

ALLEGATO 1

OGGETTO: Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata relativo alla area di trasformazione TR16 di via Saragat - RELAZIONE ISTRUTTORIA preliminare alla approvazione definitiva

1.1 – INQUADRAMENTO E VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ URBANISTICA

Il presente Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.), 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), interessa un ambito già individuato dal R.U. come area di trasformazione a fini residenziali soggetta alla disciplina della scheda normativa e di indirizzo progettuale TR16 – Via Saragat; tale piano attuativo è stato presentato in applicazione dell'art. 10 delle N.T.A. del R.U. ovvero come strumento attuativo delle previsioni del piano operativo comunale in alternativa al progetto unitario convenzionato. Ciò al fine di poter esercitare la facoltà concessa dal R.U. di un'applicazione più flessibile della disciplina della scheda progetto sopracitata.

La proposta progettuale contenuta nel P.d.L. portato in adozione infatti non rispetta integralmente lo Schema progettuale contenuto nella Scheda normativa e di indirizzo progettuale della TR16 di cui all'elaborato 10 del R.U. in quanto:

- a) non prevede la fascia di area a cessione prevista a confine con la contigua area di distribuzione carburanti;
- b) ha conseguentemente modificato la localizzazione della prevista pista ciclabile che attraversa l'area in questione collegando il centro religioso e ricreativo delle Forche all'area degli impianti sportivi comunali;
- c) prevede una numerosa serie di accessi carrabili all'area residenziale mentre nello schema progettuale di cui alla Scheda normativa e di indirizzo progettuale della TR16 è previsto un unico accesso carrabile da via Saragat.

Pertanto la presente proposta, così come formulata, deve necessariamente essere impostata come Piano attuativo.

L'ambito di applicazione del presente P.d.L. corrisponde alle particelle catastali nn. 1089, 1090, 1589 del foglio catastale n. 57, di proprietà proponenti dello stesso P.d.L. che sono:

- 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;.

Attualmente l'area interessata dal P.d.L. si configura quale vuoto urbano pianeggiante compreso tra l'edificato esistente posto presso il complesso ex rurale de "Le Vigne del Gallai" ed il distributore carburanti TOTAL ERG lungo la strada Senese Aretina; tale area fronteggia la chiesa di San Giuseppe operaio ed il settore nord del quartiere residenziale de "Le Forche" posto a ovest del centro storico del capoluogo.

Il nuovo assetto urbanistico proposto dal P.d.L. definisce un isolato chiuso da edifici residenziali verso lo spazio pubblico con ampio spazio a verde privato interno; l'edificio in linea verso la strada Senese Aretina presenta 3 piani fuori terra mentre i manufatti edilizi posti sugli altri lati risultano edifici binati a due piani fuori terra più sottotetto.

Gli obiettivi di interesse pubblico posti a fondamento delle previsioni del R.U. su tale area sono i seguenti:

- definizione degli assetti insediativi nell'area di cui trattasi, tesa alla riqualificazione di uno spazio che si configura attualmente come vuoto urbano;
- riorganizzazione della viabilità consentendo un idoneo collegamento tra la strada Senese - Aretina e via Saragat e l'area della "cittadella dello sport e del tempo libero", del campo sportivo, della scuola media Buonarroti e del cimitero del capoluogo;
- individuazione di un percorso ciclopedonale che dalla chiesa delle Forche conduca alla cittadella dello sport e del tempo libero", del campo sportivo, della scuola media Buonarroti e del cimitero del capoluogo;
- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento;
- acquisizione ufficiale alla proprietà pubblica delle particelle individuate con n.1089 del foglio 57 e n.1090 del foglio n.57 che costituiscono il parcheggio e la strada antistanti il Palazzetto dello sport e che risultano ancora di proprietà dei proponenti del presente piano attuativo.

