

ALLEGATO 1

OGGETTO: Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata relativo all'area di riqualificazione RQ44 – VIALE MICHELANGELO - RELAZIONE ISTRUTTORIA

La presente proposta di Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.), a firma dell'architetto GORI DAVID, (cod. fisc.GRODVD66P27I155Y) dello STUDIO ARKING ASSOCIATI PROGETTAZIONI, con studio in via dei Malatesta 12 - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 466, interessa un ambito già individuato dal R.U. come area di riqualificazione a fini residenziali soggetta alla disciplina della specifica scheda normativa e di indirizzo progettuale.

L'area in oggetto è disciplinata dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 62 del 25 maggio 2016 (pubblicato sul BURT n. 28 del 13 luglio 2016), ed è specificatamente individuata come area di trasformazione RQ44*, denominata "Viale Michelangelo".

Si tratta di un'area ad oggi inutilizzata, sede dell'ex fabbrica Inghirami, posta lungo l'asse viario storico di Viale Michelangelo; a nord di tale ambito è presente un'ampia zona a verde, esterna alla RQ ma del medesimo proprietario. La finalità per la zona prevista dal RU è quella dell'edificazione a fini residenziali subordinata all'eventuale demolizione dei fabbricati esistenti e alla ricostruzione con creazione di aree a standard, oltre al mantenimento dell'area a verde verso nord, quale cono visivo verso la Villa di Catolino.

Tale area si trova nella zona urbana della collina di Sansepolcro ed è soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 comma 1 del D. Lgs. 42/2004, lettere "c" e "d".

L'intera area RQ, di superficie territoriale pari a 4747 mq, risulta di proprietà di un unico soggetto, che coincide con il proponente del presente piano; come illustrato nella tabella sottostante; si riporta di seguito l'identificazione catastale e la tabella delle proprietà dell'RQ:

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Intestati
59	217 (parte)	-	Sem. arborato	Evolution Srl
59	193	3	A/2	Evolution Srl
59	193	4	A/10	Evolution Srl
59	193	5	C/2	Evolution Srl
59	193	6	A/4	Evolution Srl
59	317	-	D/1	Evolution Srl in uso a ENEL Distr. Spa

Il Piano di Lottizzazione in oggetto viene presentato in applicazione dell'art. 10 delle N.T.A. del R.U.; la specifica scheda normativa e di indirizzo progettuale prevede:

- dimensionamento: SUL (ora S.E. ai sensi del Regolamento 39/R/2018) esistente certificabile ricostruibile;
- destinazioni d'uso ammesse: residenziale;
- disposizioni e prescrizioni particolari: mantenimento dell'area a verde inedificata a nord della RQ;
- Numero piani fuori terra: pari all'esistente;

(Fase preliminare all'adozione)

- Disciplina dei beni paesaggistici, prescrizioni: tutela del parco esistente a nord della RQ;
- Modalità di attuazione: strumento urbanistico attuativo.

Dalla documentazione allegata, dai titoli precedenti desunti dall'accesso agli atti effettuato dai richiedenti e in particolare dalla foto aerea del 1954 si evince che l'opificio esistente, la casa di abitazione annessa e i due fabbricati a monte erano già presenti a quella data, quindi prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico.

Tali fabbricati sono inoltre oggetto del Condono n.1016 del 15/02/92 relativo a modifiche prospettiche. Tale condono è stato rilasciato senza il necessario parere della Soprintendenza ma, non essendo relativo ad incrementi di superficie e volumi, quindi alla consistenza dei fabbricati, e considerato che tali edifici sono stati ad oggi demoliti a seguito di SCIA n. 2495/2023, il Servizio Urbanistica non ha ritenuto necessario completare tale procedura di condono.

Per quanto sopra si ritiene corretto assumere come S.E. esistente certificabile ricostruibile il valore desunto dal rilievo fornito, effettuato ai sensi del Regolamento 39/R/2018 e pari a **1647mq**. L'annesso-tettoia non riscontrabile nella foto area del '54 non è stato considerato nel conteggio.

Il numero esistente di piani fuori terra ai sensi del citato Regolamento 39/R, pari a quello consentito in sede di progetto, è pari a **due**.

Per quanto sopra, si ottengono i seguenti parametri da rispettare:

	Scheda RQ 44	Piano di lottizzazione
Finalità	Edificazione a fini residenziali subordinata all'eventuale demolizione dei fabbricati esistenti e alla ricostruzione con creazione di aree a standard, oltre al mantenimento dell'area a verde verso nord , quale cono visivo verso la Villa di Catolino.	Conferma delle finalità
Superficie territoriale	mq. 4.747	mq. 4.747
Dimensionamento	SUL (ora SE)esistete: Esistente certificabile ricostruibile SUL (ora SE)aggiuntiva: ---	SE max: 1647 mq
Destinazioni d'uso ammesse	Residenziale	Residenziale
Disposizioni e prescrizioni generali	Si prescrive il mantenimento dell'area a verde ineditata a nord della presente RQ	mantenimento dell'area a verde ineditata a nord dell' RQ
Disposizioni e prescrizioni particolari	H. max / Piani fuori terra: pari all'esistente Numero medio alloggi: - Tipologia insediativa: -	H. max / Piani fuori terra: 2 piani Numero medio alloggi: -- Tipologia insediativa: mono, bifamiliari, trifamiliari

(Fase preliminare all'adozione)

Disciplina dei beni paesaggistici: prescrizioni	Tutela del parco esistente a nord della presente RQ quale apertura visiva verso la contigua Villa di Catolino ed il sistema collinare di maggiore pregio ambientale e paesaggistico.	Tutela del parco esistente a nord della presente RQ quale apertura visiva verso la contigua Villa di Catolino ed il sistema collinare di maggiore pregio ambientale e paesaggistico.
Modalità di attuazione	Strumento urbanistico attuativo	Piano di lottizzazione

Per la presente RQ la specifica scheda normativa non prevede uno schema progettuale.

PROPOSTA PROGETTUALE:

I progettisti propongono uno schema progettuale suddiviso in 5 lotti, di cui due più ampi nella parte superiore (lotti n.4 e n.5) dell'area RQ e tre nella parte sottostante (lotti n.1, n.2, n.3).

L'accessibilità ai lotti superiori avverrà per il primo da via Michelangelo in corrispondenza dell'accesso già esistente e per il secondo tramite realizzazione di nuovo accesso dal tratto di strada privata di via Francini. I tre lotti inferiori avranno accesso da viabilità interna di distribuzione posta lungo il margine sud del lotto dove sono previsti anche i parcheggi di uso pubblico. Per l'edilizia residenziale si prevedono tipologie diverse a due piani fuori terra ai sensi del Regolamento 39/R, con ingressi indipendenti e porzioni di giardini privati, secondo gli schemi tipologici riportati negli elaborati grafici.

Nei vari lotti la SE massima e le tipologie ammissibili (tav. B1.1) sono così articolate:

LOTTO	S.E. massima	Tipologia
LOTTO 1	278,00 mq	Monofamiliare
LOTTO 2	266 mq	Monofamiliare, bifamiliare
LOTTO 3	266 mq	Monofamiliare, bifamiliare
LOTTO 4	577,00 mq	Bifamiliare
LOTTO 5	260,00 mq	Bifamiliare
Tot. SE	1647,00 mq	

Le tipologie edilizie proposte, di cui alle tav. B4, B4.1, B4.2, B4.3, B4.4, presentano due piani fuori terra, ai sensi del Regolamento 39/R/2018 oltre a locali accessori nel seminterrato; la SE delle varie tipologie è asseverata dal progettista ma non è dimostrata in maniera analitica e potrà essere verificata in sede di ottenimento dei titoli paesaggistici – edilizi dei fabbricati.

Per quanto riguarda il mantenimento della permeabilità minima del 25%, nella Tav. B13 il progettista assevera il soddisfacimento di tale requisito sia in riferimento alla Superficie territoriale della RQ sia riferita ai singoli lotti, riportando i valori delle superfici permeabili e la relativa percentuale, ma non la dimostrazione analitica di tali valori che pertanto non sono verificabili.

VERIFICA STANDARDS

L'art. 58, comma 1, delle N.T.A. del R.U. dispone i seguenti parametri da rispettare per le superfici a standard 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..

(Fase preliminare all'adozione)

La popolazione teorica insediabile nella RQ 44 è pari quindi a $1647/35 = 47$ nuovi abitanti. In merito agli standard urbanistici vale quanto riportato nella tabella che segue:

Dotazione di standard fissata dall'Art. 58 del Regolamento Urbanistico (12 mq. verde pubblico, mq. 4,5 scuola; mq. 5 parcheggio; mq. 2,5 interesse comune)				24 mq./abitante
Rapporto teorico SUL residenziale per abitante				35 mq./abitante
SE (già SUL) mq. 1647; numero abitanti: mq. 1647/35 =				n. 47 abitanti
Dotazione minima standard: abitanti n. 32 x mq. 24 =				mq. 768
STANDARD URBANISTICO	ART. 58 NTA del RU	Dotazione minima	Dotazione di progetto	Differenza
Verde pubblico	mq. 12	mq. 564	mq. 9	-555
Attrezzature scolastiche	mq. 4,5	mq. 211,5	-----	- 211,5
Parcheggi	mq. 5	mq. 235	mq. 231	- 4,00
Interesse comune	mq. 2,5	mq. 117,5	mq 14,00	-103,5
TOTALE	mq. 24	mq. 1128	mq. 254	- 874

