

ALLEGATO 1

OGGETTO: VARIANTE AL “PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO” APPROVATO CON D.C.C. N. 43 DEL 04/04/2013. RELAZIONE ISTRUTTORIA

La presente variante in atto unico al piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.), a firma dell'architetto Giuliano Del Teglia, con studio in Sansepolcro via N. Aggiunti 90, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n.86, costituisce variante al “PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO” approvato con D.C.C. n. 43 del 04/04/2013 ed è finalizzato a rendere autonomi i vari comparti che compongono l'area interessata. Nel vigente RU tale area corrisponde alla TR18** San Gallo che rimanda, per quanto riguarda le modalità di attuazione, al P.d.L. approvato con D.C.C. n. 43/20213. Si segnala che il perimetro della TR18**, indicato nella scheda di trasformazione del Regolamento Urbanistico, non corrisponde esattamente a quello del citato Piano di Lottizzazione, pur riportando la stessa superficie territoriale; si ritiene pertanto che questa discrepanza sia un mero errore materiale e che sia corretto il perimetro rappresentato nella proposta di variante che coincide con quello del PdL approvato. Il PdL approvato è stato convenzionato in data 30/12/2023, prima della scadenza dell'efficacia del RU, pertanto le previsioni di tale piano sono fatte salve ed è possibile procedere con una variante a tale piano di Lottizzazione.

L'area in oggetto comprende le seguenti particelle di due distinte proprietari:

- Comune di Sansepolcro: foglio 78 particelle:923, 949 parte, 955 parte, 959, 960, 961, 962,966, 967, 968, 970, 972, 973, 954, 2973 parte, 974, 978;
- Immobiliborgo srl : foglio 78 particelle 3078, 938.

I parametri urbanistici del PdL e gli standard richiesti nel Pdl approvato, che vengono confermati, sono i seguenti:

- Volume edificabile mc13.200
- R.C. 30%
- Hmax 10,50
- Ds1 3,00 ml. da strade interne di lottizzazione e/o private
- Ds2 5,00 ml. o allineamenti su strade Comunali
- DE 10,00 da pareti finestrate di edifici diversi
- Dc 5,00 o sul confine o salvo accordi
- ERS: 1320 mq

Standard minimi richiesti:

- Parcheggio 2,5 mq/ab
- Verde 12,00 mq/ab
- Istruzione 4,5 mq./ab
- Attrezzature 2,00 mq/ab

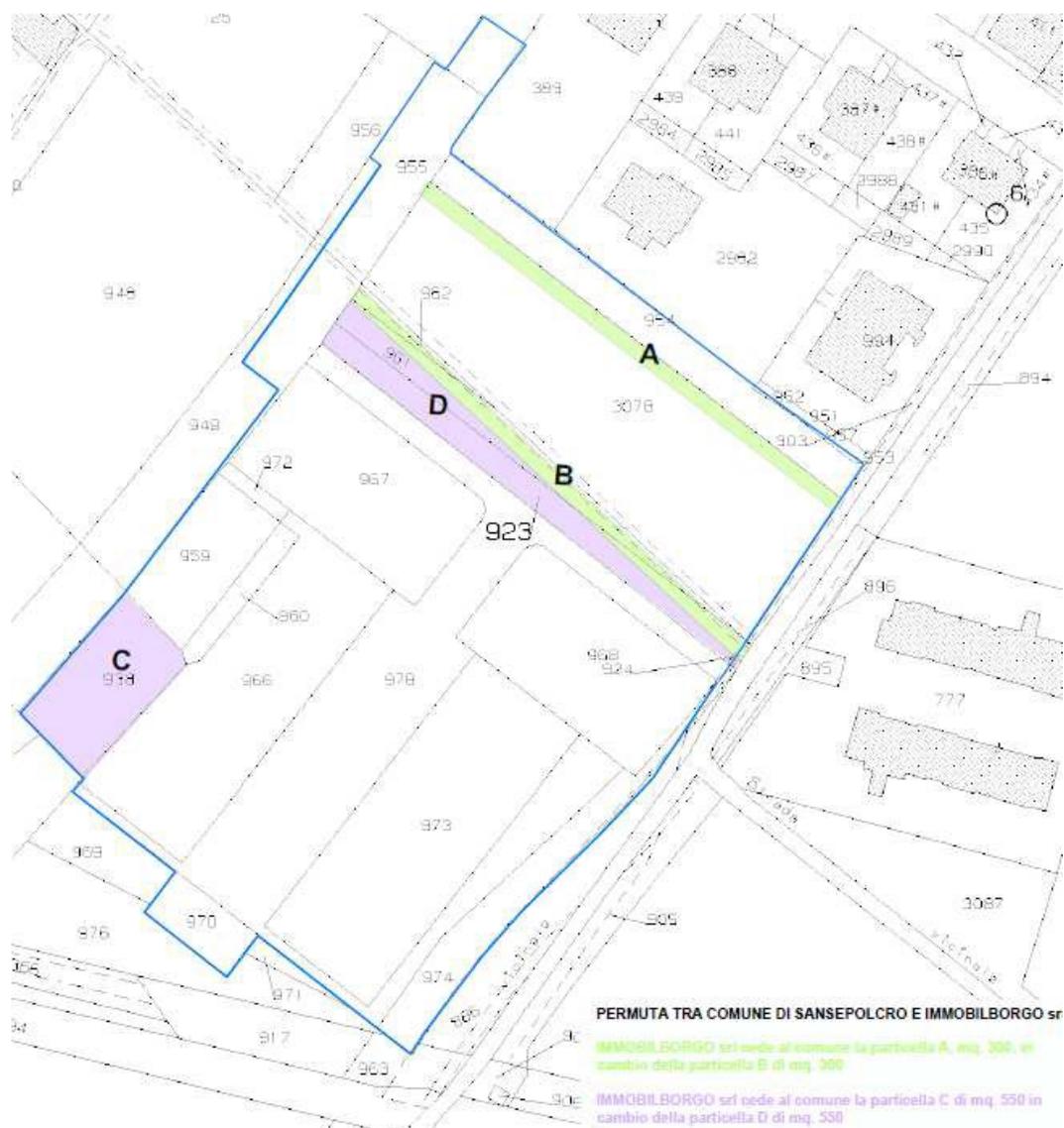
L'attuale assetto proprietario delle aree vede la proprietà della IMMOBILBORGIO srl scorporata in due distinte particelle intersecate con la proprietà del Comune di Sansepolcro. Questa caratteristica distribuzione delle proprietà ha di fatto impedito fino ad ora la possibile attuazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione in modo autonomo tra i due lottizzanti.

A seguito della richiesta di attivazione della permuta territoriale e conseguente variante al Piano di lottizzazione di cui al prot. 8087 del 05/04/2023, si attiva il procedimento della presente variante per consentire ad entrambi i proprietari di poter procedere all'attuazione autonoma del Piano di Lottizzazione, con particolare riferimento alla realizzazione di opere

di urbanizzazione tali che garantiscano l'autonomia di ciascun comparto dal punto di vista della dotazione di servizi (fogne, acquedotto, energia elettrica, metano, telefono), di accessibilità e di dotazione di standard urbanistici.

La permuta, a parità di superficie, a prescindere dalla destinazione di P. di L., viene articolata secondo il seguente schema:

- La Immobiliborgo srl cede al Comune di Sansepolcro la particella A evidenziata in verde, esterna al perimetro della lottizzazione, funzionale alla realizzazione della nuova strada comunale, per una superficie di mq. 300,00;
- Il Comune di Sansepolcro cede alla Immobiliborgo srl la particella B evidenziata in verde, interna al perimetro della lottizzazione, funzionale alla costituzione del Comparto n. 1;
- La Immobiliborgo srl cede al Comune di Sansepolcro la particella C evidenziata in viola, interna al perimetro della lottizzazione nell'area del Comparto 3 di proprietà del Comune, funzionale alla realizzazione del verde pubblico di P. di L., per una superficie di mq. 550,00;
- Il Comune di Sansepolcro cede alla Immobiliborgo srl la particella D evidenziata in viola, interna al perimetro della lottizzazione, funzionale alla costituzione del verde pubblico del Comparto n. 1 in un corpo unico con lotti strada e parcheggi.



A seguito e per effetto della permuta proposta viene prevista una riorganizzazione della suddivisione in comparti dell'area del PdL e di conseguenza una ridefinizione delle distribuzioni delle funzioni e dei servizi adeguata a tale necessità.