La Superficie utile lorda totale prevista dal presente P.d.L. è di 2.388,90 mq. utilizzata per realizzare di 20 alloggi così distribuiti:

- subcomparto definito A, prospiciente la via Senese Aretina, con superficie utile lorda complessiva di 1.200 mq., 8 alloggi ed una superficie commerciale a piano terreno di circa 320 mq.; gli 8 alloggi sono comprensivi anche dei 4 da destinare ad edilizia sociale per una SUL di 358 mq.;
- subcomparto definito B sul lato sud-ovest dell'area, con superficie utile lorda complessiva di 377 mq. e con 4 alloggi;
- subcomparto definito C, sviluppato ad angolo tra la strada vicinale esistente a sud - ovest e via Saragat, con superficie utile lorda complessiva di 434 mq. e con 4 alloggi;
- subcomparto definito D, ad angolo tra via Saragat e la prevista strada privata sul margine este dell'area, con superficie utile lorda complessiva di 377 mq. e con 4 alloggi.

I garage privati sono ricavati all'interno di tutti i subcomparti al piano interrato.

Le tipologie edilizie proposte sono quelle del blocco in linea sul comparto A e di edifici bifamiliari binati negli altri comparti.

La realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS) è prevista, in conformità al R.U., nella quota del 15% della SUL totale attribuita ad ogni TR, che come nel caso in questione, risulta superiore a 1.500 mq..

La quota di ERS destinata alla vendita a prezzo convenzionato o alla locazione a canone calmierato con patto di futura vendita è realizzata, in tutto o in parte, in aree che restano di proprietà privata.

Con successivo atto il Comune dovrà determinare la ripartizione delle capacità edificatorie di ERS fra le diverse forme (prezzo convenzionato o alla locazione a canone calmierato con patto di futura vendita è realizzata), unitamente ai prezzi convenzionati e ai canoni calmierati.

1.2 - VERIFICA STANDARDS IN FASE DI ADOZIONE

L'art. 58, comma 1, delle N.T.A. del R.U. dispone i seguenti parametri da rispettare per le superfici a standards pubblici: totali 24 mq. ad abitante di cui 12 mq. a verde pubblico, 4,5 mq. per attrezzature scolastiche, 5 mq. parcheggio pubblico, 2,5 mq. per attrezzature di interesse comune; gli abitanti teorici sono calcolati attribuendo ad ogni abitante 35 mq. di residenza e quindi suddividendo la SUL totale prevista per 35 mq..

La popolazione teorica insediabile nella TR16 è pari quindi a $2388,90/35 = 68$ nuovi abitanti.

In merito agli standards urbanistici vale quanto riportato nella tabella che segue:

Tipologia di aree a standards	Superficie prevista nel presente P.d.L.	Standard teorico da Regolamento Urbanistico	Differenza
Verde pubblico	350	816	- 466
Parcheggi pubblici	1.300	340	+ 960
Attrezzature scolastiche	0	306	- 306
Attrezzature di interesse comune	500	170	+ 330
TOTALI	2.150	1632	+ 518

Superficie a cessione totale comprensiva degli standards di cui all'art. 123 delle N.T.A. del R.U.	3.208	3.152	+ 56
--	--------------	-------	-------------

Dalla tabella sopra riportata si evince che, se il verde pubblico presenta superficie minore a quanto richiesto dal R.U., tale superficie risulta comunque ampiamente compensata da quella per parcheggi pubblici che è superiore di 960 mq. rispetto a quanto richiesto. La quota di standards dovuti per istruzione, che sarebbe pari a 306 mq., è compensata con un surplus di 330 mq. di superficie per attrezzature di interesse comune. Le aree a cessione previste dall'art. 123 delle N.T.A. R.U. come condizione per la attuazione della perequazione sono rispettate con un surplus di 56 mq..

In rapporto al perseguimento dell'obiettivo di interesse pubblico della riorganizzazione della viabilità consentendo un idoneo collegamento tra la strada Senese - Aretina e via Saragat e l'area della "cittadella dello sport e del tempo libero", del campo sportivo, della scuola media Buonarroti e del cimitero del capoluogo si è riscontrato che la scheda progetto del vigente R.U., relativa all'area in questione, prevede modalità di intervento che garantiscono la realizzazione del tratto di tale nuova viabilità esclusivamente nel tratto ricadente all'interno del perimetro dell'area TR16 non disciplinando invece gli interventi necessari per dare continuità a tale nuova viabilità anche nel tratto non compreso nel perimetro della citata TR, ovvero dalla chiesa delle Forche fino al confine sud-ovest della citata TR, dove è presente solo una viabilità vicinale di sezione insufficiente (circa 4 metri).

Al fine di garantire quindi 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 sarà necessario promuovere, anche una variante al R.U. che preveda di:

- modificare la destinazione di una striscia di terreno contigua alla esistente viabilità vicinale da "Verde privato vincolato" a "sede stradale di progetto".

1.3 - EFFETTI AMBIENTALI E VALUTAZIONE DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE AL COMUNE

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. i Piani attuativi in applicazione del R.U., come quello in questione, possono essere esclusi 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 valutazione sulla congruità dei sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento fognario sarà valutata nell'ambito dei pareri da richiedere all'ente gestore che, nel caso in questione hanno già espresso pareri preliminari sul progetto delle opere di urbanizzazione che fa parte integrante del presente P.d.L. e deve essere inquadrato come progetto di fattibilità tecnico – economica ai sensi del D.lgs. 50/2016.

Su tale progetto è stato formulato il seguente parere da parte 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”.

1.4 - CONDIZIONI DA RECEPIRE NELLA VERSIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E/O NEL PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E QUINDI DA RIPORTARE NELLA DELIBERAZIONE DI ADOZIONE

Tenuto conto che di quanto sopra illustrato e di quanto segnalato nel parere del Servizio lavori Pubblici, di seguito si riportano alcune precisazioni ed integrazioni che dovranno essere recepite negli elaborati definitivi del piano di lottizzazione e nell'allegato schema di convenzione:

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;
 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 ciclabile dovrà collegarsi ad un tratto di altra ciclabile 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;
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.

Si è ritenuto pertanto di poter procedere alla adozione del presente Piano di lottizzazione nella versione consegnata in data 14/04/2017 prot. gen. n. 6299 alle condizioni sopra esposte.

2 - ADOZIONE E FASI SUCCESSIVE ALL'ADOZIONE E PUBBLICAZIONE DEL PIANO ADOTTATO

2.1 – PRESCRIZIONI DEFINITE IN FASE DI ADOZIONE

Il presente piano attuativo è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 del 29/08/2017; tale deliberazione di adozione conteneva le seguenti prescrizioni a cui il piano ed il successivo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione avrebbero dovuto adeguarsi:

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;
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: 3.a) un unico accesso carrabile che distribuisca il traffico veicolare ai singoli lotti dall'area interna, o, in alternativa, 3.b) 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 ciclabile dovrà collegarsi ad un tratto di altra ciclabile 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;
 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.

Tra queste prescrizioni le numero da 1 a 7, n.11 e n. 12 sono rivolte alla fase del Piano attuativo mentre le prescrizioni nn. 8, 9, 10, 11, 13 e 14 dovranno essere in particolare recepite nell'ambito della redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che seguirà alla approvazione del piano attuativo.

Successivamente all'adozione del presente P.d.L tale strumento è stato pubblicato per 30 giorni al fine della presentazione di osservazioni fino al 23/10/2017.

2.2 – FASE SUCCESSIVA ALLA PUBBLICAZIONE

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:

- chiedono di attuare gli interventi previsti nella TR16 in modo del tutto autonomo dall'attuazione della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat per la parte esterna al comparto.
- si impegnano ad attuare la parte di tale viabilità che ricade all'interno della TR16 come strada di tipo E urbana secondo il Codice della strada;

- optano per la soluzione 3.b di cui alle prescrizioni contenute nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 120 del 29/08/2017 collocando la pista ciclabile sul fianco ovest della nuova viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat e prevedendo sull'altro lato il solo marciapiede;
- segnalano che il numero di abitanti teorici previsto dal P.d.L. da loro proposto è stato corretto e portato a 68;
- sono state eseguite tutte le verifiche necessarie per il dimensionamento dei parcheggi pubblici e per le quote dei parcheggi privati per la sosta stanziale;
- viene data disponibilità ad impostare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in modo tale che lo stesso contenga anche l'esecutivo del tratto di nuova viabilità esterna al comparto;
- dichiarano la piena disponibilità a recepire, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, tutte le ulteriori prescrizioni definite nella delibera di adozione del piano attuativo.

2.3 – ATTIVITÀ PER OTTENERE LA DISPONIBILITÀ DELLE AREE FUORI DEL COMPARTO NECESSARIE ALLA CORRETTA ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Contemporaneamente, dal 23/10/2017, l'Amministrazione Comunale si è impegnata, nell'ambito di numerosi incontri con i rappresentanti della Società GESTAL S.r.l. che gestisce il Borgo Hotel, a trovare un accordo con la stessa società per consentire al Comune di entrare in possesso della porzione di terreno necessaria ad allargare la strada di collegamento tra la rotatoria de Le Forche ed il confine sud-ovest della TR16.

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 ai sensi dell'art. 11, commi 1 e 2, del D.P.R. 327/2001 su parte della particella 68 del foglio catastale 66.

Come previsto dal comma 2 del citato art. 11 del D.P.R. 327/2001, la Società GESTAL, anche 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 le seguenti osservazioni:

- a) l'intervento di esproprio risulta difforme a quanto previsto dal vigente R.U. che individua l'area da espropriare come "verde privato vincolato";
 - b) la larghezza della nuova viabilità pare eccessiva;
 - c) Si suggerisce di adottare per la stessa viabilità una diversa soluzione progettuale che impegni in misura maggiore la proprietà dei lottizzanti nell'area TR16;
 - d) La strada come prevista comporta la occupazione della scarpata e di parte del parcheggio con demolizione del muretto di sostegno e della sua ricostruzione con altezza necessariamente maggiore;
 - e) La soluzione proposta comporta una eccessiva occupazione del terreno del Borgo Hotel e lo spostamento dell'ingresso attuale allo stesso con modifica dello stesso reputata inaccettabile.
-

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, propongono una nuova soluzione planimetrica della lottizzazione stessa che trasla la pista ciclabile della stessa TR sul suo lato nord-est prevedendo invece su entrambi i lati della nuova viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat un marciapiede. I proponenti la lottizzazione nella TR16 hanno inoltre riportato su apposita cartografia l'area interessata da cessione ricadente nella proprietà della Società GESTAL. Da tale documento si evince che la superficie interessata è di circa mq. 560 poiché interessa oltre che l'area per l'ampliamento della suddetta viabilità anche un appezzamento attualmente individuato dal R.U. come "verde pubblico" oltre che la porzione di pista ciclabile a valle di tale verde pubblico.

In forza di ciò il Comune di Sansepolcro ha contro-dedotto, con nota del 08/01/2017, prot. 370, alle osservazioni della Società GESTAL nel modo che segue:

- a) l'avvio del procedimento di esproprio di cui alla nota dell'11/10/2017, prot. 17660, deve, nel rispetto dell'art. 11 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327, essere effettuato prima della adozione della variante al R.U. al fine di pervenire ad una soluzione con i soggetti privati interessati; quindi appena raggiunto tale accordo il Comune procederà all'adozione della variante urbanistica in questione;
- b) La nuova proposta di assetto pervenuta dai lottizzanti in data 28/12/2017 restringe di circa 1,5 metri la sezione della viabilità prevista e pertanto comporta una minore occupazione di terreno nella proprietà GESTAL S.r.l.; la parte da espropriare infatti ha come limite massimo il muretto di sostegno della scarpata attualmente esistente;
- c) si sottolinea inoltre che quanto attualmente proposto fa salva l'attuale sistemazione del cancello alla proprietà GESTAL dalla rotatoria de Le Forche. Per ciò che riguarda la modifica della viabilità che conduce al cancello di ingresso da via Senese Aretina si reputa che tale modifica giovi in termini di sicurezza anche allo stesso Borgo Hotel non pregiudicando in alcun modo le condizioni di visibilità della stessa struttura ricettiva da via Senese Aretina.

Nel corso di un successivo incontro la Società GESTAL ha ritenuto ancora non sufficientemente dettagliati i dati dimensionali delle aree che dovrebbero essere cedute al Comune per la realizzazione della prevista viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat.

