

ALLEGATO 1

OGGETTO: Progetto unitario convenzionato "TRpr12a-Molino del Tevere" in zona industriale Alto Tevere, via Malpasso - RELAZIONE ISTRUTTORIA

La presente proposta di Progetto Unitario convenzionato (PUC) è stato presentato a firma dell'architetto Rondina Leonardo con studio in via Deledda n. 2, Città di Castello (PG), C.F. RNDLRD74S23C745Y, iscritto all'Ordine degli architetti di Perugia con il numero 851.

Il Piano interessa un ambito individuato dal R.U. come area di trasformazione a fini produttivi industriali e artigianali soggetta alla disciplina della specifica scheda normativa e di indirizzo progettuale.

La documentazione che costituisce il piano si compone dei seguenti elaborati:

- All. A) Relazione tecnica illustrativa generale
- All. B) Relazione paesaggistica
- All. C) Cromia pannelli
- All. D) Relazione agronomica – progetto del verde
- All. E) Documentazione fotografica agronomica
- All. F) Elaborato di copertura
- All. G) Relazione tecnica opere di urbanizzazione (OO.UU.)
- All. H) Relazione calcolo oneri di urbanizzazione
- All. I) Relazione dichiarazione Legge 13/89
- All. L) Relazione geologica geotecnica
- All. M) Relazione idraulica
- All. N) Dichiarazione impatto acustico
- All. O) Verifica illuminotecnica (OO.UU.)
- All. P) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (OO.UU.)
- All. Q) Norme Tecniche di Attuazione del PUC
- All. R) Schema di convenzione
- Tav. 1 Inserimento planimetrico
- Tav. 2 Tavola dei vincoli
- Tav. 3 Pianta copertura – stato attuale
- Tav. 4 Pianta piano terra, prospetti e sezione – stato attuale
- Tav. 5 Pianta della copertura, sezioni – stato di progetto
- Tav. 6 Pianta piano terra, prospetti – stato di progetto
- Tav. 7 Pianta della copertura, sezioni – stato sovrapposto
- Tav. 8 Pianta piano terra, prospetti – stato di sovrapposto
- Tav. 9 Verifica indice permeabilità
- Tav. 10 Progetto esecutivo opere di urbanizzazione (OO.UU.)
- Tav. 10.1 Inquadramento catastale (OO.UU.)
- Tav. 10.2 Smaltimento acque meteoriche (OO.UU.)
- Tav. 10.3 Tavola della segnaletica (OO.UU.)
- Tav. 10.4 Pubblica illuminazione (OO.UU.)
- Tav. 10.5 Interramento linea aerea TIM (OO.UU.)
- Tav. 10.6 Accessibilità aree esterne (OO.UU.)

(Fase preliminare all'approvazione)

Tav. 11 Schema scarichi acque chiare e nere

Tav. 12 Rendering

Tav. 13 Documentazione fotografica

Tav. 14 Verifica standard urbanistici.

L'area in oggetto è disciplinata dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 62 del 25 maggio 2016 (pubblicato sul BURT n. 28 del 13 luglio 2016), ed è specificatamente individuata come area di trasformazione produttiva TRpr12a, denominata "Molino del Tevere" a seguito dell'inserimento della stessa mediante Variante al RU n. 08Bis del 2018 e successiva variante n. 08Sexies (già nonies) del 2021.

L'intervento prevede la realizzazione dell'ampliamento dell'edificio esistente quale completamento e potenziamento dell'area a destinazione produttiva al fine di soddisfare le esigenze insediative dell'azienda esistente -proponente l'intervento- nell'area contermina già dotata di opere di urbanizzazione.

La scheda normativa "TRpr12a – Molino del Tevere" prevede come modalità di attuazione il Progetto unitario convenzionato (PUC), da redigere ai sensi dell'articolo 121 della L.R. 65/2014 in quanto relativo ad un'"*area già dotata di opere di urbanizzazione primaria, le cui previsioni, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento*".

L'intervento in previsione è coerente con gli obiettivi del Piano Strutturale relativamente al sistema insediativo quale la promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali e per quanto riguarda le dotazioni di standard per il reperimento di adeguate aree di parcheggio dotate di percorso ciclopedonale e corredate da aree verdi al fine di un maggiore decoro urbano.

Il progetto proposto è coerente anche con gli obiettivi del Regolamento Urbanistico di seguito elencati:

- *Riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*
- *Applicazione dei principi A.P.E.A. (aree produttive tecnologicamente attrezzate) riqualificazione dei contesti esistenti. Miglioramento qualitativo, integrazioni con funzioni di servizio e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;*
- *Miglioramento degli accessi viari;*
- *Individuazione di aree di trasformazione a fini produttivi in coerenza con gli obiettivi sopra descritti anche in riferimento all'obiettivo di calmierare i prezzi delle aree.*

L'area d'intervento è interposta tra l'area di trasformazione TRpr12b, la zona edificata attestata lungo via Malpasso e l'area agricola verso il Fiume Tevere a Sud-Est.

All'interno di tale ambito residuale è prevista un'area di trasformazione urbanistico-edilizia a scopo produttivo che, insieme alla contigua area di trasformazione TRpr12.b, va a completare l'area di frangia urbana del comparto produttivo esistente.

L'area lungo il lato Sud-Est è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) D.Lgs 42/2004 (ex L. n. 431/1985 – fiumi, torrenti, corsi d'acqua) per la presenza del Fiume Tevere.

(Fase preliminare all'approvazione)

Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico suddetto nella seduta del 25-07-2023 è stato espresso parere favorevole con prescrizioni dalla Commissione Comunale del Paesaggio, in data 02/08/2023 prot. 17843 è stato richiesto il parere della competente Soprintendenza ABAP-SI pervenuto in data 22/09/2023 prot. n. 21851 (Registro SABAP-SI prot. n. 26007 del 22/09/2023) favorevole con prescrizioni che hanno comportato la trasmissione al Soprintendente della documentazione integrativa con nota del 17/11/2023 prot. n. 26673.

Gli elaborati sono stati adeguati alle prescrizioni della Soprintendenza (parere favorevole prot. n. 27468 del 28/11/2023 (Registro SABAP-SI prot. n. 32566 del 27/11/2023)) e della Commissione Comunale del Paesaggio e l'autorizzazione paesaggistica n. 1151 è stata infine trasmessa alla Soprintendenza e alla Regione Toscana - Direzione generale delle politiche territoriali e ambientali con prot. n. 28636 del 12/12/2023 e rilasciata al tecnico con prot. 28645 in data 12/12/2023.

L'area di trasformazione TRpr12a risulta di proprietà esclusiva della società MAXI DI S.R.L. con sede in BELFIORE (VR), p.iva 00542090238, il tutto come risultante e illustrato nella tabella sottostante:

Foglio	Particella	Proprietà
82	165	MAXI DI S.R.L.
82	170	MAXI DI S.R.L.
82	627	MAXI DI S.R.L.
82	602/parte	MAXI DI S.R.L.

L'ampliamento dell'edificio esistente, per quanto concerne la parte soggetta a titolo diretto, ricade nel lotto adiacente ed è soggetto alla disciplina di cui all'Art. 47 bis delle NTA del RU dei "Tessuti produttivi e commerciali di completamento" – Fg. 82, p.lla 126/parte, proprietà MAXI DI S.R.L.

La Scheda Normativa e di Indirizzo Progettuale relativa alla TRpr12a contiene i riferimenti al Piano Strutturale riportando gli obiettivi dello strumento di pianificazione generale quali:

Sistema insediativo:

- promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori, particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza (ad esempio disponibilità immediata di sistemi antincendio, videosorveglianza). Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.

- riequilibrio delle funzioni nelle aree produttive con particolare riferimento anche alle funzioni commerciali al fine di evitare la polverizzazione distributiva e permettere innovazione, ammodernamento e competitività, razionalizzazione delle rete distributiva, ottimizzazione del

(Fase preliminare all'approvazione)

servizio per i consumatori, integrazione e compresenza di varie forme distributive. Per le aree non esclusivamente commerciali, individuazione delle attività da considerare compatibili, disponendo anche eventuali limitazioni di carattere merceologico;

Sistema infrastrutturale:

- promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull'orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture);*
- miglioramento delle modalità di utilizzo ed organizzazione delle risorse energetiche anche attraverso sistemi di produzione dell'energia alternativa;*
- riduzione della produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione;*
- riduzione e razionalizzare dei consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche ed al reimpiego delle acque reflue.*

Il quadro conoscitivo, dato dagli atti di pianificazione vigenti, risulta esaustivo per cui non necessità di ulteriori approfondimenti per l'area in esame, per il dettaglio della configurazione urbanistica attuale si rimanda agli elaborati facenti parte del presente Progetto Unitario Convenzionato.

Per quanto concerne il dimensionamento previsto dal R.U. di seguito si riporta una tabella comparativa tra previsioni della Scheda Trpr12a e il Progetto Unitario Convenzionato dalla quale risulta la conformità di quest'ultimo al piano urbanistico comunale:

	Scheda TRpr12a	Piano di lottizzazione
Finalità	- Riqualificazione dei contesti esistenti; - Miglioramento qualitativo e adeguamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano; - Miglioramento degli accessi viari.	Conferma delle finalità
Superficie territoriale	20.358 mq	20.358 mq
Indice di utilizzazione territoriale	SE assegnata 8.154 mq Tale SUL potrà essere incrementata fino al 10% nel caso sia assicurato un approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno;	SE 8.135 mq

(Fase preliminare all'approvazione)