In sostituzione dei due comparti previsti nel PdL approvato vengono individuati nella proposta di variante 4 comparti:

- Il Comparto 0, comprendente la strada di accesso da Via Giuliano Da Sangallo denominata Via delle piscine Pincardini ed un tratto della futura strada che da Via XIX Marzo entra all'interno del comparto;
- Il Comparto 1, comprendente i lotti n° 1, 2, 3, 4 e parte di sua competenza delle aree pubbliche è sostanzialmente rappresentato dalla proprietà Immobilborgo srl. Con accorpamento delle aree di proprietà a seguito della permuta che dovrà essere attuata;
- Il Comparto 2, comprendente ai lotti n° 5, 6, 7, 8, e parte di sua competenza delle aree pubbliche, è sostanzialmente rappresentato da una parte della proprietà comunale corrispondente ai quattro lotti per edifici bifamiliari;
- Il Comparto 3 comprendente ai lotti n° 9, 10, 11, 12 e parte di sua competenza delle aree pubbliche è sostanzialmente rappresentato da una parte della proprietà comunale corrispondente ai quattro lotti per edifici plurifamiliari.

In conseguenza della riorganizzazione dei comparti viene in parte modificato l'assetto urbanistico dell'area. In particolare la viabilità ortogonale a Via G. da Sangallo che prevedeva una doppia fila di parcheggi centrali alle due corsie di marcia e tutta ricadente nell'ex comparto 3 (ora comparto 1), viene posta con la nuova soluzione tra il comparto 1 il comparto 2 e prevede tra le due file di parcheggi la creazione di un'area verde che viene compresa e segna il limite del comparto 1.

Dal suddetto viale ed in perpendicolare ad esso, è confermata la presenza la strada centrale che disimpegna i quattro lotti plurifamiliari del Comparto 3 ove è collocata la quota di ERP.

VERIFICA DEGLI STANDARDS:

Come sopra detto il PdL approvato prevede una dotazione di standard di 21mq/ab che viene confermato nella proposta di variante, in particolare:

- parcheggi 2,5 mq/ab;
- verde 12 mq/ab;
- istruzione 4,5 mq/ab
- attrezzature 2,00 mq/ab.

Rimane invariata la dotazione minima di standard richiesti pari a 3087 mq, corrispondente a 147 abitanti equivalenti oltre alle strade da cedere. Tale quantità veniva interamente soddisfatta nel PdL approvato, mediante verde e parcheggi, mentre nella presente variante il totale di standard dei comparti 1,2,3 è pari a 2752, 96mq, sotto forma di verde e parcheggi, mentre la quota restante verrà monetizzata.

C'è un aumento di volume nel comparto 1 (ex comparto 3) che nella variante risulta pari a 4.258 mc contro i 3375mc del PdL approvato, con conseguente diminuzione del Volume dei comparti 2 e 3 (ex comparto 4), rimanendo invariato il volume totale massimo di 13.200mc.

Comparto 1:

Numero lotto	Superficie	S.C. 30%	Volume	Abitanti
lotto 1	633,00	189,90	1.069,60	11,60
lotto 2	586,00	175,80	1.059,40	11,40
lotto 3	586,00	175,80	1.059,40	11,40
lotto 4	633,00	189,90	1.069,60	11,60
Totali comparto	2.438,00	731,40	4.258,00	46

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI DI COMPARTO					
Standards	Abitanti	D.M. 1.444/68 e Art. 20 N.T.A.	Dotazione minima	Dotazione di COMPARTO	Differenza (mq)
AREE PER STANDARDS RELATIVI AD OPERE DI URB. PRIMARIA					
Parcheggi pubblici	46	mq. 2,50 /ab.	mq. 115,00	mq. 202,00	+ mq. 87,00
Verde pubblico	46	mq. 12,00 /ab.	mq. 552,00	mq. 481,10	-mq. 70,90
Tot. Verde e Parcheggi	46	mq. 14,50 /ab.	mq. 667,00	mq. 683,10	+mq. 16,10
AREE PER STANDARDS RELATIVI AD OPERE DI URB. SECONDARIA					
Istruzione	46	mq. 4,50 /ab.	mq. 207,00	0	- mq. 207,00
Attrezzature	46	mq. 2,00 /ab.	mq. 92,00	0	- mq. 92,00
TOTALE Comp. 1	46	mq. 21,00 /ab.	mq. 966,00	mq. 683,10	- mq. 282,9 da monetizzare ai sensi dell'art. 6 delle N.T. di Attuazione del P. di Li.
ALTRE AREE DA CEDERE AL COMUNE					
Strade e marciapiedi	—	—	—	mq. 513,03	—

Comparto 2:

Numero lotto	Superficie	S.C. 30%	Volume	Abitanti
lotto 5	628,35	188,50	636,00	7,06
lotto 6	633,31	190,00	381,00	4,23
lotto 7	634,17	190,25	690,00	7,67
lotto 8	630,00	189,00	690,00	7,67
Totali comp.	2.525,84	757,75	2.397,00	27

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI DI COMPARTO					
Standards	Abitanti	D.M. 1.444/68 e Art. 20 N.T.A.	Dotazione minima	Dotazione di COMPARTO	Differenza (mq)
AREE PER STANDARDS RELATIVI AD OPERE DI URB. PRIMARIA					
Parcheggi pubblici	27	mq. 2,50 /ab.	mq. 67,50	mq. 200,00	+ mq. 132,50
Verde pubblico	27	mq. 12,00 /ab.	mq. 324,00	mq. 200,35	-mq. 123,65
Tot. Verde e Parcheggi	27	mq. 14,50 /ab.	mq. 391,50	mq. 400,35	+mq. 8,85
AREE PER STANDARDS RELATIVI AD OPERE DI URB. SECONDARIA					
Istruzione	27	mq. 4,50 /ab.	mq. 121,50	0	- mq. 121,50
Attrezzature	27	mq. 2,00 /ab.	mq. 54,00	0	- mq. 54,00
TOTALE Comp. 2	27	mq. 21,00 /ab.	mq. 567,00	mq. 400,35	- mq. 166,65 da monetizzare ai sensi dell'art. 6 delle N.T. di Attuazione del P. di Li.
ALTRE AREE DA CEDERE AL COMUNE					
Strade e marciapiedi	—	—	—	mq. 899,99	—

Comparto 3:

Numero lotto	Superficie	S.C. 30%	Volume	Abitanti
9	741,60	222,48	1.636,25	18,50
10	737,15	221,15	1.636,25	18,50
11	739,80	221,94	1.636,25	18,50
12	744,37	223,31	1.636,25	18,50
Totali comp.	2.962,92	888,88	6.545,00	74,00

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI DI COMPARTO					
Standards	Abitanti	D.M. 1.444/68 e Art. 20 N.T.A.	Dotazione minima	Dotazione di COMPARTO	Differenza (mq)
AREE PER STANDARDS RELATIVI AD OPERE DI URB. PRIMARIA					
Parcheggi pubblici	74	mq. 2,50 /ab.	mq. 185,00	mq. 438,31	+ mq. 253,31
Verde pubblico	74	mq. 12,00 /ab.	mq. 888,0	mq. 1231,2	+mq. 343,20
Tot. Verde e Parcheggi	74	mq. 14,50 /ab.	mq. 1.073,00	mq. 1.669,51	+mq. 596,51
AREE PER STANDARDS RELATIVI AD OPERE DI URB. SECONDARIA					
Istruzione	74	mq. 4,50 /ab.	mq. 333,00	0	- mq. 333,00
Attrezzature	74	mq. 2,00 /ab.	mq. 148,00	0	-mq. 148,00
TOTALE Comp. 3	74	mq. 21,00 /ab.	mq. 1554,00	mq. 1669,51	+mq. 115,51
ALTRE AREE DA CEDERE AL COMUNE					
Strade e marciapiedi	—	—	—	mq. 1.107,26	—

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.

Per quanto riguarda il parere del Servizio LLPP, in data 17/10/2024 prot int. 24071, il Responsabile P.O. Urbanistica Arch. Massimiliano Baquè ha comunicato al Responsabile P.O. del servizio Lavori Pubblici che, pur essendo modificati alcuni elaborati relativi alle opere di urbanizzazione in conseguenza del nuovo assetto urbanistico, tali modifiche non sono sostanziali in quanto contengono solo una redistribuzione superficiale delle aree a parcheggio e verde pubblico, non andando quindi a modificare i sotto servizi approvati e pertanto può essere confermato il parere reso per il PdL precedentemente approvato.

PROCEDURA PER L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

Nel caso in oggetto, poiché la variante al PdL approvato non comporta aumento della superficie edificabile né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti, si può procedere, ai sensi dell'art. 112 della LRT 65/2014, all'approvazione in atto unico.

Per quanto sopra detto, si ritiene di poter procedere all'approvazione in atto unico della variante "PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO" APPROVATO CON D.C.C. N. 43 DEL 04/04/2013" con i relativi elaborati pervenuti in data 02/10/2024 prot. 22599, così come integrati e parzialmente sostituiti in data 11/10/2024 prot.23455, in data 14/10/2024 prot. 23579, e prot.23657, in data 21/10/2024 prot. 24209 e prot. 24290.

Sansepolcro, 21/10/2024.

L'istruttore tecnico
Arch. Ilaria Calabresi