A tal merito l'Amministrazione comunale di Sansepolcro (Sindaco ed Assessore all'Urbanistica) ha precisato che, nella delibera di approvazione del piano attuativo della TR16, verrà riportata una specifica prescrizione che fisserà l'ingombro massimo verso sud - ovest dell'area da cedere al Comune; tale ingombro massimo dovrà corrispondere 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. Sarà inoltre assicurata una congrua sistemazione di tale ingresso dalla nuova viabilità che rispetti anche le norme del Codice della strada oltre ad una corretta progettazione e sistemazione del nuovo muro di sostegno alla prevista viabilità che sorgerà sulla linea di confine prescritta. La disponibilità dell'area potrà essere acquisita anche a seguito di eventuali permutate 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.

In attesa di perfezionare tale possibile accordo, avendo espletato gli adempimenti di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 11 del D.P.R. 327/2001 - *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*, si ritiene comunque possibile adottare specifica variante al R.U. che individui le aree in questione come aree da cedere al Comune con conseguente apposizione su di esse del vincolo preordinato all'esproprio.

3 - VALUTAZIONE DELL'ULTIMA VERSIONE DEGLI ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

In merito ai contenuti specifici del Piano attuativo della TR16 in data 02/02/2018 prot. 2348 è pervenuta l'ultima versione dei seguenti elaborati del piano attuativo in questione:

ELABORATI NORMATIVI del Piano di Lottizzazione:

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

ELABORATI PROGETTUALI del Piano di Lottizzazione:

TAVOLA 1 _ PROGETTO PLANIVOLUMETRICO adeguato alle prescrizioni allegare alla delibera di adozione e successive, con spostamento della pista ciclopedonale

Tav. 1.1_ Planimetrie di inquadramento urbanistico

Tav. 1.2_ Planivolumetrico e allineamenti

Tav. 1.3_ Planimetria lotti e aree pubbliche su base catastale

Tav. 1.4_ Piano quotato e profili dello stato attuale

Tav. 1.5_ Profili altimetrici con quote di imposta dei fabbricati

Tav. 1.6_ Planimetria delle aree permeabili

Tav. 1.7_ Rendering ed inserimenti fotografici d'insieme

TAVOLA 2 _ PROGETTO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Tav. 2.1_ Edificio A in linea; piante prospetti e sezioni

Tav. 2.2_ Edificio A; Modelli tridimensionali e Rendering

Tav. 2.3_ Edificio B, isolato quadrifamiliare piante prospetti e sezioni

Tav. 2.4_ Edifici C e D; piante

Tav. 2.5_ Edifici B, C e D; Modelli tridimensionali e Rendering

Tav. 2.6_ Dimostrazione grafica applicazione incentivi di cui all'art. 9 comma 5 punto 1 delle N.T. di A.

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

Tav. 3.1_ Relazione tecnica illustrativa Opere di Urbanizzazione_Pareri enti

Tav. 3.2_ Computo estimativo preliminare Opere di Urbanizzazione

Tav. 3.3_ Piano quotato e profili dello stato attuale

Tav. 3.4_ Planimetria lotti e aree pubbliche su base catastale

Tav. 3.5_ Progetto Preliminare Strada e pista ciclopedonale

Tav. 3.6_ Illuminazione pubblica

Tav. 3.7_ Linee di allaccio ENEL e TELECOM

Tav. 3.8_ Rete fognante, Acquedotto,

Tav. 3.8_ Rete del Gas

Tav. 3.9_ Particolari costruttivi

ELABORATO D_Relazione Geologica di Fattibilità ai sensi del DPGR 53/R con i seguenti elaborati.

3.1 VERIFICA DEL RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLA DELIBERA DI ADOZIONE

N°	Prescrizione	Modalità di recepimento	NOTE
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	Recepimento nelle N.T.A. del piano attuativo all'art. 10 e nella bozza di convenzione allegata	PRESCRIZIONE RECEPITA
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;	Recepimento nelle N.T.A. del piano attuativo all'art. 10 bis, nella tavola 1 - Progetto planivolumetrico (da cui si evincono le caratteristiche dimensionali planimetriche e altimetriche dai profili c-b e b-b).	PRESCRIZIONE RECEPITA
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: 3.a) un unico accesso carrabile che distribuisca il traffico veicolare ai singoli	Nella versione definitiva del piano attuativo la pista ciclabile è stata traslata al confine nord-est della TR16 ovvero è stata riportata nella localizzazione prevista dalla Scheda normativa del vigente R.U.; ciò garantisce migliori condizioni di sicurezza. Lungo la nuova viabilità, su entrambi lati, sono invece presenti i marciapiedi	PRESCRIZIONE NON PIÙ NECESSARIA

N°	Prescrizione	Modalità di recepimento	NOTE
	<p>lotti dall'area interna, o, in alternativa, 3.b) 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 ciclabile dovrà collegarsi ad un tratto di altra ciclabile 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;</p>		
4	<p>si chiede di correggere gli elaborati del P.d.L. facendo riferimento a 68 abitanti insediabili e non a 58</p>	<p>Nell'elaborato C – Verifica standards il numero di abitanti teorici sulla base dei quali sono dimensionati gli spazi a standards pubblici è stato portato da 58 a 68 come richiesto</p>	<p>PRESCRIZIONE RECEPITA</p>
5	<p>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</p>	<p>Nei nuovi elaborati tav. 1 e nell'elaborato C si da conto della dotazione dei parcheggi privati che risulta conforme a quanto richiesto dalla normativa del R.U. e dalla disciplina del commercio. In merito alla aiuola antistante l'edificio con la tipologia A si conferma la previsione di un'aiuola con piantumazione che mitighi il notevole impatto visivo prodotto dell'edificio del lotto A per chi percorre la Senese Aretina provenendo da sud-ovest</p>	<p>PRESCRIZIONE RECEPITA</p>

N°	Prescrizione	Modalità di recepimento	NOTE
	prodotto dell'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;	Nella nota del 17/10/2017 si dichiara che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione riguarderà anche il tratto di nuova viabilità tra la rotatoria de Le Forche ed il confine sud-ovest della TR16	La prescrizione n. 6 deve pertanto essere ribadita nella delibera di approvazione sia per ciò che riguarda i costi della la progettazione che della realizzazione dell'intera viabilità di collegamento
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	La versione definitiva di cui al precedente punto 3 rende ora superata la prescrizione n. 7,	PRESCRIZIONE NON PIÙ NECESSARIA
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;	con lo spostamento della pista ciclopedonale come nella versione definitiva del piano attuativo è presente un incrocio a 90° con la pista ciclabile lungo via Senese Aretina sul sedime della vecchia ferrovia	Nel progetto esecutivo tale incrocio dovrà essere adeguatamente approfondito prevedendo adeguate forme di raccordo
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	Nella versione definitiva del piano attuativo i costi delle opere di urbanizzazione sono indicati in una tabella intitolata STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE redatta, sulla base dei chiarimenti pervenuti in data 06/04/2018, prot. n. 6428 e della richiesta di stralcio pervenuta in data	La prescrizione n. 9 deve pertanto essere ribadita nella delibera di approvazione

N°	Prescrizione	Modalità di recepimento	NOTE
	derivazioni ecc.; gli importi del computo devono essere desunti dal Prezzario della Regione Toscana o Provincia di Arezzo dell'anno 2016	06/04/2018 prot. 6528, facendo riferimento ai costi del Progetto Esecutivo delle Opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione San Gallo, approvato, redatto su incarico dell'Amministrazione Comunale, il quale aveva avuto il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico ed era stato oggetto di attenta verifica di conformità di ogni singolo prezzo da parte dell'allora dirigente Ing. Veneziani. Poiché tale stima di massima dovrà essere precisata nell'ambito del progetto esecutivo in cui dovrà essere redatto il computo metrico estimativo con riferimento al preziario della Regione Toscana nella versione più aggiornata, si reputa possibile approvare il presente P.d.L. a condizione che nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione siano utilizzati i prezzi del preziario della Regione Toscana solo seguito di tale precisazione potrà essere stipulata la convenzione	
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;	Tale prescrizione non è stata recepita nella tavole del piano attuativo nelle modalità ritenute congrue dal Servizio Lavori Pubblici	La prescrizione n. 10 deve pertanto essere ribadita nella delibera di approvazione
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	Nelle tavole definitive del piano attuativo tavola 3 la larghezza di 1,50 viene prevista inserendo nell'apertura di almeno 4 metri degli elementi	La prescrizione n. 11 deve pertanto essere ribadita nella delibera di approvazione

