

ALLEGATO 1

OGGETTO: Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata relativo alla "Area di trasformazione TR10-Via Boccaccio" - RELAZIONE ISTRUTTORIA .

L'attuazione dell'area in oggetto, viene proposta con un Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.), a firma dell'arch. Enrico Romano CF. RMNNRC68T07C745X, iscritto all'Ordine degli Architetti di Arezzo al n.1283 e dell'Ing. Giorgio Pasqui, CF. PSQG76H03A390H, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Arezzo al n. 1111; (con studio in Via dei Lorenan.27 Sansepolcro Arezzo). La proposta di Piano di Lottizzazione interessa un ambito già individuato dal R.U. approvato con D.C.C. n. 41 del 1/04/2015, come area di trasformazione a fini residenziali soggetta alla disciplina della scheda normativa e di indirizzo progettuale denominata " TR10 – Via Boccaccio".

La proposta progettuale pervenuta in data 14/12/2023 con prot. n. 28901, in applicazione dell'art. 10 delle N.T.A. del R.U., ne prevede la fattibilità attraverso un Piano Attuativo delle previsioni contenute nel piano operativo comunale, in alternativa al progetto unitario convenzionato. Facoltà concessa dal R.U. per un'applicazione più flessibile della disciplina prescritta nella scheda progetto sopraccitata.

La proposta progettuale rappresentata negli elaborati costituenti il P.d.L. infatti, pur non rispettando integralmente lo Schema progettuale disciplinato nella Scheda normativa di riferimento " TR10-Via Boccaccio", ne conferma e condivide gli obiettivi, oltre alle finalità e l'impostazione generale.

In dettaglio le modifiche alla scheda normativa sono le seguenti:

- a) è prevista la suddivisione dell'area, in due sub comparti attuativi indipendenti, sub-comparto "A" di iniziativa privata e sub-comparto "B" di iniziativa pubblica;
- b) non è prevista la fascia di area a cessione individuata su via Boccaccio, ma sul lato interno del lotto;
- c) sono conseguentemente modificate la localizzazione delle aree individuate per il verde pubblico vincolato e le aree di reperimento del sedime edificatorio (ARS) che viene allineata su via Boccaccio;
- d) è prevista la realizzazione di un tratto di ciclabile, quale opera di urbanizzazione in aggiunta, non prevista nella specifica scheda normativa;
- e) si prevede di localizzare la destinazione ERS, esclusivamente nell'edificio da erigersi sul sub-comparto "B" di iniziativa pubblica;

Pertanto la presente proposta, per come formulata, deve necessariamente essere impostata come Piano di Lottizzazione.

L'ambito di applicazione del presente P.d.L. corrisponde alle particelle catastali nn. 18, 19, 20, e 21,1224 e 1226 del foglio catastale n. 57, in parte di proprietà comunale ed in parte di proprietà di proponenti privati, pertanto gli intestatari della proposta attuativa, risultano:

- Comune di Sansepolcro sede di via Matteotti 1 ;
- LU.SI.M. IMMOBILIARE SRL, con sede in via della Libertà 39 Citerna (PG) n. 7, C.F.: 01426950513;

(Fase preliminare all'adozione)

Attualmente l'area interessata dal P.d.L. è inquadrata quale vuoto urbano pianeggiante compreso tra l'edificato esistente relativo a vari comparti del PEEP-Triglione, ed in prossimità del complesso commerciale della COOP su Viale Osimo.

Il nuovo assetto urbanistico proposto dal P.d.L. definisce un isolato composto da tre edifici residenziali con fronti verso la viabilità pubblica Giovanni Boccaccio, un ampio spazio a verde pubblico interno da destinare a parco e area di verde privato a coronamento dell'edificato residenziale.

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 localizzato su aree di espansione residenziale all'interno di aree urbane esistenti e reperimento di standards e servizi dimensionati in modo da colmare anche il deficit pregresso rilevato negli ambiti urbani;
- riorganizzazione della viabilità consentendo un più idoneo collegamento tra la strada storica di via Boccaccio e viale Osimo e le aree residenziali di frangia, riqualificando funzionalmente i vari quartieri presenti dove si è registrata carenza di spazi pubblici, sia in termini puramente quantitativi che qualitativi;
- offerta di opportunità abitative per una popolazione diversificata, in modo da garantire un'offerta mista per fascia di reddito e fascia di età, oltre a costruire un ambiente urbano più favorevole ai pedoni.

