisa tali da impedire il transito a veicoli; dovrà essere previsto inoltre un idoneo impianto di regimazione acque meteoriche nella pista ciclopedonale (bocche di lupo su manufatto separatore);



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

10) nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere specificati i sensi di marcia della strada privata adiacente al distributore carburanti al fine di garantire una congrua segnaletica nell'immissione su via Saragat;

11) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere corredato da idonea verifica illuminotecnica; nella pista ciclabile occorre il doppio corpo illuminante, alto per la sede stradale e basso per il percorso ciclopedonale;

12) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà approfondire la forma dell'incrocio tra l'ingresso / uscita dall'area di pertinenza del Borgo Hotel e la nuova viabilità (considerando i coni visivi in relazione alla larghezza delle corsie) verificando la soluzione più corretta nel rispetto delle condizioni riportate nel D.M. 19/04/2006 cap. 4 art. 4.4.1 tab. 8 e nell'art. 46 del D.P.R. 495 e ss.mm.ii.;

13) gli schemi di convenzione di cui all'elaborato B del piano attuativo potranno essere sottoscritti sola a seguito del recepimento delle presenti prescrizioni e eventuali ulteriori condizioni che verranno precisate nelle delibere di Consiglio Comunale previste dai commi 4, 5 e 6 dell'art. 13 delle N.T.A. del R.U. relative alla disciplina dell'edilizia residenziale sociale.

Sansepolcro, 04/04/2018

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli