

OGGETTO: Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata relativo alla area di trasformazione TR16 di via Saragat - RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il presente Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.), a firma dell'arch. Giuliano Del Teglia (con studio in via Niccolò Aggiunti n. 90, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori con il numero 86, P. IVA 01458360516 – C.F. DLTGLN49R02I155I), che interessa un ambito già individuato dal R.U. come area di trasformazione a fini residenziali soggetta alla disciplina della scheda normativa e di indirizzo progettuale TR16 – Via Saragat, è stato presentato in applicazione dell'art. 10 delle N.T.A. del R.U. ovvero come strumento attuativo delle previsioni del piano operativo comunale in alternativa al progetto unitario convenzionato. Ciò al fine di poter esercitare la facoltà concessa dal R.U. di un'applicazione più flessibile della disciplina della scheda progetto sopraccitata.

La proposta progettuale contenuta nel presente P.d.L. infatti non rispetta integralmente lo Schema progettuale contenuto nella Scheda normativa e di indirizzo progettuale della TR16 di cui all'elaborato 10 del R.U. in quanto:

- a) non prevede la fascia di area a cessione prevista a confine con la contigua area di distribuzione carburanti;
- b) ha conseguentemente modificato la localizzazione della prevista pista ciclabile che attraversa l'area in questione collegando il centro religioso e ricreativo delle Forche all'area degli impianti sportivi comunali;
- c) prevede una numerosa serie di accessi carrabili all'area residenziale mentre nello schema progettuale di cui alla Scheda normativa e di indirizzo progettuale della TR16 è previsto un unico accesso carrabile da via Saragat.

Pertanto la presente proposta, così come formulata, deve necessariamente essere impostata come Piano attuativo.

L'ambito di applicazione del presente P.d.L. corrisponde alle particelle catastali nn. 1089, 1090, 1589 del foglio catastale n. 57, di proprietà proponenti dello stesso P.d.L. che sono:

- MERCATI Paola, nata a Sansepolcro l'11/12/1942, residente in Via Della Salute n. 2 a Livorno, C.F. MRCPLA42T51I155L;
- BERNARDINI Luca, nato a SANSEPOLCRO il 25/02/1985, residente in via Bucciovini n. 7 a Sansepolcro, C.F. BRNLCU85B25I155I;
- BERNARDINI Nicola, nato a SANSEPOLCRO il 29/10/1979, residente in via Bucciovini n. 7 a Sansepolcro, C.F. BRNNCL79R29I155T;
- BERNARDINI Pietro nato a SANSEPOLCRO il 19/12/1945, residente in via Bucciovini n. 7 a Sansepolcro, C.F. BRNPTR45T19I155D;.

Attualmente l'area interessata dal P.d.L. si configura quale vuoto urbano pianeggiante compreso tra l'edificato esistente posto presso il complesso ex rurale de "Le Vigne del Gallai" ed il distributore carburanti TOTAL ERG lungo la strada Senese Aretina; tale area fronteggia la chiesa di San Giuseppe operaio ed il settore nord del quartiere residenziale de "Le Forche" posto a ovest del centro storico del capoluogo.

Il nuovo assetto urbanistico proposto dal P.d.L. definisce un isolato chiuso da edifici residenziali verso lo spazio pubblico con ampio spazio a verde privato interno; l'edificio in linea verso la strada Senese Aretina presenta 3 piani fuori terra mentre i manufatti edilizi posti sugli altri lati risultano edifici binati a due piani fuori terra più sottotetto.

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;
- riorganizzazione della viabilità consentendo un idoneo collegamento tra la strada Senese - Aretina e via Saragat e l'area della "cittadella dello sport e del tempo libero", del campo sportivo, della scuola media Buonarroti e del cimitero del capoluogo;
- individuazione di un percorso ciclopedonale che dalla chiesa delle Forche conduca alla cittadella dello sport e del tempo libero", del campo sportivo, della scuola media Buonarroti e del cimitero del capoluogo;
- integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico nell'intorno urbano di riferimento;
- acquisizione ufficiale alla proprietà pubblica delle particelle individuate con n.1089 del foglio 57 e n.1090 del foglio n.57 che costituiscono il parcheggio e la strada antistanti il Palazzetto dello sport e che risultano ancora di proprietà dei proponenti del presente piano attuativo.

La Superficie utile lorda totale prevista dal presente P.d.L. è di 2.388,90 mq. utilizzata per realizzare di 20 alloggi così distribuiti:

- subcomparto definito A, prospiciente la via Senese Aretina, con superficie utile lorda complessiva di 1.200 mq., 8 alloggi ed una superficie commerciale a piano terreno di circa 320 mq.; gli 8 alloggi sono comprensivi anche dei 4 da destinare ad edilizia sociale per una SUL di 358 mq.;
- subcomparto definito B sul lato sud-ovest dell'area, con superficie utile lorda complessiva di 377 mq. e con 4 alloggi;
- subcomparto definito C, sviluppato ad angolo tra la strada vicinale esistente a sud - ovest e via Saragat, con superficie utile lorda complessiva di 434 mq. e con 4 alloggi;
- subcomparto definito D, ad angolo tra via Saragat e la prevista strada privata sul margine este dell'area, con superficie utile lorda complessiva di 377 mq. e con 4 alloggi.

I garage privati sono ricavati su tutti i comparti su un piano completamente interrato.

Le tipologie edilizie proposte sono quelle del blocco in linea sul comparto A e di edifici bifamiliari binati negli altri 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 o in parte, nelle aree che restano di proprietà privata.

Con successivo atto il Comune dovrà determinare la ripartizione delle capacità edificatorie di ERS fra 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 TR16 è pari quindi a $2388,90/35 = 68$ 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	350	816	- 466
Parcheggi pubblici	1.300	340	+ 960
Attrezzature scolastiche	0	306	- 306
Attrezzature di interesse comune	500	170	+ 330
TOTALI	2.150	1632	+ 518

Superficie a cessione totale comprensiva degli standards di cui all'art. 123 delle N.T.A. del R.U.	3.208	3.152	+ 56
--	--------------	-------	-------------

Dalla tabella sopra riportata si evince che, se il verde pubblico presenta superficie minore a quanto richiesto dal R.U.; tale superficie risulta comunque ampiamente compensata da quella per parcheggi pubblici che è superiore di 960 mq. rispetto a quanto richiesto. La quota di standards dovuti per istruzione che sarebbe pari a 306 mq. è compensata con un surplus di 330 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 56 mq..

In rapporto al perseguimento dell'obiettivo di interesse pubblico della riorganizzazione della viabilità consentendo un idoneo collegamento tra la strada Senese - Aretina e via Saragat e l'area della "cittadella dello sport e del tempo libero", del campo sportivo, della scuola media Buonarroti e del cimitero del capoluogo si è riscontrato che la scheda progetto del vigente R.U., relativa all'area in questione, prevede modalità di intervento che garantiscono la realizzazione del tratto di tale nuova viabilità esclusivamente nel tratto ricadente all'interno del perimetro dell'area TR16 non disciplinando invece gli interventi necessari per dare continuità a tale nuova viabilità anche nel tratto non compreso nel perimetro della citata TR, ovvero dalla chiesa delle Forche fino al confine sud-ovest della citata TR, dove è presente solo una viabilità vicinale di sezione insufficiente (circa 4 metri).

Al fine di garantire quindi la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat ed i relativi marciapiede e pista ciclabile è stato necessario proporre contestualmente al presente P.d.L. anche una variante al R.U. che preveda di:

- modificare la destinazione di una striscia di terreno contigua alla esistente viabilità vicinale di circa 178 mq, da "Verde privato vincolato" a "sede stradale di progetto"; in riferimento a tale nuova destinazione è stato predisposto il Piano Particellare poiché la stessa costituisce apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001 in rapporto al quale dovrà essere espletata la procedura di cui all'art. 11 dello steso D.P.R..

- di modificare la scheda normativa e di indirizzo progettuale della TR16 prevedendo la compartecipazione dei lottizzanti dell'area TR16 alla realizzazione anche del tratto di viabilità esterno alla loro proprietà tenuto conto che i parcheggi pubblici computati come standards nell'ambito del presente P.d.L. sono stati realizzati a suo tempo a spese del Comune di Sansepolcro.

