



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 101 del 02/08/2021

OGGETTO: Progetto unitario convenzionato per l' AREA "EX COSE DI LANA" in Località Santa Fiora, via Senese Aretina - APPROVAZIONE ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014

L'anno duemilaventuno addì due del mese di agosto alle ore 18:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza Ordinaria di prima convocazione previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente
CORNIOLI MAURO	Sindaco	Si	
ANTONELLI ALESSIO	Consigliere	Si	
MORETTI LORENZO	Presidente	Si	
TORRISI GIUSEPPE	Consigliere	Si	
DEL BOLGIA MICHELE	Consigliere		Si
MERCATI FRANCESCA	Consigliere	Si	
GALLAI SIMONE	Consigliere	Si	
GORETTI ANDREA	Consigliere	Si	
CRISPOLTONI STEFANO	Consigliere	Si	
TORELLI MERI	Consigliere	Si	
BARTOLO IOLANDA SIMONA	Consigliere	Si	
LAURENZI ANDREA MATHIAS	Consigliere	Si	
POLVERINI MARCELLO	Consigliere	Si	
ANDREINI CHIARA	Consigliere		Si
GIORNI CATIA	Consigliere	Si	
GIUNTI TONINO	Consigliere	Si	
RIVI ALESSANDRO	Consigliere		Si

Tot. 14 Tot. 3

Assiste, nella Casa Comunale il sottoscritto Segretario Generale dott. Roberto Dottori incaricato della redazione del verbale ai sensi dell'art. 62 del Regolamento Comunale.

Il Presidente Lorenzo Moretti assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori.

L'Assessore Francesco Del Siena illustra tecnicamente il punto all'ordine del giorno.

Il Sindaco Mauro Cornioli ripercorre l'intero progetto con le varie fasi, analizzando le proposte pervenute. Ringrazia tutti i protagonisti sia dell'Amministrazione sia dei proponenti. Riflette sulla Commissione Capigruppo avvenuta mezz'ora prima della seduta consiliare perché vi era un punto cruciale da risolvere e con grande soddisfazione dichiara di aver trovato la soluzione che consiste nell'inserimento di un emendamento unanime che prevede di vincolare le risorse degli oneri di urbanizzazione per la valorizzazione del centro storico e delle zone limitrofe. Questi atti sono il frutto dell'impegno, fatto con il cuore, per la città. Legge l'emendamento da aggiungere al termine del deliberato nel punto 07 ex 03 dell'ordine del giorno: *“di prevedere inoltre che gli oneri di urbanizzazione dovuti per tale intervento siano vincolati ad investimenti ed opere per il rilancio del Centro Storico e delle zone limitrofe, con appositi stanziamenti di Bilancio”*. Mentre nella proposta del punto 08 ex 04 dell'ordine del giorno inserire: *”e saranno destinati al finanziamento di opere pubbliche ed investimenti per la valorizzazione del Centro Storico e delle aree limitrofe.”*

Il Consigliere Andrea Mathias Laurenzi riflette sull'importanza dell'argomento, qualificandolo come il più importante per questa Amministrazione sia per i contributi dati sia per il tempo che ha assorbito. Ricorda il costante confronto fatto con le minoranze della Commissione Urbanistica, l'enorme lavoro fatto, è un tema fortemente sentito in città perché riguarda non solo i privati ma il suo sviluppo, la sua immagine, il lavoro e la sua riqualificazione; sicuramente l'intera area necessita di una riqualificazione. L'investimento deve avvenire correttamente e bene nel rispetto della città, anche perché la zona ha una vocazione commerciale ma era fondamentale unire queste necessità con il Centro Storico. Queste pratiche devono essere fatte bene senza ingabbiarsi dentro, ecco perché è stato necessario un ulteriore passaggio in Commissione Capigruppo e gli emendamenti sono il frutto di ciò; le pratiche dovevano diventare aderenti agli intenti di tutti e si ritiene soddisfatto. Come minoranza, esprime perplessità soprattutto sulla viabilità in considerazione anche di quanto è avvenuto in passato; spera che la parte tecnica dell'Ente abbia fatto tutte le opportune considerazioni. Conclude dichiarando che grazie ad un volere privato, il Consiglio Comunale voterà un atto pubblico.

Il Consigliere Catia Giorni esprime grande soddisfazione per il raggiungimento dell'obiettivo dopo un lungo percorso. All'inizio vi è stato un po' di rammarico per la poca condivisione del progetto e dei suoi aspetti, ma successivamente su ogni passaggio, la minoranza è stata coinvolta. Dichiara che lo spirito di riqualificazione della zona è la motivazione per il voto favorevole; un'area da risanare completamente. Ringrazia i privati per essere stati attenti per quella particolare zona d'ingresso della città. Sicuramente non ha beneficiato la contrapposizione con il Centro Storico, soprattutto con il suo commercio. Il Centro Storico e soprattutto il suo commercio dovrà reinventarsi con altre forme di vendita al consumatore. Questa Amministrazione alcune scelte le ha già impostate per il Centro Storico ma sicuramente vi è più da agire, privilegiando il patrimonio enogastronomico della zona. Per quanto concerne la viabilità, nessun progetto nasce perfetto, solo con il tempo è possibile rendersi conto dei vari miglioramenti.

Il Consigliere Tonino Giunti esprime forti perplessità sulle scelte fatte inerenti la viabilità, criticando anche la posizione del secondo ponte sul Tevere che a questo punto diventerà inutilizzato vista la bellezza di questa area. L'Amministrazione ha perso l'opportunità di essere ricordata per opere grandiose. Ringrazia i privati per aver scelto Sansepolcro per i loro investimenti.

Il Consigliere Simona Bartolo riflette sull'area interessata al progetto, evidenziandone il degrado e la presenza di amianto; ringrazia gli imprenditori che con coraggio investiranno ingenti risorse sulla città e per l'opportunità di sviluppo che darà ai cittadini. L'Amministrazione futura dovrà vigilare su quello che in questa seduta verrà deliberato. Ringrazia il Presidente della Commissione per l'ottimo lavoro svolto, il Sindaco e la Giunta.

Il Consigliere Francesca Mercati esprime soddisfazione per l'obiettivo raggiunto al termine di un iter laborioso e lungo ma è normale per la dimensione del progetto. Ringrazia gli uffici tecnici, la Giunta, il Presidente della Commissione e l'intera proprietà perché è stata sempre dialogante con l'Ente recependo le richieste che venivano dagli uffici e soprattutto perché all'origine si cimenta in un'opera rilevante per la città. Esprime soddisfazione sul raggiungimento unanime dell'atto, visto che all'inizio alcune forze di minoranza avevano una visione completamente diversa e distorta della situazione. Come gruppo consiliare, il progetto è sempre stato visto come potenziale per la città, basti pensare alla sistemazione dell'area a carattere ambientale considerando l'ingente presenza di amianto. Dichiara voto favorevole per entrambi i punti inerenti il progetto con i relativi emendamenti.

Il Presidente del Consiglio Lorenzo Moretti interviene in qualità di rappresentante del gruppo Democratici per Cambiare ringraziando gli Assessori Galli e Del Siena, il Sindaco e l'Assessore Marzi in qualità di attori nel portare avanti il progetto. Hanno perseguito l'idea che un legittimo interesse privato potesse portare beneficio alla città e quindi all'interesse pubblico. I primi mesi non sono stati assolutamente semplici perché la trattativa politica usciva nella stampa creando solo "chiacchiere" fino ad arrivare alla concretezza di oggi che è il risultato di riuscire a conciliare una richiesta con l'esigenza del territorio e del suo sviluppo. Oggi il livello del Consiglio Comunale è alto, perché si è riusciti a conciliare i vari aspetti delle forze politiche traducendolo in un solo atto

Il Consigliere Andrea Mathias Laurenzi riflette sull'intervento del Consigliere Mercati dichiarando che poteva approfittare del clima che si era creato in questa seduta; invece ha nuovamente sottolineato le letture diverse di un passato tumultuoso. Esprime profondo rammarico di ciò.

Il Consigliere Francesca Mercati tiene a precisare che alla suddetta non è imputabile la mancanza di passione politica come ha appena detto il Consigliere Laurenzi.

Il Sindaco Mauro Cornioli tiene a concludere con le varie perplessità dichiarate dai Consiglieri di minoranza, in particolare sulla viabilità; dichiarando che la creazione di una rotatoria dovrebbe favorire lo scorrimento del traffico. Per quanto riguarda l'ubicazione del secondo ponte, rispondendo al Consigliere Giunti, esprime soddisfazione perché se fosse stato nello stesso versante vi sarebbero stati maggiori disagi. Infine ringrazia il Consigliere Moretti per aver sottolineato che l'Amministrazione ha sempre perseguito solo l'interesse pubblico; la dimostrazione della sintesi del lavoro svolto è nella votazione unanime degli atti.

Il Presidente del Consiglio Lorenzo Moretti legge il primo emendamento riguardante l'ex punto 03 ed il Consiglio all'unanimità lo approva. Successivamente legge il secondo emendamento riferito all'ex punto 04 ed il Consiglio all'unanimità lo approva.

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO che il Comune di Sansepolcro:

- è dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2011, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 e divenuto efficace, a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta approvazione, in data 16 febbraio 2011;
- ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico (RU) con Del. Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014 ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005, che è stato poi definitivamente approvato con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016; tale strumento operativo è divenuto efficace, a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta approvazione, in data 13 luglio 2016;

VISTA la richiesta di approvazione del progetto unitario convenzionato relativo all'area "EX COSE DI LANA" in Località Santa Fiora, via Senese Aretina, pervenuto dalla Società 4 – Progress SRL (con sede a Città di Castello, via Luca della Robbia n. 33, CF o P.IVA 03675820546) in data 08/01/2021, prot. n. 290, e poi modificato e integrato con documentazione e pervenuta 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 e redatto da:

- arch. Mirko Ceccarelli, con studio in via Cesare Pavese n. 42, Castiglion del Lago (PG), C.F. CCCMRK74A01C744S, iscritto all'Ordine degli architetti di Perugia con il numero 1008 e 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, architetti dello studio denominato LARCSTUDIO;
- arch. David Gori, con studio in via Corrado Luttini, n. 6, Sansepolcro (AR), C.F. GRODVD66P27I155Y, iscritto all'Ordine degli architetti di Arezzo con il numero 466 e geologo Giampiero Cheli, redattore delle indagini geologiche facenti parte dello studio denominato Arking Associati;
- studio TRM ENGINEERING S.r.l., con sede in via Giuseppe Ferrari n. 39 a Monza (MB);

PRESO ATTO che:

- il progetto in questione riguarda un'area individuata catastalmente al foglio 76, partt. 92-1068-491 (di proprietà esclusiva della Società 4 – Progress SRL), al foglio 76, part. 980 (ancora intestata 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), al foglio 76, partt. 241-492-961-963 (di proprietà del Comune di Sansepolcro e concesse in diritto di superficie alla Società 4 – Progress SRL), al foglio 76, partt. 495-496-855 (di proprietà del Comune di Sansepolcro e concesse in diritto di superficie alla Società Due Bi SRL), al foglio 76, partt. 854-856-962 (di proprietà del Comune di Sansepolcro e concesse in diritto di superficie alla Società G.M.D. SAS), al foglio 82, partt. 464-465-469-470-509-578-579-581-582-607-622-624-742-745 (di proprietà del Comune di Sansepolcro) e comprendente anche il tratto della strada Senese Aretina compreso tra la rotatoria all'incrocio con via Divisione Garibaldi fino alla località “I Calabresi”;
- i legali rappresentanti delle sopra citate società Due Bi SRL e G.M.D. SAS hanno esplicitamente espresso il loro consenso alla presentazione e approvazione del suddetto PUC, per le parti a loro concesse in diritto di superficie interessate dal progetto di miglioramento dell'asse stradale della Senese Aretina, con dichiarazioni da loro sottoscritte che sono state allegate allo stesso PUC;
- gli interventi previsti dal PUC, nella sua versione definitiva, prevedono la realizzazione di una serie di interventi di riqualificazione di un'area parzialmente edificata su cui insiste un capannone attualmente dismesso e in avanzato stato di degrado, mediante trasformazioni urbanistico-edilizie comportanti la demolizione del capannone esistente, la realizzazione di nuovi edifici all'interno di due unità minime d'intervento (UMI) - di cui una con destinazioni commerciali/direzionali/servizi e una con destinazione produttiva – e di connesse opere di miglioramento della viabilità circostante, concordate con il Comune al fine di garantire che l'incremento del carico urbanistico relativo agli interventi di nuova edificazione nelle due suddette UMI non comprometta le prestazioni funzionali di un asse stradale così significativo quale quello di via Senese Aretina;
- l'area interessata dal PUC ricade nei vigenti strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica del Comune:
 - 1) gran parte nel “Territorio urbanizzato – Tessuti produttivi e commerciali di completamento D1” soggetti alle norme di cui all'art. 47bis delle NTA del RU oltre che all'art. 69 delle NTA del PS ed alle specifiche disposizioni contenute nella scheda di valutazione della UTOE 12 (elaborato sempre facente parte del vigente del PS);
 - 2) per la parte restante nel “Territorio urbanizzato – Ambito di riqualificazione della sezione stradale”, in parte sovrapposto ad area a verde pubblico di rispetto stradale e in parte alla sezione stradale vera e propria della strada Senese Aretina, soggetto alla disciplina di cui all'art. 66 delle NTA del RU e all'art. 72 delle NTA del PS;

PREMESSO che:

- il progetto in questione, precedentemente oggetto di una richiesta di permesso di costruire poi archiviata, pur se impostato come attuazione conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del Comune, è stato successivamente inquadrato, d'intesa tra il Comune e i proponenti, come progetto unitario convenzionato (PUC), con i contenuti e la procedura di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014, in quanto relativo ad un’*“area già dotata di opere di urbanizzazione primaria, le cui previsioni, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento”*; tale inquadramento ha comportato il passaggio delle competenze sulla gestione del relativo procedimento dal Servizio Edilizia privata al Servizio Urbanistica e Sviluppo;
- in data 15/01/2021, il Responsabile del procedimento, arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile PO del Servizio Urbanistica e Sviluppo, a seguito della prima trasmissione della documentazione facente parte del PUC, pervenuta 08/01/2021, prot. n. 290, ha provveduto a richiedere i pareri di competenza ai Servizi Lavori Pubblici, Ambiente e Polizia Municipale;
- in data 26/01/2021 è pervenuto il parere del Servizio Ambiente contenente indicazioni per la raccolta dei rifiuti e per le opere di demolizione ed eventuale bonifica del sito;
- in data 27/01/2021 è pervenuto il parere favorevole del Servizio Polizia Municipale;
- in data 02/02/2021 il Servizio Urbanistica ha trasmesso per email l'esito della prima istruttoria tecnico-urbanistica al gruppo di progettazione del PUC; la stessa istruttoria tecnica è stata trasmessa

- ufficialmente ai proponenti in data 16/03/2021, prot. n. 5579;
- in data 01/04/2021, prot. nn. 7208 e n. 7209, la Società 4 Progress SRL ha trasmesso una nuova versione del PUC in questione, riformulato sulla base della suddetta prima richiesta di modifiche e integrazioni;
- in merito a tale nuova versione del PUC in data 08/04/2021, prot. n. 7681, il Servizio Urbanistica ha pertanto provveduto a riacquisire i pareri di competenza dei Servizi Lavori Pubblici, Ambiente e Polizia Municipale (agli atti del Servizio Urbanistica);
- con email del 13/04/2021 il Servizio Polizia Municipale ha confermato il parere favorevole già espresso in data 27/01/2021 (agli atti del Servizio Urbanistica);
- con nota del 19/04/2021 il Servizio Ambiente ha confermato il parere già espresso in data 26/01/2021 (agli atti del Servizio Urbanistica);
- con nota del 30/04/2021, prot.n. 9751, a firma del Segretario generale, dott. Roberto Dottori, del Responsabile del Servizio Urbanistica, arch. Maria Luisa Sogli, e del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Arch. Gilda Rosati, il Comune di Sansepolcro, in un'ottica meramente collaborativa, ha comunicato in via preliminare alla Società 4 – Progress l'obbligo di adeguamento dei contenuti del PUC in questione ai rilievi tecnici formulati nella seconda istruttoria preliminare, pena l'espressione di parere tecnico negativo;
- con nota del 25/05/2021, prot. n. 11758, a conclusione della istruttoria tecnica, è stato comunicato alla Società 4 – Progress SRL il “PREAVVISO DI DINIEGO” al PUC, nella versione pervenuta in data 01/4/2021 prot. n. 7208 e n. 7209;

CONSIDERATO che il sopra citato preavviso di diniego, oltre a dare puntualmente conto di tutti i profili di non conformità alla strumentazione urbanistica sovracomunale e comunale e alle norme di settore in materia di edilizia e lavori pubblici emersi in sede di istruttoria tecnica del PUC, è stato corredato anche di una serie di suggerimenti tecnici atti al superamento di tutte le criticità evidenziate, in coerenza con lo spirito collaborativo che ha sempre caratterizzato l'operato del Comune nel procedimento di formazione del presente progetto;

VISTA quindi l'ulteriore documentazione presentata dalla Società 4 Progress SRL, redatta al fine di recepire i suggerimenti contenuti nel suddetto preavviso di diniego e pervenuta in data 21/06/2021, prot.n. 13195, e in data 14/07/2021, prot. nn. 15846 e 15847 che è costituita dai seguenti elaborati:

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_Profilo 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 prospettive
- 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;

DATO ATTO che:

- in data 21/07/2021, prot. n. 16425, è pervenuto il parere definitivo del Servizio Lavori Pubblici in merito all'ultima versione del PUC in questione (agli atti del Servizio Urbanistica);
- nell'ambito di tale parere, che risulta favorevole in linea generale, sono stati anche evidenziati alcuni rilievi che sono stati recepiti, nell'ambito della istruttoria tecnica del Responsabile del procedimento

del Servizio Urbanistica, come prescrizioni da rispettare nella fase di sviluppo dei progetti esecutivi delle opere pubbliche degli edifici e sistemazioni esterne nei lotti privati, a cui viene condizionata l'approvazione del presente PUC;

- nell'ambito del suddetto parere è stata inoltre segnalata l'opportunità che venissero attivati “*Contatti preventivi ed illustrazione del nuovo studio viabilistico di Via S. Aretina alle attività commerciali presenti, (Famila, Euronics, Attività Cerboni, Risparmio Casa, Brico ecc), 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 (variante del 2005), risultando parzialmente in contrasto con quanto oggi progettato*”;

RITENUTO pertanto necessario, pur non essendo il PUC in questione soggetto alla procedura di pubblicazione per l'eventuale presentazione di osservazioni, trasmettere, con note del 19/07/2021, prot. n. 16280, e del 20/07/2021, prot. n. 16298, gli elaborati progettuali del PUC, con riferimento al progetto delle opere di miglioramento dell'asse stradale di via Senese Aretina, ai soggetti immediatamente confinanti con le aree interessate dal PUC, per permettere loro di verificare le possibili interferenze con le aree di loro proprietà e formulare eventuali richieste di precisazione/modifica dello stesso;

PRESO ATTO che a seguito di tali trasmissioni i proprietari delle aree in cui insistono il Supermercato Gala e la trasformazione a fini produttivi individuata nel R.U. vigente come TRpr08 hanno formulato richieste di precisazione delle previsioni del progetto di miglioramento dell'asse stradale di via Senese Aretina contenuto nel PUC, che potranno essere recepite successivamente all'approvazione di tale progetto unitario, nell'ambito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire;

VISTA la Relazione tecnico – istruttoria redatta dal Responsabile del procedimento, Arch. Maria Luisa Sogli (Allegato 1 al presente provvedimento), da cui si evince che il PUC in questione, nella sua versione definitiva, risulta conforme ai vigenti strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune nonché alle norme in materia di opere pubbliche e di standard subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni che tengono anche conto degli esiti dei pareri espressi dai Servizi Lavori Pubblici e Ambiente nonché delle osservazioni dei soggetti terzi confinanti:

- 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 del/i relativo/i permesso/i 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 nel 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 zebra, 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 per 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);

VISTA lo schema di convenzione allegato al progetto unitario convenzionato, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento come suo Allegato 2, redatto, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, dal Segretario generale, Dott. Roberto Dottori, e dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Maria Luisa Sogli, recependo integrazioni e precisazioni contenute nella proposta di convenzione di cui all'elaborato C allegato al PUC in questione;

RITENUTO quindi possibile ora procedere all'approvazione del Progetto unitario convenzionato nell'AREA "EX COSE DI LANA" - Località Santa Fiora, via Senese Aretina subordinatamente al rispetto delle prescrizioni definite nell'ambito della Relazione tecnico – istruttoria;

DATO ATTO che la versione definitiva del PUC in questione è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio parere favorevole alla sua approvazione nella seduta del 20/07/2021, agli atti del Servizio Urbanistica;

VISTO il parere favorevole espresso in merito all'approvazione della versione definitiva del PUC in questione dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 27/07/2021, agli atti del Servizio Urbanistica;

VISTI il parere favorevole alla proposta di deliberazione espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, Arch. Maria Luisa Sogli, in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa espresso ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del T.U. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii., attestante la correttezza amministrativa e la conformità della proposta in oggetto alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia;

RITENUTO di non dover richiedere il parere di regolarità contabile, per l'assenza di profili in ordine a tale aspetto;

UDITA l'illustrazione tecnica del punto, fatta dall'Assessore Francesco Del Siena ed il dibattito avvenuto durante la seduta;

ACCERTATA la competenza del Consiglio Comunale in merito al presente provvedimento, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 267/2000;

VISTO l'esito unanime della votazione tenutasi per alzata di mano dei **14** Consiglieri presenti in aula:

DELIBERA

- di approvare, per le motivazioni illustrate in premessa e ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. 65/2014, il Progetto unitario convenzionato nell' AREA "EX COSE DI LANA" - Località Santa Fiora, in via Senese Aretina, a firma dei tecnici liberi professionisti elencati in premessa e corredato dagli elaborati tecnici pervenuti in data 08/01/2021, prot. n. 290, e poi modificati e integrati in data 01/04/2021, prott. nn. 7208 e n. 7209 e poi ancora modificati e integrati con in data 21/06/2021, prot.n. 13195 e in data 14/07/2021, prott. nn. 15846 e 15847, presentato dalla Società 4-Progress SRL, riferito all'area individuata catastalmente come indicato in premessa, e composto dai seguenti elaborati (agli atti del Servizio Urbanistica):

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_Profilo di progetto

A10_Planimetria sovrapposto

A11_Planimetria benefici pubblici e aree oggetto di cessione

A12_Stato di Progetto_Immobile A

A12bis_Stato di progetto_Pianta piano interrato

A13_Stato di Progetto_Immobile B

A14_Stato di Progetto_Immobile C

A15_Stato di Progetto_Immobile 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;

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;

subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'ambito del progetto esecutivo da allegare alla richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nelle ulteriori fasi di attuazione del PUC:

- 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 nel 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 l’ambito individuato dal R.U. vigente come 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 tutte 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);
- di approvare il connesso schema di convenzione, che si allega al presente provvedimento come sua parte integrante e sostanziale (Allegato 2), predisposto dal Segretario Generale, Dott. Roberto Dottori, e dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Maria Luisa Sogli, recependo integrazioni e precisazioni contenute nella proposta di convenzione di cui all’elaborato C allegato al PUC in questione;
 - di dare atto che il presente provvedimento costituisce anche formale assenso, da parte dell’Amministrazione Comunale, all’utilizzo delle aree di proprietà del Comune interessate per le destinazioni e finalità stabilite dal presente PUC, precisando che per le opere di urbanizzazione ivi previste nelle aree di proprietà del Comune, identificate anche come “opere extra comparto”, sarà necessario 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;
 - di dare mandato al Responsabile del procedimento, Arch. Maria Luisa Sogli, di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento e di tutti gli elaborati costituenti il PUC nella sezione del Servizio Urbanistica del sito web del Comune, appena divenuto esecutivo il presente provvedimento, affinché tutti gli interessati possano consultarlo;

- di prevedere inoltre che gli oneri di urbanizzazione dovuti per tale intervento siano vincolati ad investimenti ed opere per il rilancio del Centro Storico e delle zone limitrofe, con appositi stanziamenti di Bilancio.

CON votazione unanime dei **14** Consiglieri presenti in Aula il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/2000.

**Il Presidente
Lorenzo Moretti**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

**Il Segretario Generale
dott. Roberto Dottori**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per **15** giorni consecutivi dal **05/08/2021**

N° **1382**

L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE
Dr. Roberto Dottori

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ed è divenuta esecutiva per decorrenza di dieci giorni dalla sua pubblicazione e ciò ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Il Segretario Generale
dott. Roberto Dottori