



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 adozione

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;

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;
- del Regolamento DPRG 9.02.2007 n. 4/R, di attuazione del dell'articolo 11, comma 5 della L.R. 03.01.2005 n.1, in materia di valutazione integrata;

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;
- le previsioni di tali strumento urbanistici risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T., P.T.C.P. e P.S.;

Ricordato che:

- il presente Piano di lottizzazione è stato già adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 29/09/2017 nell'ambito dello strumento urbanistico denominato PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16 CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA N. 7 AL R.U., comportante anche apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su area contigua a quella oggetto del piano attuativo suddetto

Dato atto che:

- il riferimento normativo per l'espletamento della procedura espropriativa è rappresentato dal D.P.R. 327/2001, come integrato e specificato dalla Legge Regionale Toscana 18 febbraio 2005, n. 30; a seguito di approfondimento normativo, è emerso che, mentre fino a poco tempo fa era previsto che, ai sensi dell'art. 8 della citata L.R. 30/2005, la comunicazione dell'avviso di procedimento per l'apposizione di vincoli espropriativi avvenisse a seguito dell'adozione dello strumento urbanistico che prevedeva tale vincolo (senza distinzioni tra procedimenti espropriativi connessi a tra strumenti urbanistici generali o varianti urbanistiche specifiche per la realizzazione di una singola opera pubblica), attualmente, invece, il suddetto articolo 8 della L.R. 30/2005 risulta abrogato dall'art. 10 della Legge Regionale Toscana 1 agosto 2016, n. 47, e, pertanto, le modalità di comunicazione dell'avviso di procedimento per l'apposizione di vincoli espropriativi sono ora disciplinate dal solo art. 11 del D.P.R. 327/2001. Tale norma statale distingue tra strumenti urbanistici generali e varianti specifiche per la realizzazione di una singola opera pubblica; per le varianti specifiche, come quella denominata VARIANTE SEMPLIFICATA N. 7 AL R.U. adottata dal Comune di Sansepolcro con D.C.C. 78/2017, si deve procedere ad inviare ai proprietari interessati l'avviso dell'avvio del procedimento di apposizione del vincolo espropriativo almeno venti giorni prima della delibera del consiglio comunale di adozione della relativa variante. L'avviso di avvio del procedimento è comunicato personalmente agli interessati alle singole opere previste dal piano o dal progetto. Gli interessati



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

possono formulare entro i successivi trenta giorni osservazioni che vengono valutate dall'autorità espropriante ai fini delle definitive determinazioni.

- tale modalità di comunicazione nell'ambito della procedura espropriativa si aggiunge ed integra la normativa di settore urbanistica, che prevede la pubblicazione della delibera di adozione con possibilità di presentare osservazioni, con la finalità di incrementare le garanzie del cittadino destinatario di un provvedimento di esproprio;
- la Variante n. 7 al R.U. in questione, finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per l'ampliamento della strada vicinale Vigne del Gallai contestualmente ed in continuità con gli interventi previsti nel Piano attuativo della TR16 – Via Saragat, è stata invece adottata prima di procedere alla comunicazione dell'avviso di procedimento agli interessati dal vincolo espropriativo;

Tenuto inoltre conto che:

- in data 23/08/2017, prot. n. 14699 è pervenuta una nota dall'arch. Giuliano Del Teglia, in qualità di tecnico delegato dai proponenti del Piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR16, con cui si chiede la rettifica del procedimento di approvazione dello stesso piano di lottizzazione al fine di rendere distinti ed indipendenti i procedimenti di approvazione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16 e della VARIANTE SEMPLIFICATA N. 7 AL R.U. e di permettere che il procedimento del citato piano di lottizzazione segua il suo corso senza dipendere dai tempi non ponderabili di una procedura di esproprio che riguarda peraltro altri soggetti; nella richiesta si sottolinea che le motivazioni che avevano indotto a tenere legati i due procedimenti possono essere comunque rispettate attraverso l'azione di coordinamento svolta dagli uffici tecnici comunali;

Reputato pertanto opportuno:

- procedere alla revoca della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 29/05/2017 riguardante l'adozione dello strumento denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16 CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA N. 7 AL R.U." e alla nuova adozione dello strumento urbanistico denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16" ai sensi del solo articolo 111 confermando i contenuti degli elaborati di tale piano già adottati così come le prescrizioni ad esso connesse definite nella citata D.C.C. 78 del 29/05/2017;

Ribadito che:

- tale proposta di revoca e nuova adozione si basano sulle seguenti motivazioni:
 1. permettere il corretto espletamento della procedura di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per l'ampliamento della strada vicinale Vigne del Gallai in continuità con gli interventi previsti nel Piano attuativo della TR16 – Via Saragat nel pieno rispetto dell'art. 11 del D.P.R. 327/2001;
 2. consentire che l'iter del piano attuativo segua il suo corso senza dipendere da tempi che riguardano una previsione esterna al suo ambito di applicazione;
 3. garantire comunque la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina (dalla rotatoria antistante la chiesa de Le Forche) e via Saragat ed i relativi marciapiede e pista ciclabile;
- occorre comunque provvedere anche all'avvio del procedimento per l'apposizione di vincolo espropriativo per l'area già individuata nell'ambito della citata VARIANTE SEMPLIFICATA N. 7 AL R.U. come area per l'ampliamento della strada vicinale Vigne del Gallai in continuità con gli interventi previsti nel Piano attuativo della TR16 – Via Saragat per il perseguimento dell'obiettivo di cui al precedente punto 3 come ribadito nella prescrizione n. 1 a cui è subordinata l'adozione del presente piano di lottizzazione;

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- lo strumento urbanistico denominato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16" risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

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 adottato 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 cicloabile dovrà collegarsi ad un tratto di altra cicloabile 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 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;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

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.

- Nella delibera di adozione del suddetto P.d.I. dovrà comunque essere previsto di dare mandato al Servizio Urbanistica per l'invio agli interessati della comunicazione dell'avviso di procedimento per l'apposizione di vincolo espropriativo per l'area già individuata nell'ambito della citata VARIANTE SEMPLIFICATA N. 7 AL R.U. come area per l'ampliamento della strada vicinale Vigne del Gallai in continuità con gli interventi previsti nel Piano attuativo della TR16 – Via Saragat al fine di permettere la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina (dalla rotatoria antistante la chiesa de Le Forche) e via Saragat ed i relativi marciapiede e pista ciclabile.

Sansepolcro, 22/08/2017

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli