

ALLEGATO 1

OGGETTO: Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata in attuazione delle schede TR04a e TR04b del RU- SAN CASCIANO - RELAZIONE ISTRUTTORIA

La presente proposta di Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) di iniziativa privata, risulta in attuazione delle schede TR04a e Tr04b del vigente RU, entrambe denominate "SAN CASCIANO" Tali schede interessano due comparti edificatori limitrofi e riportano un impianto normativo pressoché analogo. Ciò è dato dal fatto che la Tr04.a e la Tr04.b sono originate dalla suddivisione in due schede distinte, e quindi in due comparti separati, della scheda originaria TR04 con variante al RU n. 11e (approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020) e modificate con successiva variante semplificata al R.U. n.13 (approvata con D.C.C. n.120 del 18/12/20).

In considerazione di ciò i progettisti hanno ritenuto di procedere alla presentazione delle richieste di piano attuativo per l'attuazione di entrambe le schede mediante la redazione degli elaborati in maniera unitaria. In particolare, il progetto relativo all'area della TR04a è a firma degli architetti DAVID GORI (cod. fisc.GRODVD66P271155Y) ed ELISA MANCINI (cod. fisc.MNCLSE83A60C745Z), dello STUDIO ARKING ASSOCIATI PROGETTAZIONI (con studio in via die Malatesta 12 - Sansepolcro, iscritti all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori rispettivamente di Arezzo con n. 466 e di Perugia con n. 1353), mentre il progetto relativo all'area della TR04b è a firma dell'ing. LUCA MORMII (MRMLCU68C30G653Y) dello studio MC PROGETTI s.a.s., iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Arezzo Sez. A con n. 1456),

Il comparto in oggetto si trova in un'area pedecollinare posta a nord del centro storico di Sansepolcro, compresa tra l'asse viario di viale Galileo Galilei e la strada via dei Molini.

I Vincoli e le invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda risultano:

TR04a:

- Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
- parte dell'area di tutela paesaggistica della Villa di Catolino;
- Verde di rispetto ambientale e paesaggistico;
- Filare di alberi e/o siepi

TR04b:

- Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004;
- Filare di alberi e/o siepi

Si riporta di seguito l'identificazione catastale e la tabella delle proprietà di ciascuna area.

TR04a:

| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | INTESTATI |
|--------|------------|---------------------|--|
| 71 | 1315 | Seminativo arborato | CHIARELLI Mariateresa, diritto di proprietà per 1171/20000 CHIASSEINI Renato, diritto di proprietà per 1198/10000 GORGOLINI Danila, diritto di proprietà per 1198/10000 ORLANDO Claudio, diritto di proprietà per 1171/20000 ORLANDO Jacopo Gabriele, diritto di proprietà per 1171/20000 PASQUALINI Marta, diritto di proprietà per 1171/20000 TESTERINI COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' BENEFIT, diritto di proprietà per 5262/10000 |
| 71 | 1319 | Seminativo arborato | CHIARELLI Mariateresa, diritto di proprietà per 1171/20000 CHIASSEINI Renato, diritto di proprietà per 1198/10000 GORGOLINI Danila, diritto di proprietà per 1198/10000 |

(Fase preliminare all'adozione)

| | | | |
|----|-------------|---------------------|--|
| | | | ORLANDO Claudio, diritto di proprietà per 1171/20000 ORLANDO Jacopo Gabriele, diritto di proprietà per 1171/20000 PASQUALINI Marta, diritto di proprietà per 1171/20000 TESTERINI COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' BENEFIT, diritto di proprietà per 5262/10000 |
| 71 | 1320 | Seminativo arborato | CHIARELLI Mariateresa, diritto di proprietà per 1171/20000 CHIASSEMINI Renato, diritto di proprietà per 1198/10000 GORGOLINI Danila, diritto di proprietà per 1198/10000 ORLANDO Claudio, diritto di proprietà per 1171/20000 ORLANDO Jacopo Gabriele, diritto di proprietà per 1171/20000 PASQUALINI Marta, diritto di proprietà per 1171/20000 TESTERINI COSTRUZIONI S.R.L. SOCIETA' BENEFIT, diritto di proprietà per 5262/10000 |
| 71 | 812(parte) | Seminativo arborato | COMUNE DI SANSEPOLCRO, diritto di proprietà per 1000/1000 |
| 71 | 855 (parte) | Seminativo arborato | COMUNE DI SANSEPOLCRO, diritto di proprietà per 1000/1000 |

TR04b:

| FOGLIO | PARTICELLA | QUALITA' | INTESTATI |
|--------|------------------------|---------------------|---|
| 71 | 1316 | Seminativo arborato | CAFAGGI Carla, diritto di proprietà per 1/2 MANNELLI Stefano, diritto di proprietà per 1/2 |
| 71 | 1317 | Seminativo arborato | CAFAGGI Carla, diritto di proprietà per 1/2 MANNELLI Stefano, diritto di proprietà per 1/2 |
| 71 | 1318 | Seminativo arborato | CAFAGGI Carla, diritto di proprietà per 1/2 MANNELLI Stefano, diritto di proprietà per 1/2 |
| 71 | 812(parte) | Seminativo arborato | COMUNE DI SANSEPOLCRO, diritto di proprietà per 1000/1000 |
| 71 | VIA DEI MOLINI (parte) | Strada | COMUNE DI SANSEPOLCRO, diritto di proprietà per 1000/1000 |

Il Piano di Lottizzazione in oggetto viene presentato in applicazione dell'art. 10 delle N.T.A. del R.U.. Si riportano di seguito i principali parametri da rispettare previsti dalle specifiche schede di RU e le corrispondenti previsioni del piano attuativo

| | Scheda TR04a | Piano di lottizzazione |
|---|--|---|
| Finalità | Completamento residenziale con formazione di cuneo ambientale a verde di connessione tra edificato e area agricola che formi un cono visivo aperto verso il paesaggio collinare | Conferma delle finalità |
| Superficie territoriale | mq. 6680 | mq. 6680 |
| Dimensionamento | SUL (ora SE) mq. 1376 | SE di progetto: mq. 1376 |
| Superficie territoriale a cessione gratuita | Quella derivante dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" e "Opere pubbliche esterne" | Aree a cessione conformi a quanto richiesto |
| Destinazioni d'uso ammesse | Residenziale | Residenziale |

(Fase preliminare all'adozione)

| | | |
|---|--|---|
| Disposizioni e prescrizioni particolari | H. max / Piani fuori terra: 2 Tipologia insediativa: a schiera, mono, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari | H. max / Piani fuori terra: 2 piani Tipologia insediativa: mono, bifamiliari, |
| Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | <ul style="list-style-type: none">- Ampia zona a parco pubblico in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino;- Parcheggio pubblico sottostante l'abitato di via Fossombroni della dimensione minima di 11 metri (profondità) x 30 metri (lunghezza);- di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri;- di percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 3 metri che dovrà essere dotato di impianto di pubblica illuminazione; Ad integrazione delle precedenti prescrizioni si dovrà: <ul style="list-style-type: none">- conservare il filare di alberi esistente sul margine sud- ovest dell'area verso via Galilei;- realizzare, a nord di tale filare di alberi, un camminamento pedonale parallelo a via Galilei, di 1,50 metri di larghezza, da sistemare con fondo in calcestruzzo architettonico e, per la parte ricadente nella proprietà dei lottizzanti, da cedere gratuitamente al Comune.. | Opere pubbliche previste in conformità alla scheda |
| Opere pubbliche esterne | Sistemazione di una pista ciclabile di 2,5 mt. di larghezza nella fascia immediatamente a sud del suddetto filare, su area già ricadente nella proprietà comunale in parte attualmente occupata da marciapiede | Opere pubbliche previste in conformità alla scheda |
| Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni | Realizzazione di parco in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino che ha la funzione di mantenere un cono visivo libero da edificato verso la collina; <ul style="list-style-type: none">- allineamento degli edifici lungo viale Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni ;- dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;- non potrà essere ridotta e modificata la natura delle aree individuate come "Verde privato vincolato" o "parchi e giardini";- gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa. | Prescrizioni rispettate |