VERIFICA SUPERFICI

Superficie catastale

Proprietà LU.SI.M. SRL					
Foglio 57	Mapp. 18	Mq	180,00		
Foglio 57	Mapp. 21	Mq	6123,00		
			Tot. 6303,00	Rapp.	
Proprietà COMUNE DI SANSEPOLCRO					
Foglio 57	Mapp. 19	Mq	110,00		
Foglio 57	Mapp. 20	Mq	45,00		
Foglio 57	Mapp. 1224	Mq	2257,00		
Foglio 57	Mapp. 1226	Mq	885,00		
Foglio 57	porzione di strada	Mq	100,00		
Foglio 57	porzione di strada	Mq	600,00		
			Tot. 3997,	Rapp.	
Superficie totale comparto		Mq	10300		

A seguito di verifica dello stato dei luoghi, i proponenti hanno ritenuto necessario effettuare un riscontro sulla rispondenza della superficie catastale a quella effettivamente riscontrata in loco, da cui è emerso che la superficie reale che risulta da rilievo strumentale è pari a mq.9.821,82.

(Fase preliminare all'adozione)

Pertanto la superficie territoriale di riferimento per la progettualità della TR10 risulta pari a mq. 9.821,82 .

Perciò la Superficie utile lorda totale da considerare nel P.d.L. in oggetto con l'applicazione dello IUT 0,30 mq/mq, risulta di mq. 2946,54.

Di seguito l'estratto della scheda di indirizzo progettuale di cui al R.U. approvato e quella con i dati rapportati alle effettive superfici rilevate.

Regolamento Urbanistico approvato

Superficie territoriale	Mq. 10.300,00	
Dimensionamento	IUT: indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq./mq.
	SUL: superficie utile lorda	Mq. 3.090,00
	Superficie territoriale a cessione gratuita	0,50 mq./mq. di ST pari a mq. 5.150,00
	ERS: Edilizia residenziale con finalità sociali	0,15mq./mq di SUL pari a mq. 463,50

Superfici effettivamente rilevate

Superficie territoriale	Mq. 9.821,82	
Dimensionamento	IUT: indice di utilizzazione territoriale	0,30 mq./mq.
	SUL: superficie utile lorda	Mq. 2.946,54
	Superficie territoriale a cessione gratuita	0,50 mq./mq. di ST pari a mq. 4.910,91
	ERS: Edilizia residenziale con finalità sociali	0,15mq./mq di SUL pari a mq. 441,98

SUL di competenza dei comparti

LUSIM Immobiliare srl	67%	Mq. 1.974,18	Lotto 1 edificio A + Lotto 1 edificio B
Comune di Sansepolcro	33%	Mq. 972,36	Lotto 1 edificio C
		TOTALE	Mq. 2.946,54

- sub-comparto definito lotto 1 edifici A + B, con superficie utile lorda complessiva di 1974,18mq., n. 21,93 alloggi ed una superficie- 90mq;
- sub-comparto definito lotto 2 edificio B, con superficie utile lorda complessiva di 972,36 mq. e con n.10,80 alloggi, di cui 4,91 ad edilizia sociale per una SUL ERS di mq 441,98;

Le tipologie edilizie proposte sono quelle del blocco in linea per entrambi i 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, che 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, nelle aree che restano di proprietà pubblica come richiesto per una SUL totale di mq. 441,98.

(Fase preliminare all'adozione)

Con successivo atto il Comune potrà determinare la ripartizione per l'edificato ERS secondo 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.

VERIFICA STANDARDS

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 TR10 è pari quindi a $2946,54/35 = 84,18$ 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	3990	1010,16	+ 2979
Attrezzature scolastiche		378,81	- 378,81
Parcheggi pubblici	840	440	+400
Attrezzature di interesse comune	475	210,45	+ 264
TOTALI	5.305	2.039,42	4.021,81

Superficie a cessione totale comprensiva degli standards di cui all'art. 123 delle N.T.A. del R.U.	5.847	4.910,91	+ 936,09
Superficie di reperimento sedime edificatorio	L1 A+B = 3043 L2 C= 1.551		
Superficie di reperimento aree a cessione			

Dalla tabella sopra riportata si evince che:

- il verde pubblico presenta superficie molto maggiore da quanto richiesto dal R.U.;
- i parcheggi pubblici che sono superiori di 400 mq. rispetto a quanto richiesto.
- la quota di standards dovuti per istruzione che sarebbe pari a 378,81 mq. è in parte compensata con un surplus di 391 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 936,09 mq..

(Fase preliminare all'adozione)

EFFETTI AMBIENTALI E VALUTAZIONE DE 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. È stata invece oggetto di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata la contestuale "Variante semplificata n. 7 al R.U."

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, i sul progetto delle opere di urbanizzazione che quale pare integrante del presente P.d.L. e deve essere inquadrato come progetto di fattibilità tecnico – economica ai sensi del D.lgs. 50/2016.

In data 14.12.2023 con nota prot. interno 28867 il Responsabile P.O. Urbanistica Arch Massimiliano Baquè inoltrava la richiesta di parere tecnico sul progetto Definitivo per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, come e per quanto rappresentato nei sottoelencati elaborati a firma dei professionisti incaricati;

Tavole A – Elaborati grafici dello stato attuale;

Tavola A.1- Planimetria Generale sovrapposizioni CTR, Ortofoto;

Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico;

Tavola A.3 - Estratto Catastale, sovrapposizione per quantificazione superfici reali;

Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli ;

Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico, piano quotato, curve di livello;

Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni altimetriche;

Tavola A.5.3 – Uso del Suolo, planimetria morfologica;

Tavola A.5. 5– Planimetria del Verde e Attrezzature di interesse pubblico;

Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica;

Tavole B – Elaborati cartografici dello stato di progetto;

Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto;

Tavola B.1a – Planimetria Ingombro, distanze, allineamenti, tipologie, parcheggi;

Tavola B.2 – Rilievo quotato piani-altimetrico e Sezioni ambientali;

Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto;

Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata;

Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto;

Tavola B.6 – Planivolumetrico e Standard;

Tavola B.8 – Rendering di inserimento e Sistemazioni Esterne per parcheggio pubblico e parco;

Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere di uso pubblico;

Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici ;

Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili ;

Tavola B.14 – Planimetria stralci funzionali di attuazione;

Tavola B.15 – Connessioni ciclo pedonali ed ecologiche;

Elaborati C – Documenti Tecnico-analitici;

C.1-Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa ;

C.4 Norme Tecniche di Attuazione;

(Fase preliminare all'adozione)

C 5 Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione ;
C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica ;
C.7 Relazione e indagini geologiche ;
C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori Erogatori;
C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico ;

B.9 – Elaborati di progetto Opere di Urbanizzazione

B.9a – Enel

B.9b – Telecom

B.9c – Pubblica Illuminazione

B.9d – Acque Meteoriche

B.9e – Nuove Acque – aree pubbliche e private

B.9f – Nuove Acque – profilo altimetrico e piano quotato

- Dimensionamento condotta acque meteoriche
- Dimensionamento condotta acque nere
- Verifica Illuminotecnica

In data 14/12/2023 il Servizio Lavori Pubblici, con propria nota di prot. interno n.28901, ha espresso un preliminare **PARERE FAVOREVOLE** sulla fattibilità dell'intervento, subordinando le eventuali specifiche e puntuali prescrizioni alla fase definitiva della progettazione delle OO.UU. Successivamente, dovrà essere prodotto al Servizio Lavori Pubblici, il progetto **ESECUTIVO** delle opere di urbanizzazione completo di tutti gli elaborati, quali planimetrie, sezioni, particolari costruttivi e i calcoli per il dimensionamento delle condotte, delle reti di distribuzione e di tutti gli impianti, sulla base del quale sarà rilasciato il parere tecnico conclusivo con eventuali prescrizioni da inserire al momento del rilascio dello specifico Permesso a Costruire.

Solo a seguito del quale si potrà dare corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relativi al Piano di Lottizzazione attuativo per la TR10-via Boccaccio.

Sono escluse dal suddetto parere le valutazioni di ordine economico riguardanti le oo. uu. in quanto non affrontate dall'Ufficio scrivente.

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

Tenuto conto di quanto sopra illustrato e di quanto segnalato nel parere del Servizio Lavori Pubblici, si precisa che le eventuali integrazioni documentali dovranno essere recepite negli elaborati del Piano di Lottizzazione e nell'allegato schema di convenzione.

Si ritiene pertanto di poter procedere alla adozione del presente Piano di Lottizzazione nella versione consegnata in data 14 dicembre 2023 prot. gen. n.28901 così come integrati e parzialmente sostituiti.

Sansepolcro, 21/12/2023

L'istruttore tecnico
Geom. Andrea Franceschini