



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

VARIANTE SEMPLIFICATA N. 07 AL R.U. PER AMPLIAMENTO DI VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA SENESE ARETINA E VIA SARAGAT -

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

art. n. 18 e 32, comma 1, 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 "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 07 AL R.U. PER AMPLIAMENTO DI VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA SENESE ARETINA E VIA SARAGAT" ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 e art. 9 del D.P.R. 327/2001

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 strumenti 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;
- nel rispetto dell'art. 32, comma 1, della L.R. 65/2014, dare motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3 della stessa legge regionale;

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:



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- 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;
- 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 Bucciovini n. 7 a Sansepolcro, C.F. BRNLCU85B25I155I, BERNARDINI Nicola, nato a SANSEPOLCRO il 29/10/1979, residente in via Bucciovini n. 7 a Sansepolcro, C.F. BRNNCL79R29I155T, BERNARDINI Pietro nato a SANSEPOLCRO il 19/12/1945, residente in via Bucciovini n. 7 a Sansepolcro, C.F. BRNPTR45T19I155D, a firma dell'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;

Evidenziato 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 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, si è resa necessaria anche una contestuale variante 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 marciapiede e pista ciclabile attraverso:
- la modifica della destinazione urbanistica da "Verde privato vincolato" a "sede stradale di progetto", di una striscia di terreno contigua, individuata catastalmente al foglio 66 del catasto terreni del Comune di Sansepolcro, particella n. 68, di proprietà della Società GESTAL Srl (società che gestisce la struttura del Borgo Place Hotel) con sede legale in Corso Vittorio Emanuele, n. 27, 06012 Città di Castello (PG), C.F./P.IVA 01883170548;

Dato atto che:

- nel rispetto dell'art. 11 del citato D.P.R. 327/2001 con comunicazione del 28/09/2018 prot. 16880, integrata con la comunicazione del 11/10/2017 prot. 17660 (poiché la prima comunicazione, inviata via PEC, 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 su parte della particella 68 del foglio catastale 66 di proprietà della sopra citata società GESTAL Srl;
- nell'occasione, a seguito di verifica del regime attuale delle proprietà, si è constatato anche che parte della suddetta particella 68 del foglio catastale 66 è già stata destinata dal vigente R.U. a "Verde Pubblico" e a "Sede stradale pubblica" e, quindi, si rende necessario assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio anche questa area insieme a quella necessaria per la realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina e via Saragat;
- come previsto dal comma 2 del citato art. 11 del D.P.R. 327/2001, la Società GESTAL, anche per valutare in modo più approfondito gli effetti di tale vincolo, 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 e via Saragat; tale percorso potrebbe comprendere anche eventuali permutate tra Comune



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

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;

- ai fini della suddetta intesa il Servizio Urbanistica, tenuto conto delle osservazioni presentate dalla Società GESTAL, ha ritenuto opportuno sottoporre l'approvazione del sopracitato "PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR16" alle seguenti condizioni:
 - 1) il confine della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina e via Saragat (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 della pertinenza del Borgo Hotel e non venga sacrificato l'adiacente area a parcheggio privato a servizio di tale struttura ricettiva;
 - 2) 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 prescritta;
 - 3) il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione di cui al Piano di Lottizzazione della TR16, 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 marciapiedi. 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

Tenuto conto che le aree da cedere al Comune da parte della sopracitata Società GESTAL, come risulta dalla tavola C.2.b contenuta nell'elaborato C del suddetto Piano di lottizzazione, oltre all'area oggetto della presente variante, possono comprendere anche un'area che nel vigente R.U. risulta già destinata ad usi pubblici ovvero a "sede stradale" e "Verde pubblico" e che, pertanto, le aree da cedere in totale risultano pari a circa 558 mq.;

Evidenziato che la variante in questione, nel rispetto dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, si configura come variante semplificata al R.U. in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, non comporta variazione del piano strutturale e non riguarda l'inserimento di previsioni relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture;

Ritenuto pertanto che la presente variante possa essere inquadrata, dal punto di vista procedurale, come variante semplificata al R.U. da adottare ed approvare ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, oltre che ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001, in quanto strumento urbanistico finalizzato ad individuare un'area soggetta a vincolo preordinato all'esproprio