(Fase preliminare all'adozione)

| | | |
|------------------------|---|-----------------|
| Modalità di attuazione | Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo | Piano attuativo |
|------------------------|---|-----------------|

| | Scheda TR04b | Piano di lottizzazione |
|---|--|---|
| Finalità | Completamento residenziale lungo via dei Molini | Conferma delle finalità |
| Superficie territoriale | mq. 4120 | mq. 4120 |
| Dimensionamento | SUL (ora SE) mq. 824 | SE di progetto: mq. 824 |
| Superficie territoriale a cessione gratuita | Quella derivante dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" e "Opere pubbliche esterne" | Aree a cessione conformi a quanto richiesto |
| Destinazioni d'uso ammesse | Residenziale | Residenziale |
| Disposizioni e prescrizioni particolari | H. max / Piani fuori terra: 2 Tipologia insediativa: a schiera, mono, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari | H. max / Piani fuori terra: 2 piani Tipologia insediativa: mono, bifamiliari, |
| Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico | (...) - Parcheggio pubblico nell'area a contatto con la TR04.a della profondità minima di 11 metri - Realizzazione di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri che si innesti su via dei Molini come prolungamento di quella prevista nelle adiacente TR04.b - Percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 3 metri che dovrà essere dotato di impianto di pubblica illuminazione. Ad integrazione delle precedenti prescrizioni si dovrà: - conservare il filare di alberi esistente sui margini sud- ovest e sud-est dell'area, verso via Galilei e via dei Molini; - realizzare, a nord del suddetto filare di alberi (su via Galilei) e a nord-ovest dello stesso filare (su via dei Molini), un camminamento pedonale, parallelo alle citate viabilità pubbliche, di 1,50 metri di larghezza, da sistemare con fondo in calcestruzzo architettonico e, per la parte ricadente nella proprietà dei lottizzanti, da cedere poi gratuitamente al Comune | Opere pubbliche previste in conformità alla scheda |

(Fase preliminare all'adozione)

| | | |
|--|---|--|
| Opere pubbliche esterne | Sistemazione, nella fascia immediatamente a sud del suddetto filare verso via Galilei e su area già ricadente nella proprietà comunale, di una pista ciclabile di 2,5 mt. di larghezza. | Opere pubbliche previste in conformità alla scheda |
| Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni | Allineamento degli edifici lungo viale Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto; - non potrà essere ridotta e modificata la natura delle aree individuate come "Verde privato vincolato" o "parchi e giardini"; - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa. | Prescrizioni rispettate |
| Modalità di attuazione | Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo | Piano attuativo |

Le due schede prevedono inoltre delle prescrizioni finalizzate a garantire una congrua viabilità in caso di tempistiche diverse di attuazione di TR04a e TR04b, che saranno regolamentate nei rispettivi schemi di convenzione.

PROPOSTA PROGETTUALE:

I progettisti propongono uno schema progettuale suddiviso in 5 lotti nella TR04a e in 3 lotti nella TR04b. Inoltre, secondo quanto prescritto dalle schede, il presente PA nello specifico prevede:

- La realizzazione di un'area da destinare a parco pubblico in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino. Tale area, che costituisce lo standard "verde" di entrambi i comparti anche se ricade totalmente all'interno del comparto TR04.a. In considerazione di ciò, è allegata una scrittura privata in cui i proprietari della TR04a autorizzano quelli della TR04b a reperire lo standard di verde di quest'ultima nella particella 1315 Foglio 71, di loro proprietà;
- La realizzazione di un parcheggio pubblico sottostante l'abitato di via Fossombroni della profondità di metri 11 e una lunghezza maggiore di 30m (relativo alla scheda Tr04.a) e di un parcheggio pubblico nell'area a contatto con la TR04.a della profondità di 11m (relativo alla scheda Tr04.b);
- La realizzazione di una strada di accesso al lotto con sezione 10m;
- La realizzazione di un percorso pedonale pubblico lungo il limite nord-est di larghezza 3m;
- La realizzazione di una pista ciclopedonale pubblica della profondità di 4m (1,5 marciapiede + 2,5 pista ciclabile) lungo l'asse viario esistente di viale G. Galilei e di via dei Molini a sostituzione ed integrazione del marciapiede attualmente esistente e da realizzare con fondo in calcestruzzo architettonico;
- La conservazione del filare di alberi esistente sul margine sud- ovest dell'area lungo viale Galilei.

Lo schema progettuale di entrambe le TR è conforme a quello previsto nella specifica scheda del RU.

(Fase preliminare all'adozione)

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 superficie fondiaria e la SE massima sono così articolate:

TR04a:

| LOTTI | SUPERFICIE FONDIARIA | S.E. | PIANI FUORI TERRA |
|----------|----------------------|-----------|-------------------|
| LOTTO 1a | 926,67 mq | 329,58 mq | 2 |
| LOTTO 2a | 905,73 mq | 322,14 mq | 2 |
| LOTTO 3a | 768,40 mq | 224,28 mq | 2 |
| LOTTO 4a | 658,29 mq | 250,00 mq | 2 |
| LOTTO 5a | 586,78 mq | 250,00 mq | 2 |

TR04b:

| LOTTI | SUPERFICIE FONDIARIA | S.E. | PIANI FUORI TERRA |
|----------|----------------------|-----------|-------------------|
| LOTTO 1b | 864,10 mq | 285,00 mq | 2 |
| LOTTO 2b | 850,85 mq | 285,00 mq | 2 |
| LOTTO 3b | 889,42 mq | 254,00 mq | 2 |

In entrambe le TR la SE prevista coincide con la SE massima consentita dalla specifica scheda.

Le tipologie edilizie proposte, di cui alle TAVV. B.4.1A.1-2, B.4.2A.1-2, B.4.3A.1-2, B.4.4A.1-2, B.4.5A.1-2, B.4.1B.1-2, B.4.2b.1-2, B.4.3b.1-2, 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 dai progettisti 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 i progettisti asseverano 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

(Fase preliminare all'adozione)

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 SE totale prevista per 35 mq.

TR04.a CALCOLO STANDARDS PUBBLICI

Calcolo degli abitanti insediabili art. 58 c.1 NTA - RU

| SUL RESIDENZIALE ABITANTE | SUL | SUL/SULABITANTE | ABITANTI INSEDIABILI |
|---------------------------|---------|-----------------|----------------------|
| 35 mq/ab | 1376 mq | 1376/35 | 39,31 |

Calcolo delle superfici da destinare a standards art. 58 c.1 NTA - RU

| DESTINAZIONE | SUPERFICI DI RIERIMENTO | CALCOLO | SUPERFICI MINIME STANDARDS | STANDARDS DI PROGETTO |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|
| VERDE | 12 mq/ab | 12 mq x 39,31 ab | 471,72 mq | 900,28 mq |
| ISTRUZIONE | 4,5 mq/ab | 4,5 mq x 39,31 ab | 176,89 mq | 0 mq |
| PARCHEGGI | 5 mq/ab | 5 mq x 39,31 ab | 196,55 mq | 354,42 mq |
| ATTREZZATURE | 2,5 mq/ab | 2,5 mq x 39,31 ab | 98,27 mq | 413,43 mq |
| Verifica standards | | | 943,43 mq < | 1.668,13 mq |

TR04.b CALCOLO STANDARDS PUBBLICI

Calcolo degli abitanti insediabili art. 58 c.1 NTA - RU

| SUL RESIDENZIALE ABITANTE | SUL | SUL/SUL ABITANTE | ABITANTI INSEDIABILI |
|---------------------------|--------|------------------|----------------------|
| 35 mq/ab | 824 mq | 824/35 | 23,54 |

Calcolo delle superfici da destinare a standards art. 58 c.1 NTA - RU

| DESTINAZIONE | SUPERFICI DI RIERIMENTO | CALCOLO | SUPERFICI MINIME STANDARDS | STANDARDS DI PROGETTO |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|
| VERDE | 12 mq/ab | 12 mq x 23,54 ab | 282,48 mq | 282,48 mq |
| ISTRUZIONE | 4,5 mq/ab | 4,5 mq x 23,54 ab | 105,93 mq | 0 mq |
| PARCHEGGI | 5 mq/ab | 5 mq x 23,54 ab | 117,70 mq | 219,08 mq |
| ATTREZZATURE | 2,5 mq/ab | 2,5 mq x 23,54 ab | 58,85 mq | 462,77 mq |
| Verifica standards | | | 564,96 mq < | 964,33 mq |

Per entrambe le TR gli standard di progetto sono maggiori di quelli minimi richiesti; l'assenza di standard per l'istruzione è sopperita dalle quantità in esubero previste per le altre categorie (es: attrezzature). Come sopra detto, in base ad una scrittura privata tra i proprietari delle

(Fase preliminare all'adozione)

due TR, e in base a quanto previsto nella scheda della TR04b, lo standard di verde pubblico della TR0b viene interamente reperito all'interno della TR04a.

Le verifiche risultano soddisfatte.

Le aree a cessione sono indicate nelle specifiche schede e devono inoltre rispettare le quantità minime previste dall'art. 124 delle NTA che, nei casi specifici, corrispondono al 40% della superficie territoriale per la Tr04a e al 30% della superficie territoriale per la Tr04b.

