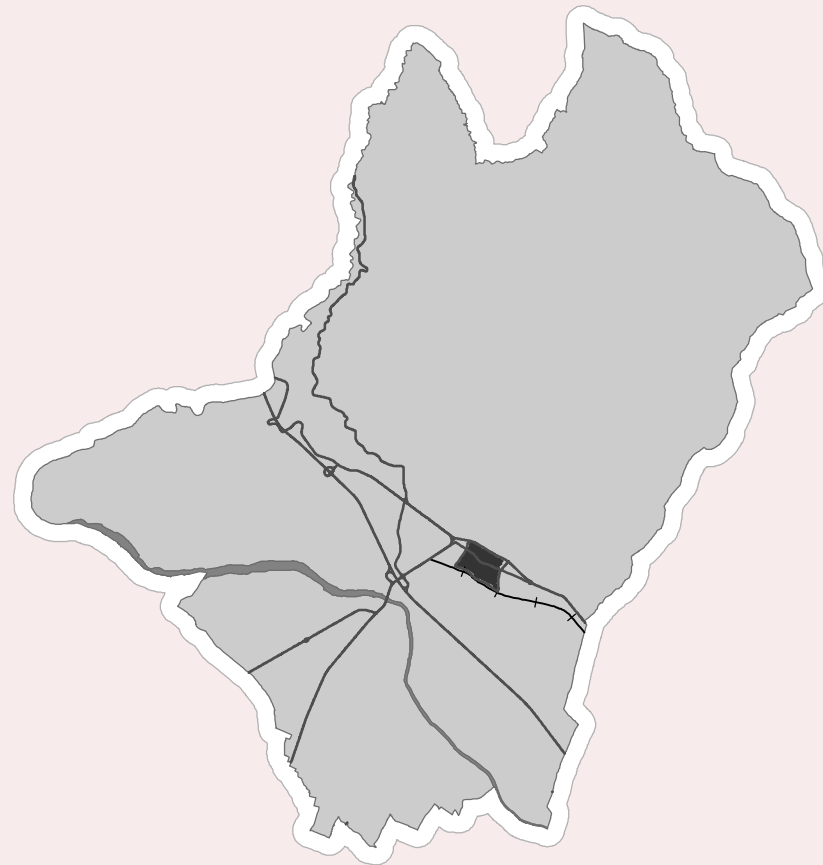




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)

P.08 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa pubblico-privata nella zona C3P.1 di via G. da Sangallo



Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (pareri tecnici e della Commissione Urbanistica Consiliare)

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO: Ing. Remo Veneziani

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: Geom. Andrea Franceschini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E PROGETTO: Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E COLLABORATRICE AL PROGETTO: Arch. Ilaria Calabresi

COLLABORATORI INTERNI: Geom. Rossana Cenciarini, Geom. Gianluca Pigolotti, P.I. Enzo Riguccini

DATA: aprile 2013

Allegato



**OSSERVAZIONI PRESENTATE A SEGUITO DELLA RIPUBBLICAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO
 “P08 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA NELLA ZONA C3P.1 DI VIA SANGALLO”
 ADOTTATO CON DEL. C.C. N.153 DEL 20/12/2012**

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Nei termini (09/03/2013)	Fuori termine	Richiedente e oggetto	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
01	3647	08/03/2013	Sì		FESTINO PASQUALE in qualità di legale rappresentante ed amministratore unico della FEPAM s.r.l. Costruzioni Generali:				
					1a Si chiede di chiarire le norme tecniche di attuazione del P.d.L. prevedendo la possibilità di poter realizzare tre rampe di servizio ai lotti centrali del Comparto 3 sul retro degli edifici con uscita sulla strada di accesso alla lottizzazione da via Sangallo in quanto il loro inserimento sul fronte principale, dove sono collocati gli accessi pedonali e le piccole piscine produrrebbe un impatto estetico deleterio per l'intervento e per la funzionalità del reseed delle unità abitative.	1a Accoglibile inserendo nell'art. 4 delle N.T.A. del P.d.L. la seguente precisazione: “Le posizioni degli accessi carrabili potranno essere modificate in fase di progettazione definitiva ed esecutiva lungo le strade interne della lottizzazione. Lungo la strada di accesso da via Sangallo potranno invece eventualmente essere previste al massimo 3 rampe di accesso unitarie che, comunque, dovranno prevedere uno spazio di sosta in piano di almeno 5 metri in prossimità dell'innesto sulla strada di accesso ortogonale a via Sangallo”; tali rampe dovranno inoltre mantenere una congrua distanza dagli incroci; tale congruità dovrà essere accertata attraverso apposito parere favorevole da parte del Servizio Polizia Municipale del Comune, da acquisire prima del rilascio del titolo abilitativo; in caso di S.C.I.A. tale parere dovrà far parte integrante della S.C.I.A..”	Sì	No	SEDUTA DEL 20/03/2013 FAVOREVOLI: 4 Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio. CONTRARI: 0 ASTENUTI: 0
					1b Si chiede che i costi per la realizzazione della strada di accesso da via Sangallo vengano scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dei due comparti n. 3 e n. 4 come già previsto per altre lottizzazioni.	1b Accoglibile in parte solo per ciò che riguarda lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria in quanto il tratto di strada di accesso alla lottizzazione, che si stacca ortogonalmente da via Sangallo risulta opera necessaria ed essenziale, senza possibilità di alternative, per garantire l'accessibilità a tale lottizzazione ed è quindi inquadrabile, per il tratto compreso nel comparto n. 3, quale opera di urbanizzazione primaria anche ai sensi dell'art. 37 comma 5 della L.R. 01/05; non potrà quindi essere effettuato alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.	No	No	SEDUTA DEL 20/03/2013 FAVOREVOLI: 4 Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio. CONTRARI: 0 ASTENUTI: 0 Emanuele
					1c Si chiede che, nel caso si verificasse la indisponibilità del signor Pincardini a cedere gratuitamente al Comune la proprietà dell'area per la realizzazione della strada di accesso da via Sangallo, non venga richiesto al sottoscritto di partecipare all'acquisto per una quota pari al 25% come previsto al comma 1° del punto 10.4a.	1c Non accoglibile in quanto la modalità di ripartizione degli oneri della lottizzazione tra i due comparti è stata oggetto di approfondita analisi nella fase preliminare alla adozione; la eventuale modifica di tali modalità causerebbe un aggravio a nostro avviso eccessivo sul valore del terreno di proprietà comunale a totale favore di operatori privati.	No	No	SEDUTA DEL 20/03/2013 FAVOREVOLI: 4 Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio. CONTRARI: 0 ASTENUTI: 0
					1d Si chiede di verificare la quantificazione della compensazione del decremento di valore dell'area di proprietà comunale a carico del comparto di cui al comma 3 dell'art. 9 delle N.T.A. del presente P.d.L. che pare eccessivamente onerosa.	1d Non accoglibile in quanto la modalità di ripartizione degli oneri della lottizzazione tra i due comparti è stata oggetto di approfondita analisi nella fase preliminare alla adozione; la eventuale modifica di tali modalità causerebbe un aggravio a nostro avviso eccessivo sul valore del terreno di proprietà comunale a totale favore di operatori privati. In particolare la quantificazione della citata compensazione si basa su valori forniti dalla Agenzia delle Entrate computata come differenza del costo a mq. delle aree pari a 20 euro a mq., ciò che appare il minimo valore ipotizzabile per ciò che riguarda gli obiettivi di bilancio del Comune.	No	No	SEDUTA DEL 20/03/2013 FAVOREVOLI: 4 Boncompagni Maritza, Chiasserini Gianni, Calchetti Emanuele, Segreti Antonio. CONTRARI: 0 ASTENUTI: 0