Dalla tabella sopra riportata si evince che la dotazione minima di standard richiesta è pari a 1128 mq, mentre il totale degli standard di progetto è pari a mq 254 (mq 9 di verde, mq 231 di parcheggi, mq 14 di attrezzature di interesse comune-isola ecologica), pertanto c'è una carenza di mq 874 che il proponente chiede di monetizzare ai sensi dell'art. 12 bis comma 1 quater delle NTA del vigente RU (Tav. B1).

Le aree nelle quali vengono realizzati gli standard previsti, come pure la viabilità interna di distribuzione posta lungo il margine sud della RQ, viste la loro ubicazione e le loro caratteristiche, rimarranno private ad uso pubblico, ai sensi di quanto previsto nella Delibera di Giunta n. 326 del 07/12/2023. Tale delibera prevede infatti di considerare come non strategiche tutte quelle opere di urbanizzazione che, pur nell'attuazione delle schede di trasformazione del Regolamento Urbanistico e pur nell'obbligatorietà di reperimento degli standard ai sensi del DM 1444/68, si trovano nella condizione di difficile accesso dagli spazi o infrastrutture pubbliche, non collegano o riqualificano spazi pubblici (pedonali o carrabili) e si collocano all'interno di comparti privati limitando la loro funzionalità e vantaggio ai soli attuatori delle trasformazioni. Tali opere sono soggette al pubblico uso, in ottemperanza a quanto stabilito dal DM 1444/68, mentre sono demandate al privato la manutenzione, gestione e responsabilità collegata. Le modalità di realizzazione delle opere sarà comunque sottoposta alla preventiva approvazione degli uffici comunali sulla base dei progetti esecutivi delle medesime; la durata di tale vincolo dovrà eccedere la durata decennale dell'utilizzo e prevedere comunque un termine di massimo utilizzo, ferma la facoltà per l'ente di disporre (al mutare dell'interesse pubblico) il mantenimento di tale fruizione con oneri manutentivi a carico dell'Ente. Tutti questi aspetti verranno regolamentati nella Convenzione tra proponente ed Amministrazione.

ASPETTI PAESAGGISTICI

L'area RQ in oggetto, come sopra detto, ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico della collina di Sansepolcro di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, istituita con DM 12/11/1962 pertanto, il piano attuativo in questione, prima della sua approvazione dovrà essere sottoposto alla conferenza paesaggistica di cui all'art. 23 comma 3 della disciplina del PIT- PPR.

(Fase preliminare all'adozione)

Nella Relazione Paesaggistica allegata al piano i progettisti dichiarano la conformità delle trasformazioni proposte ai contenuti della disciplina paesaggistica vigente, nello specifico alle prescrizioni di cui all'elaborato 3B sez. IV del PIT, in particolare a quanto previsto ai punti 3.c.11 e 4.c.1.

Il presente piano è stato sottoposto all'esame della Commissione del Paesaggio in data 19/12/2023. La Commissione ha espresso parere FAVOREVOLE con le seguenti prescrizioni:

1. Venga eliminata la cartella in corrispondenza delle coperture degli edifici E1,E2, D1, D2 di cui alle tav. B4.2 – B4.4, riportando la copertura a capanna semplice;
2. Il fotovoltaico di legge sia integrato nella copertura ed abbia una forma che rispetti la geometria delle coperture stesse.

EFFETTI AMBIENTALI E VALUTAZIONE DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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 richiesti agli enti gestori che, ad oggi, non sono pervenuti

In data 01/12/2023 il Responsabile P.O. Urbanistica Arch. Massimiliano Baquè ha inoltrato, unitamente a tutti gli elaborati pervenuti, richiesta di parere tecnico di competenza rispettivamente ai Servizi Lavori Pubblici e Ambiente con nota prot. interno n.27960 in merito al progetto delle opere di urbanizzazione e alla previsione dell'isola ecologica e al Servizio Polizia Municipale con nota prot. interno n. 28004 in merito agli aspetti legati alla viabilità.