N°	Prescrizione	Modalità di recepimento	NOTE
		in ferro che suddividono la luce libera in tre spazi di cui quello centrale di 1,5 metri	
12	Nelle tavole grafiche del piano attuativo devono essere specificati i sensi di marcia della strada privata adiacente al distributore carburanti	I sensi di marcia sono desumibili dalla tavola 3 ma dovranno essere meglio specificati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	La prescrizione n. 12 deve pertanto essere ribadita nella delibera di approvazione
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)	Nelle tavole definitive del piano attuativo non risulta precisata la modalità di regimazione delle acque meteoriche	La prescrizione n. 13 deve pertanto essere ribadita nella delibera di approvazione
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	Vedi punto 12	

In data 05/02/2018, protocollo interno S_US/U_55 del 05/02/2018, è stato nuovamente chiesto alla Responsabile del Servizio Lavori Pubblici ed alla Comandante della Polizia Municipale il parere 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 invece fatto pervenire 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..

4 - CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto sopra riportato e considerato che nell'ambito della versione definitiva del Piano di lottizzazione:

- la strada di nuova previsione è stata inquadrata come strada urbana di categoria E secondo il Codice della Strada;
- è stata prodotta una planimetria catastale Tav. C.2.b in cui sono riportate sia le aree da cedere al Comune all'interno del comparto della TR16 che quelle esterne al comparto;
- nella versione definitiva del piano attuativo i costi delle opere di urbanizzazione sono indicati in una tabella intitolata STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE redatta, sulla base dei chiarimenti pervenuti in data 06/04/2018, prot. n. 6428 e della richiesta di stralcio pervenuta in data 06/04/2018 prot. 6528, facendo riferimento ai costi del Progetto Esecutivo delle Opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione San Gallo, approvato, redatto su incarico dell'Amministrazione Comunale, il quale aveva avuto il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico ed era stato oggetto di attenta verifica di conformità di ogni singolo prezzo da parte dell'allora dirigente Ing. Veneziani.
- visti gli articoli 109 e 115 della L.R. 65/2014 e sottolineato che gli aspetti di interesse pubblico sottesi al presente provvedimento sono:

1. 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;
2. 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;
3. 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;
 - considerato che tali impegni sono stati riportati nello schema di convenzione allegato al presente P.d.L.;

Poiché tale stima di massima dovrà essere precisata nell'ambito del progetto esecutivo, si reputa possibile approvare il presente P.d.L. subordinatamente al rispetto delle 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 di tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente Piano di Lottizzazione 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; anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano di Lottizzazione dovrà riguardare anche il tratto di viabilità esterno al comparto e compreso tra la rotatoria ed il confine sud-ovest dell'area TR16; 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 aree 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 limite di tale strada e marciapiedi verso l'area di pertinenza del Borgo Hotel 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 garantita una idonea sistemazione del nuovo muro di sostegno alla prevista viabilità che sorgerà sulla linea di confine;
- 6) tenuto conto che i costi delle opere di urbanizzazione contenute nel Piano di lottizzazione costituiscono solo una quantificazione sommaria degli stessi, nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione gli importi del Computo Metrico Estimativo (preventivo Gas , energia elettrica , rete Telefonica , rete Fognaria ecc) dovranno desumibili dalle relative e rispettive tavole grafiche e dovranno 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 dovranno essere desunti dal Prezzario più aggiornato della Regione Toscana o Provincia di Arezzo;
 - 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 ai fini di installare una congrua segnaletica;
 - 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 sola a seguito del recepimento delle presenti prescrizioni e eventuali ulteriori condizioni che verranno precisate nelle delibere di Consiglio Comunale previste dai commi 4, 5 e 6 dell'art. 13 delle N.T.A. del R.U..