

ALLEGATO 1

OGGETTO Proposta di piano attuativo (PA) con contestuale variante semplificata al RU, per l'attuazione degli interventi previsti nell'Area di riqualificazione RQ13 - "Viale Volta" di proprietà dei Sig.ri Vannetti Ferrer e Vannetti Vanni e Vannetti Luigi.**

La proposta di PA in oggetto riguarda un'area di riqualificazione a destinazione residenziale disciplinata dalla Scheda Normativa di indirizzo progettuale e di Vas del vigente RU denominata "RQ 13** - Viale Volta".

La presente proposta di Piano attuativo residenziale (P.A.), a firma degli architetti FATA DOMENICO (FTADNC72C26D614X) con studio in via Del Prucino n. 8b - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 657, e GNALDI COLESCHI MONICA (GNLMNC75P45A390V) con studio in via Del Prucino n. 8b - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 847.

L'intervento di riqualificazione prevede la completa demolizione degli edifici appartenenti all'ex complesso industriale della segheria Vannetti, posta tra l'asse viario di viale A. Volta, sul lato nord, ed il sedime ferroviario della Ferrovia Centrale Umbra sul lato sud. Ad est ed ovest dell'area che si connota come stretta e lunga, si localizzano proprietà private.

L'area si caratterizza inoltre per un imponente muro di cinta in pietra su Viale Volta, il quale nasconde i fabbricati della ex segheria, oggi in stato di conservazione pessimo, alla vista dal lato delle mura urbane.

La scheda di disciplina della trasformazione riconosce, in conformità ai disposti del regolamento urbanistico, un valore testimoniale architettonico al muro di cinta sopracitato ed all'edificio centrale del complesso.

Le pessime condizioni di conservazione dell'edificio classificato di classe 2, oltre ai numerosi crolli avvenuti, portano alla richiesta da parte del privato di contestuale variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 21 della LR65/2014 (aggiornamento del quadro conoscitivo) per la declassificazione dell'edificio per il quale la scheda RQ13** – Via Volta impone l'obbligo di conservazione.

Tale obbligo, date le caratteristiche di conservazione evidenziate nell'elaborato "relazione sulle strutture" non appare adeguato soprattutto in chiave di sicurezza sismica collegata alla futura destinazione residenziale imposta dalla scheda.

Appare dunque condivisibile la richiesta di variante semplificata al Regolamento Urbanistico per la declassificazione dell'edificio centrale del complesso "ex segheria" portandolo dall'attuale classe 2 alla classe 6. Come sopra specificato tale variante, partendo da considerazioni analitico-scientifiche contenute nella citata "relazione sulle strutture" di fatto aggiorna il quadro conoscitivo dell'oggetto, determinandone una diversa considerazione. Tale variante rientra dunque tra le semplificate di cui all'art. 21 della LR65/2014, ovvero in approvazione unica.

La localizzazione dell'area è urbana e l'obiettivo della riqualificazione rappresenta la perpetrazione della previsione prevista nel precedente Piano Regolatore Generale di cui alla Variante V03 e V03bis approvata con delib. C.C. n.152 del 22/12/2011.

(Fase preliminare all'adozione)

L'intervento di riqualificazione ad uso residenziale dovrà anzitutto garantire il mantenimento della cortina muraria su viale Volta e dovrà prevedere un adeguato innesto della viabilità interna su via Volta stessa, secondo caratteristiche di visibilità e sicurezza.

Dovrà inoltre perseguire le finalità di garantire uno spazio di parcheggio ad uso pubblico posto all'interno del comparto.

Dal punto di vista dei vincoli sovraordinati, l'area è interessata dalla fascia di rispetto ferroviario di m 30 di cui al DPR n. 753/1980, art. 49 -*“lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia”* lungo il lato sud del comparto.

La fascia di rispetto ferroviario costituisce elemento fondamentale per la progettazione dell'attuazione della scheda RQ13** poiché essa di fatto invalida la proposta di schema localizzativo contenuta nella scheda stessa. E' incompatibile con il vincolo la localizzazione dell'area ARS (area reperimento sedime) così come appare di difficoltosa attuazione il recupero dei 1465 mq di superficie edificabile in edifici di soli 2 piani a caratteristica mono e bifamiliare prescritti dalla scheda stessa.

Si evidenzia la pericolosità sismica locale media di Classe S.2.

L'intera area RQ, di superficie territoriale pari a 2628 mq, risulta di proprietà dei proponenti il presente piano; come illustrato nella tabella sottostante; si riporta di seguito l'identificazione catastale e la tabella delle proprietà dell'RQ:

Foglio	Particella	Subalterni	Intestati
68	281	1	Vannetti Ferrer, Vannetti Luigi, Vannetti Vanni
68	281	2	Vannetti Ferrer, Vannetti Luigi, Vannetti Vanni
68	281	3	Vannetti Ferrer, Vannetti Luigi, Vannetti Vanni
68	281	4	Vannetti Ferrer, Vannetti Luigi, Vannetti Vanni
68	281	5	Vannetti Ferrer, Vannetti Luigi, Vannetti Vanni
68	281	6	Vannetti Ferrer, Vannetti Luigi, Vannetti Vanni
68	281	7	Vannetti Ferrer, Vannetti Luigi, Vannetti Vanni

Il dimensionamento della Scheda RQ13** prevede il recupero della Sul/S.E. esistente di mq 1465.

Il numero esistente di piani fuori terra consentito è pari a due, salvo maggiori altezze esistenti, con tipologia insediativa mono o bifamiliare.

La Scheda RQ13** prevede che sulla porzione ovest dell'area dovrà essere sistemato uno spazio pubblico della larghezza minima di 13 metri e profondità di metri 30 da destinare a parcheggio pubblico e viabilità di accesso carrabile al nuovo complesso residenziale, e in parte a verde pubblico.

(Fase preliminare all'adozione)

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.

Calcolo Abitanti equivalenti

S.E di progetto mq 900

mq ad abitante richiesti 35 mq

A/E = $\text{mq} \frac{900}{35} = 25,71 \text{ AE}$

	mq	AE	Standard dovuti mq
Verde Pubblico	12	25.71	308.52
Scuola	4.5	25.71	115.7
Parcheggi	5	25.71	128.55
Interesse comune	2.5	25.71	64.27

	Standard dovuti mq	Standard trovati mq
Verde Pubblico	308.52	0
Scuola	115.7	0
Parcheggi	128.55	243 (>128.55+64.27)
Interesse comune	64.27	

Le aree nelle quali vengono realizzati i parcheggi e la viabilità di accesso al parcheggio 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.

(Fase preliminare all'adozione)

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.

In data 11/12/2023 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. 28557 e al Servizio Polizia Municipale con nota prot. interno n. 28559 in merito agli aspetti legati alla viabilità.

In data 13/12/2023 il Servizio Lavori Pubblici, con propria nota prot. interno 28756, 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 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.

(Fase preliminare all'adozione)

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 28756 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.

Per quanto sopra detto, si ritiene di poter procedere alla adozione del presente Piano Attuativo nella versione consegnata in data 27/11/2023 prott. n. 28756 e 27432, con integrazioni e parziali sostituzioni in data 19/12/2023 prot.n. 29311, in data 21/12/2023 prot. 29467 e 29473, e si ritiene di poter approvare contestualmente, in atto unico, la variante semplificata di aggiornamento del quadro conoscitivo.

Sansepolcro, 21/12/2023.

Il Responsabile del Servizio
Arch. Massimiliano Baquè