In data 13/12/2023 il Servizio Lavori Pubblici, con propria nota prot. interno 28758, ha espresso PARERE FAVOREVOLE nel rispetto delle seguenti precisazioni e prescrizioni che si intendono vincolanti per garantire l'efficacia dello stesso parere:

1. *Il presente parere è stato rilasciato sulla base della documentazione di progetto presentata, che non essendo sviluppata a livello esecutivo non ha consentito a questo ufficio di poter valutare tutti quegli elementi, aspetti e particolari progettuali necessari a verificare nel suo insieme il progetto di realizzazione delle OO.UU., ma solo di compiere una valutazione sulla fattibilità dell'intervento;*
2. *Il presente parere acquisirà quindi efficacia definitiva solo al completamento con esito positivo dell'attività di verifica del progetto esecutivo, completo in tutti i suoi dettagli. A tal fine viene allegata una check list nella quale sono indicati tutti gli elementi che si ritengono necessari al fine di dare completezza al progetto, che può quindi costituire un eventuale riferimento per il progettista per fare una autovalutazione sulla completezza degli elaborati;*
3. *Gli elaborati delle OO.UU., qualora sia prevista la realizzazione di impianti di sottoservizi in gestione a soggetti diversi dal Comune di Sansepolcro, dovranno contenere il parere favorevole di detti soggetti con allegati gli elaborati di progetto della parte di impianto di competenza;*
4. *I computi metrici estimativi delle OO.UU. dovranno essere redatti facendo riferimento al*

(Fase preliminare all'adozione)

Prezzario Regionale Toscana nell'ultima versione approvata, o in altri Prezzari Regionali riferibili all'area territoriale in oggetto, qualora in quello della Toscana non sia possibile reperire idonee voci di listino;

Successivamente, al completamento degli elaborati progettuali (con le sopracitate precisazioni e prescrizioni) ed al raggiungimento di un livello di progettazione esecutivo questo ufficio provvederà a completare il presente parere con l'Attestazione di Efficacia Definitiva, che costituirà condizione necessaria e sufficiente per procedere con l'approvazione del Piano Attuativo.

Risultano allegati al parere:

- Check List delle Opere di Urbanizzazione Primaria;
- Disciplinare per la Realizzazione delle OO.UU. che viene indicato di inserire come allegato alla Convenzione.

Non è pervenuto alcun parere dal servizio Polizia Municipale.

CONDIZIONI DA RECEPIRE NEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E PRESCRIZIONI DA RIPORTARE NELLA DELIBERAZIONE DI ADOZIONE

Tenuto conto di quanto contenuto nel citato parere del Servizio Lavori Pubblici, si ritiene che:

- allo Schema di Convenzione dovrà essere allegato il "Disciplinare per la Realizzazione delle OO.UU." contenuto nel parere del Servizio LLPP;

- le seguenti precisazioni e prescrizioni dovranno essere riportate nella delibera di adozione:

1. Costituisce condizione necessaria per l'approvazione del Piano Attuativo, o per la stipula della Convenzione, il completamento del parere fornito dal servizio LLPP in data 13/12/2023 prot. interno 28758 con l'Attestazione di Efficacia Definitiva, che potrà essere reso solo successivamente al completamento degli elaborati progettuali (corredati dagli elementi necessari indicati nella check list allegata in tale parere) ed al raggiungimento di un livello di progettazione esecutivo;
2. Gli elaborati delle OO.UU., qualora sia prevista la realizzazione di impianti di sottoservizi in gestione a soggetti diversi dal Comune di Sansepolcro, dovranno contenere il parere favorevole di detti soggetti con allegati gli elaborati di progetto della parte di impianto di competenza;
3. I computi metrici estimativi delle OO.UU. dovranno essere redatti facendo riferimento al Prezzario Regionale Toscana nell'ultima versione approvata, o in altri Prezzari Regionali riferibili all'area territoriale in oggetto, qualora in quello della Toscana non sia possibile reperire idonee voci di listino.

Nella delibera di adozione dovranno inoltre essere riportate le prescrizioni della Commissione del Paesaggio con adeguamento degli elaborati prima della definitiva approvazione.

Per quanto sopra detto, si ritiene di poter procedere alla adozione del presente Piano di Lottizzazione con i relativi elaborati consegnati in data 27/11/2023 prot. gen. nn. 27513, 27515, 27516, 27517, 27519, 27520, 27521, 27524, così come integrati e parzialmente sostituiti in data 11/12/2023 protocolli nn. 28538, 28539, 28540, 28541, 28544, 28545, 28555, in data 14/12/2023 prot. 28862, in data 18/12/2023 prot. 29150, in data 19/12/2023 prot. 29230,

(Fase preliminare all'adozione)

29231, 29232, 23234, in data 21/12/2023 prott. 29399, 29434 e in data 22/12/2023 prot. 29514 riportando nel deliberato le condizioni sopra riportate.

Sansepolcro, 22/12/2023.

L'istruttore tecnico
Arch. Ilaria Calabresi