La variante in questione è stata denominata "Variante semplificata n. 7 al R.U." e sarà adottata contestualmente al presente Piano di lottizzazione.

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, nel caso in questione hanno già espresso pareri preliminari sul progetto delle opere di urbanizzazione che fa pare integrante del presente P.d.L. e deve essere inquadrato come progetto di fattibilità tecnico – economica ai sensi del D.lgs. 50/2016.

Su tale progetto è stato formulato il seguente parere da parte del Servizio Lavori Pubblici:

“Considerato che dell'esame della documentazione sono state riscontrate difformità rispetto a quanto concordato negli incontri precedentemente intercorsi fra il sottoscritto e i progettisti con particolare riferimento a:

1. *Inquadramento normativo nuova viabilità;*
2. *Le quantità e i relativi importi individuati nel Computo Metrico Estimativo (preventivo Gas , energia elettrica , rete Telefonica , rete Fognaria ecc) devono essere desumibili dalle relative e rispettive tavole grafiche e riguardanti solo opere ricadenti nella nuova viabilità e/o aree pubbliche da cedere all'Amministrazione con esclusione degli allacci alle utenze derivazioni ecc;*
3. *Il Prezzario da utilizzare per la redazione del Computo Metrico Estimativo dovrà essere quello della Regione Toscana, Provincia di Arezzo Anno 2016;*
4. *Previsione/Individuazione area Isola Ecologica all'interno del Comparto;*
5. *Regimazione acque meteoriche in tutti gli accessi carrabili privati e accesso pedonale su via Senese Aretina, quest'ultimo dovrà essere corredato di dissuasori di sosta/accesso in ghisa tali da impedire il transito a veicoli;*
6. *L'accesso pedonale su via Senese Aretina non dovrà superare la larghezza massima di m 1.50;*
7. *Previsione un impianto di regimazione acque meteoriche nella pista ciclopedonale (bocche di lupo su manufatto separatore);*
8. *Nella tavola di cessione aree non risulta la viabilità adiacente alla proprietà Borgo Hotel ;*
9. *Specificare sensi di marcia strada privata adiacente al distributore carburanti;*
10. *Poiché i molteplici accessi carrabili dalla strada pubblica ai singoli lotti possano costituire criticità/pericolo (per mancanza di visibilità ecc) oltre a creare un' incisiva discontinuità dei*

camminamenti pedonali, si chiede di valutare la possibilità di un unico accesso che distribuisca il traffico veicolare ai singoli lotti dall'area interna.

Tutto ciò premesso, al fine di poter esprimere il proprio parere di competenza, si chiede una integrazione/correzione degli elaborati con osservanza delle prescrizioni di cui ai punti 1-10 sopracitati.

Sono escluse dal presente parere valutazioni di ordine economico relative all'esecuzione delle opere, così come quelle riguardanti le oo. uu. in quanto non affrontate dall'Ufficio scrivente”.

CONDIZIONI DA RECEPIRE NELLA VERSIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E/O NEL PROGETTO DEFINITIVO/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, di seguito si riportano alcune precisazioni ed integrazioni che dovranno essere recepite negli elaborati definitivi del piano di lottizzazione e nell'allegato schema di convenzione:

1. Dovrà essere assicurata la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat ed i relativi marciapiede e pista ciclabile, da completare, ad eccezione del tappetino stradale, prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici; tali prescrizioni dovranno essere riportate nelle N.T.A. e nello schema di convenzione;
2. Tale nuova viabilità di collegamento tra la rotatoria delle Forche e via Saragat dovrà essere inquadrata come strada di tipo E urbana secondo il Codice della Strada;
3. nella soluzione di assetto della lottizzazione proposta si ravvisano numerosi accessi carrabili dalla strada pubblica che possono costituire criticità/pericolo (per mancanza di visibilità, ecc.) oltre a creare un'incisiva discontinuità dei camminamenti ciclabili e pedonali; a tal merito si ritiene opportuno che il piano venga riverificato prevedendo che venga valutata la possibilità di creare:
 - a) un unico accesso carrabile che distribuisca il traffico veicolare ai singoli lotti dall'area interna;
 - b) o, in alternativa, venga previsto di localizzare la pista ciclopedonale di progetto sul lato ovest della nuova viabilità di collegamento tra la via Senese Aretina e via Saragat; tale tratto di ciclabile dovrà collegarsi ad un tratto di altra ciclabile da realizzare sul lato sud dell'area a parcheggio antistante il Palazzetto (vedi tavola 4b del R.U.). In tale soluzione il marciapiede della nuova viabilità di collegamento sarà spostato conseguentemente sul lato est e dovrà essere garantite e dimostrate congrue condizioni di sicurezza e di visibilità in corrispondenza delle intersezioni tra le rampe di accesso ai garage interrati ed il marciapiede;
4. si chiede di correggere gli elaborati del P.d.L. facendo riferimento a 68 abitanti insediabili e non a 58;
5. nell'area individuata come lotto A si chiede di riverificare la dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale relativi agli alloggi e di quelli relativi alle attività commerciali che dovranno rispettare le quantità minime di cui all'art. 6 delle N.T.A. del R.U.. In corrispondenza del margine sud-est del lotto A si chiede inoltre di individuare una fascia a prato permeabile con profondità idonea (1,20-1,50 metri) su cui piantumare gli alberi previsti a schermatura dell'edificio ivi previsto, al fine di garantire a tali piante uno spazio

- permeabile che ne assicuri idonee condizioni di attecchimento e resistenza nel tempo. Tale schermatura si reputa infatti necessaria ed irrinunciabile al fine di mitigare il notevole impatto visivo prodotto dall'edificio del lotto A per chi percorre la Senese Aretina provenendo da sud-ovest.
6. il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al presente Piano di Lottizzazione dovrà riguardare anche il tratto di viabilità compreso tra la rotatoria ed il confine sud-est dell'area TR16, con relativi marciapiede e pista ciclabile;
 7. tale corridoio infrastrutturale dovrà essere riprogettato, nel caso che si opti per la soluzione di cui al precedente punto 3b, prevedendo la localizzazione della prevista pista ciclabile sul lato ovest della nuova viabilità ed il marciapiede sul suo lato est;
 8. dovrà essere studiata una congrua soluzione per garantire il collegamento della pista ciclabile anzidetta con quella lungo via Senese Aretina sul sedime della vecchia ferrovia e per garantire accessi sicuri all'area del Borgo Hotel ed al parcheggio pubblico esistente antistante lo stesso hotel.
 9. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere corretti gli importi del Computo Metrico Estimativo (preventivo Gas , energia elettrica , rete Telefonica , rete Fognaria ecc) che devono essere desumibili dalle relative e rispettive tavole grafiche e che devono riguardare solo opere ricadenti nella nuova viabilità e/o aree pubbliche da cedere all'Amministrazione con esclusione degli allacci alle utenze derivazioni ecc.; gli importi del computo devono essere desunti dal Prezzario della Regione Toscana o Provincia di Arezzo dell'anno 2016;
 10. Nelle tavole grafiche del piano attuativo e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione l'Isola Ecologica deve essere prevista all'interno del Comparto sul lato nord e lungo via Saragat;
 11. Nelle tavole grafiche del piano attuativo e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione l'accesso pedonale su via Senese Aretina non dovrà superare la larghezza massima di m 1.50;
 12. Nelle tavole grafiche del piano attuativo devono essere specificati i sensi di marcia della strada privata adiacente al distributore carburanti;
 13. nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere prevista idonea regimazione delle acque meteoriche in tutti gli accessi carrabili privati e accesso pedonale su via Senese Aretina, quest'ultimo dovrà essere corredato di dissuasori di sosta/accesso in ghisa tali da impedire il transito a veicoli; dovrà essere previsto inoltre un idoneo impianto di regimazione acque meteoriche nella pista ciclopedonale (bocche di lupo su manufatto separatore);
 14. Nelle tavole grafiche del piano attuativo e nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere specificati i sensi di marcia della strada privata adiacente al distributore carburanti al fine di garantire una congrua segnaletica nell'immissione su via Saragat.

Si ritiene pertanto di poter procedere alla adozione del presente Piano di lottizzazione nella versione consegnata in data 14/04/2017 prot. gen. n. 6299 alle condizioni sopra esposte e contestualmente alla adozione della Variante semplificata n. 7 al R.U. sopra descritta.