Poiché in entrambe le TR è presente una porzione di proprietà comunale (rispettivamente pari a mq 465 nella TR04a e a mq 150 nella TR04b), che non viene ceduta ma nella quale i lottizzanti realizzano la pista ciclabile, tale quantità è detratta dalla superficie territoriale per il calcolo delle aree a cessione.

TR04a:

Calcolo aree a cessione gratuita art. 124 NTA - RU

| SUPERFICIE TERRITORIALE | SUPERFICIE DI PROPRIETA' COMUNALE | ST NETTA | AREA MINIMA A CESSIONE GRATUITA (40% ST) |
|-------------------------|-----------------------------------|----------|--|
| 6.880 mq | 465 mq | 6.415 mq | 2.566 mq |

Aree pubbliche:

| VERDE PUBBLICO | PARCHEGGI | PISTA CICLABILE | PERCORSO PEDONALE | ISOLA ECOLOGICA | MARCIAPIEDI | STRADE | TOTALE AREE PUBBL. |
|----------------|-----------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------|-----------|--------------------|
| 1.182,76 mq | 354,42 mq | 174,93 mq | 203,83 mq | 34,67 mq | 488,98 mq | 828,15 mq | 3.267,74 mq |

Verifica aree cessione: 2.566 mq < (3.267,74 mq - 465 mq) = 2.802,74 mq

TR04b:

Calcolo aree a cessione gratuita art. 124 NTA - RU

| SUPERFICIE TERRITORIALE | SUPERFICIE DI PROPRIETA' COMUNALE | ST NETTA | AREA MINIMA A CESSIONE GRATUITA (30% ST) |
|-------------------------|-----------------------------------|----------|--|
| 4.120 mq | 150 mq | 3.970 mq | 1.191 mq |

Aree pubbliche:

| VERDE PUBBLICO | PARCHEGGI | PISTA CICLABILE | PERCORSO PEDONALE | ISOLA ECOLOGICA | MARCIAPIEDI | STRADE | TOTALE AREE PUBBL. |
|----------------|-----------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------|-----------|--------------------|
| 0 mq | 219,08 mq | 252,54 mq | 210,23 mq | 0 mq | 326,15 mq | 443,47 mq | 1.451,47 mq |

Verifica aree cessione: 1.191 mq < (1.451,47 mq - 150 mq) = 1.301,47 mq

In entrambe le TR le aree a cessione previste sono maggiori di quelle richieste.

Le verifiche risultano soddisfatte.

ASPETTI PAESAGGISTICI

Le aree TR in oggetto, come sopra detto, ricadono 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 il seguente parere: FAVOREVOLE con le seguenti prescrizioni:

1. che gli edifici dei lotti 1a e 2a abbiano le coperture con falde a capanna in omogeneità agli altri edifici della TR04a;
2. la Commissione ritiene nel lotto 2b le aperture finestrate ad abbaino non siano coerenti con il contesto degli altri interventi;
3. l'accesso al lotto 3b avvenga dalla viabilità interna alla lottizzazione;
4. si prescrive che nel lotto 3b sia adottata la tipologia riportata nella tavola B4.3B.1, escludendo la soluzione rappresentata nella tavola B4.3B.2 .

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.28002 in merito al progetto delle opere di urbanizzazione e alla previsione dell'isola ecologica e al servizio Polizia Municipale con nota prot. interno n.28005 in merito agli aspetti legati alla viabilità.

In data 13/12/2023 il Servizio Lavori Pubblici, con propria nota prot. interno 28759, 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;*

(Fase preliminare all'adozione)

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.

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 28759 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.

(Fase preliminare all'adozione)

Per quanto sopra detto si ritiene di poter procedere alla adozione del presente Piano di Lottizzazione con i relativi elaborati consegnati in data 27 novembre 2023 prot. gen. nn. 27509, 27510, 27512, 27514, 27518, così come integrati e parzialmente sostituiti in data 19/12/2023 prot. n. 29227, in data 20/12/2023 prot. 29345, in data 21/12/2023 prot. 29454 e in data 22/12/2023 prott. 29531, 29535 riportando nel deliberato le prescrizioni sopra riportate.

Sansepolcro, 22/12/2023.

L'istruttore tecnico
Arch. Ilaria Calabresi