Visti gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico denominato "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 07 AL R.U. PER AMPLIAMENTO DI VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA SENESE ARETINA E VIA SARAGAT" redatti dal Servizio Urbanistica del Comune (arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile e arch. Ilaria Calabresi, Collaboratrice) che sono i seguenti:
Elab. 01 – Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;

Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;

Elab. 03 – Piano particellare di esproprio;

Dato atto che:

- l'art. 5, comma 3 ter della L.R. 10/10 e ss.mm.ii. prevede che: *"Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa"*;

Ritenuto:

- di poter applicare alla presente variante tali disposizioni è stata predisposta apposita "Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a VAS semplificata di cui all'art.5, comma 3 ter della L.R. 10/10" e comunque da sottoporre all'esame della Autorità competente in materia di VAS;

Dato atto che:



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- la Autorità comunale competente in materia di V.A.S. ha esaminato la presente variante in fase di adozione del Piano di lottizzazione della TR16 nella seduta del 23/05/2017 e, con provvedimento Pf/V_Vas n. 3/2017 ha escluso la stessa variante dalla procedura di V.A.S.;

Evidenziato che, essendo possibile l'acquisizione delle aree di cui all'Elab. 03 anche attraverso permutate di terreni tra la Società GESTAL Srl ed il Comune di Sansepolcro, la quantificazione dell'indennità di esproprio o dei valori dei terreni oggetto di eventuale permuta avverrà a seguito della redazione del progetto esecutivo della viabilità di collegamento tra via Senese Aretina e via Saragat, e successivamente al perfezionamento di un'eventuale intesa con la Società GESTAL Srl e di specifica perizia di stima da parte del Comune che individui in modo puntuale i valori delle aree coinvolte in un'eventuale permuta o della indennità di esproprio;

Verificato che ad oggi l'unico riferimento per la quantificazione dei valori delle aree che la Società è tenuta a cedere al Comune è rappresentato dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 03/03/2008 – "Determinazione valore delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili: art.9 del regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI" che attribuisce alle aree destinate a servizi (o zone F) del capoluogo, come quella in questione, un valore compreso tra 25 euro/mq. e 40 euro/mq.;

Evidenziato che la presente variante costituisce, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001, anche apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del D.P.R. 327/2001 per l'ampliamento del tratto di viabilità tra la rotatoria delle Forche ed il limite sud ovest della TR16, come previsto dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione adottato con D.C.C. n. 120/2017, e per l'acquisizione di aree già destinate nel vigente R.U. a "Verde pubblico" e "Sede stradale";

Dato atto che la presente variante semplificata n. 07 al R.U. è stata corredata da indagini geologiche nel rispetto di quanto disposto del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011 e che le relative schede di deposito sono state inviate al Genio Civile; a tale documentazione è stato attribuito rispettivamente il numero di deposito 3557 del 19/05/2017;

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;

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- lo strumento urbanistico denominato "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 07 AL R.U. PER AMPLIAMENTO DI VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA SENESE ARETINA E VIA SARAGAT" risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;
- la "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 07 AL R.U. PER AMPLIAMENTO DI VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA SENESE ARETINA E VIA SARAGAT" rientra nelle tipologie di cui all'art. 30, comma 2 e 3 della L.R. 65/2014 in quanto:
 - a) non comporta variante al piano strutturale;
 - b) riguarda aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, e, comunque, interne anche al perimetro del centro abitato definito dal R.U. rispondente anche ai criteri di cui all'art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014;
 - c) non introduce funzioni commerciali relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture di vendita;e può quindi essere adottato e d approvato con la procedura di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014 oltre che nel rispetto del D.P.R. 327/2001 comportando apposizione di vincolo preordinato all'esproprio;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- la "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 07 AL R.U. PER AMPLIAMENTO DI VIABILITÀ DI COLLEGAMENTO TRA VIA SENESE ARETINA E VIA SARAGAT" potrà essere adottata alle seguenti condizioni per la esecuzione delle opere di urbanizzazione a cui è finalizzata;
 - 1) il confine della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla via Senese Aretina e via Saragat (la cui sezione trasversale è prevista 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 della pertinenza del Borgo Hotel e non venga sacrificato l'adiacente area a parcheggio privato a servizio di tale struttura ricettiva;
 - 2) 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 prescritta al precedente punto 1;
 - 3) il progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione di cui al Piano di Lottizzazione della TR16, 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 marciapiedi. 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.

Sansepolcro, 23/05/2017

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli