



COMUNE DI SANSEPOLCRO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 39 del 09-04-2018

PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA
Oggetto: DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16 - Approvazione ai sensi dell'art. art. 111 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.

L'anno 2018 addì Nove del mese Aprile alle ore 18:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza straordinaria previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

IN CONTINUAZIONE DI SEDUTA

Erano presenti:	Erano assenti:
<i>CORNIOLI MAURO</i> <i>GUERRINI GUIDO</i> <i>MORETTI LORENZO</i> <i>TORRISI GIUSEPPE</i> <i>DEL BOLGIA MICHELE</i> <i>DEL SIENA FRANCESCO</i> <i>MERCATI FRANCESCA (Scrutatore)</i> <i>GALLAI SIMONE (Scrutatore)</i> <i>GORETTI ANDREA</i> <i>CRISPOLTONI STEFANO</i> <i>TORELLI MERI</i> <i>LAURENZI ANDREA MATHIAS</i> <i>POLVERINI MARCELLO (Scrutatore)</i> <i>GIORNI CATIA</i> <i>GIUNTI TONINO</i> <i>RIVI ALESSANDRO</i>	<i>FRULLANI DANIELA</i>
Tot. 16	Tot. 1

Assiste il sottoscritto Segretario Comunale Dott.ssa Giovanna Fazioli 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 di cui sopra.



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 sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 16 febbraio 2011;
- ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico 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 sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016;

CONSIDERATO che, in data 14/04/2017, prot. gen. n. 6299, è pervenuta un'istanza per l'approvazione, ai sensi dell'111 della L.R. 65/2014, 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;

VERIFICATO che la proposta di Piano di lottizzazione residenziale risultava conforme al vigente Regolamento urbanistico subordinatamente al rispetto di apposite prescrizioni che avrebbero dovuto essere recepite nella versione dello stesso piano attuativo da portare in approvazione e/o nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da redigere a seguito di tale atto di approvazione;

EVIDENZIATO inoltre che, al fine di perseguire più efficacemente uno degli obiettivi di interesse pubblico posti a fondamento della scheda progetto per la citata area TR16, ovvero 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, si renderà necessaria anche una rettifica al vigente R.U. atta a garantire la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat ed i relativi marciapiedi attraverso la modifica della destinazione di una striscia di terreno contigua alla esistente viabilità vicinale "Vigne del Gallai" da "Verde privato vincolato" a "sede stradale di progetto", ovvero area soggetta a vincolo preordinato all'esproprio;

DATO ATTO CHE:

- il piano attuativo in questione, risultando conforme al vigente R.U. già sottoposto a VAS, non necessita di essere sottoposto né a procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS e né a VAS, ai sensi dell'art. 5 bis, comma 2 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;
- il "Piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR16" è stato corredato da indagini geologiche nel rispetto di quanto disposto del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011 e che la relativa scheda di deposito con i necessari allegati è stata inviata al Genio Civile, che ha ad essa attribuito il numero di deposito n. 3558 con del 19/05/2017;

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. DLTGLN49R02I155I, 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;
- 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 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 ciclopedonale di progetto sul lato ovest della nuova viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat; tale tratto di ciclopedonale dovrà collegarsi ad un tratto di altra ciclopedonale 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 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;

8. 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;

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;

8. 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;

9. 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;

10. Nelle tavole grafiche del piano attuativo devono essere specificati i sensi di marcia della strada privata adiacente al distributore carburanti;

11. 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);

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;

TENUTO CONTO che:

- coerentemente 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 infatti necessaria per la realizzazione del primo tratto della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina, all'altezza della chiesa del quartiere Le Forche, e via Saragat che poi si prolunga all'interno della TR16;
- 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 esplicita una serie di osservazioni in merito a quanto comunicato dal Comune con le comunicazioni sopracitate 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 permuta 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;

CONSIDERATO conseguentemente necessario, al fine di procedere alla realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina, all'altezza della chiesa del quartiere Le Forche, e via Saragat, procedere all'approvazione del presente piano attuativo della TR16 alle 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 scorrevole 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 e del nuovo muro di sostegno alla prevista viabilità che sorgerà sulla linea di confine sopra prescritta;

VISTA l'ultima versione degli elaborati del piano attuativo in questione, 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, 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 allegata alla delibera di adozione e successive, con spostamento della pista ciclopedonale

TAVOLA 2 _ PROGETTO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

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

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 coni 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..

VISTE la lettera di chiarimento inviata dal progettista in data 06/04/2018 prot. 6428 e la richiesta di stralcio dagli elaborati definitivi del P.d.L. presentati in data 02/02/2018, prot. 2348, del computo metrico estimativo (richiesta presentata anch'essa in data 06/04/2018 prot. 6528); tale computo dovrà comunque essere allegato al successivo progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

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) che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo Allegato 1;

CONSIDERATO in particolare quanto si evince dal paragrafo 3.1 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERA DI ADOZIONE di cui al suddetto Allegato 1 e dal paragrafo 4 dello stesso allegato secondo cui si può 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;
- 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) considerato che al presente P.d.L., ai sensi dell'art. 109 della L.R. 65/2014 è allegata solo una stima sommaria delle opere di urbanizzazione, 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 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.;
- 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 per la installazione dell'idonea segnaletica stradale;
 - 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;

VISTI gli articoli 109 e 115 della L.R. 65/2014 e sottolineato che gli aspetti di interesse pubblico sottesi al presente provvedimento sono:

- l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

mentre la precisa quantificazione dei costi delle opere di urbanizzazione verrà invece determinata, prima della stipula della convenzione, sulla base dei contenuti del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

TENUTO CONTO che tali impegni sono riportati nello schema di convenzione allegato al presente P.d.L.;

VISTA la RELAZIONE ISTRUTTORIA preliminare alla approvazione definitiva del presente P.d.L redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Maria Luisa Sogli;

VISTA la "Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di approvazione", redatta dall'arch. Maria Luisa Sogli, ai sensi dell'art. 18, commi 1, 2, 3 e dell'art. 32 comma 1

della L.R.65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato A”;

VISTO il “Rapporto del Garante della informazione e partecipazione”, redatto dal geom. Gianluca Pigolotti, ai sensi dell’art. 38 della L.R. n. 65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato B”;

DATO ATTO che la presente proposta di approvazione del “PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELL’AREA DI TRASFORMAZIONE TR16” è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che, nella seduta del 06/04/2018, ha espresso il proprio parere favorevole a maggioranza in quanto l’arch. Gilda Rosati ha espresso il proprio parere negativo alla approvazione del suddetto P.d.L. *per le motivazioni già espresse nel parere rilasciato in data 18/02/2018 dal Servizio Lavori Pubblici a firma del tecnico incaricato geom. Pietro Santi* ;

VISTO il parere favorevole espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 09/04/2018;

UDITA l’illustrazione della pratica fatta da parte dell’Assessore Galli Luca;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, Arch. Sogli Maria Luisa, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000, e ritenuto di non dover richiedere il parere di regolarità contabile, per l’assenza di profili in ordine a tale aspetto;

VISTO il D.P.R. 327/2001;

VISTO il dibattito riportato nel verbale della Delibera n° 118 del 29 agosto 2017 (precedente a questa);

ACCERTATA la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 comma 2 lett.b);

VISTO l’esito della votazione all’unanimità

DELIBERA

- di approvare definitivamente il PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELL’AREA DI TRASFORMAZIONE TR16 nella versione definitiva, redatta 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, pervenuta in data 02/02/2018 prot. 2348 e costituita dai seguenti elaborati:

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

TAVOLA 2 _ PROGETTO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

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

da cui è stato stralciato il Computo metrico estimativo contenuto nella Tavola 03, come da richiesta pervenuta dal progettista in data 06/04/2018, prot. 6528,

SUBORDINATAMENTE AL RISPETTO DELLE SEGUENTI PRESCRIZIONI DA RECEPIRE NELLE SUCCESSIVE FASI ATTUATIVE 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; dovrà inoltre essere prevista un'idonea 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 dovrà essere previsto 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.;

- di dare mandato al Responsabile del Procedimento alla stipula delle convezioni di cui al presente Piano di lottizzazione residenziale, il cui schema è stato allegato al presente P.d.L. (Elaborato B), a condizione che le stesse recepiscano le prescrizioni di cui ai precedenti punti da 1 a 12;
- di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 111 della L.R. n. 65/2014 per la conclusione del presente procedimento, tra cui la trasmissione della presente deliberazione e degli elaborati allegati alla Provincia di Arezzo e la pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di approvazione;
- di dare mandato al Responsabile del Procedimento di rendere accessibili gli atti ed elaborati del presente piano attuativo sul sito istituzionale del comune e di depositarli presso la Segreteria comunale e presso il Servizio Urbanistica.

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

IL PRESIDENTE

f.to

Lorenzo MORETTI

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to

Dott.ssa Giovanna FAZIOLI



Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 45 giorni consecutivi dal 19 aprile 2018

N° 690

*L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE
f.to*

.....

ESECUTIVITA'

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 COMUNALE
f.to*

.....