	Un ulteriore incremento del 5% della SUL iniziale potrà essere ammesso nel caso in cui vengano messi in atto sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane) e mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di rain gardens e incremento delle superfici permeabili).	
Destinazioni d'uso ammesse	Nuova edificazione con destinazione d'uso Produttivo e servizi	Nuova edificazione con destinazione d'uso Produttivo
Disposizioni e prescrizioni generali	<p>Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sopraelevando il piano campagna con un adeguato franco rispetto al battente medio duecentennale calcolato, che risulta pari a 30 cm, e compensando i volumi sottratti all'esonazione al fine di evitare l'aggravio della pericolosità nelle aree contermini; - lasciando inedita la porzione dell'area che ricade nell'area a pericolosità idraulica PI.3 ELEVATA così come definita nel Piano strutturale vigente <p>Negli spazi aperti di pertinenza dovranno essere utilizzate prevalentemente sistemazioni permeabili a verde o in ghiaietto al fine di ridurre al massimo le superfici impermeabilizzate.</p>	<p>Conferma delle disposizioni e prescrizioni generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intervento edificatorio sarà realizzato in sicurezza idraulica sopraelevando il piano di campagna di ml 1,00; - La porzione dell'area che ricade nell'area a pericolosità idraulica PI.3 ELEVATA viene lasciata inedita; - Negli spazi aperti di pertinenza vengono utilizzate prevalentemente sistemazioni permeabili a verde o in ghiaietto al fine di ridurre al massimo le superfici impermeabilizzate.
Disposizioni e prescrizioni particolari	<p>H max / Piani fuori terra: -----</p> <p>Tipologia insediativa: -----</p> <p>Non previste dalla Scheda TRpr12a</p> <p>Art. 47bis c. 6 - NTA del RU: Hmax ml 12</p>	Hmax ml 12
Opere di urbanizzazione	<p>La Scheda Trpr12a prevede che contestualmente alla realizzazione degli interventi edificatori a scopo produttivo, lungo la via Malpasso, dovrà essere realizzata un'area a parcheggi e una fascia destinata a marciapiede e pista ciclabile da cedere al Comune.</p> <p>L'art. 5 c. 1 del DM 1444/1968 specifica i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, definiti il 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.</p>	<p>Verranno realizzati e ceduti al Comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcheggio pubblico; - Fascia di verde attrezzato; - Percorso ciclo-pedonale; - Accessi viari.
Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato	Progetto unitario convenzionato

(Fase preliminare all'approvazione)

VERIFICA STANDARDS

L'art. 5 comma 1 del DM 1444/1968 dispone che la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata agli insediamenti produttivi.

In merito agli standard urbanistici vale quanto riportato nella tabella che segue:

Dotazione di standard fissata dall'art. 5 comma 1 del DM 1444/1968 : 10% Superficie Territoriale	
STANDARD MINIMI = 10%(20.358 mq)= 2035,80 mq	
STANDARD DI PROGETTO = 2041,40 mq	
Parcheggi 792,50 mq Percorso ciclopedonale 721,50 mq Aree Verdi 527,40 mq	
→ Verificato	
<u>AREE A CESSIONE GRATUITA</u>	
Destinazione d'uso	Superficie
Parcheggi	mq. 792,50
Percorso ciclopedonale	mq. 721,50
Aree verdi	mq. 527,40
Viabilità (accessi)	mq. 311,10
TOTALE	mq. 2352,50
SISTEMAZIONE AREE PUBBLICHE VIA MALPASSO (proprietà Comune di Sansepolcro) 284,50 mq	

Dalla tabella "**STANDARD URBANISTICI**" sopra riportata si evince che la superficie destinata a standard risulta superiore rispetto alla dotazione minima richiesta dal DM 1444/1968 (mq. 2041,40 > mq. 2035,80).

Dalla tabella "**AREE A CESSIONE**" sopra riportata si evince che verranno cedute gratuitamente al Comune le superfici relative ai parcheggi pubblici (mq. 792,50), al percorso ciclopedonale (mq. 721,50), alle aree verdi (mq. 527,40) agli accessi (mq. 311,10) per un totale di mq. 2.352,50.

E' inoltre prevista la sistemazione delle aree pubbliche di Via Malpasso di proprietà del Comune di Sansepolcro per una superficie corrispondente a 284,50 mq.

Ai sensi dell'Art. 123 - *Aree soggette a perequazione urbanistica* e dell'Art. 124 - *Parametri perequativi per le aree TR* delle NTA del R.U., l'intervento è soggetto a perequazione o compensazione, le cui modalità e quantificazione saranno definite prima del rilascio del Permesso di Costruire.

EFFETTI AMBIENTALI E VALUTAZIONE DEL 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 Progetti Unitari Convenzionati 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

(Fase preliminare all'approvazione)

ammessi sono già stati valutati nell'ambito del procedimento per la formazione del presente Regolamento Urbanistico.

In data 17/07/2023 prot. n. 16652 l'arch. Leonardo Rondina inoltrava la richiesta di parere tecnico al Servizio Lavori Pubblici per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e in data 04/12/2023 con nota prot. interno n. 28076 il Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo inoltrava la richiesta di parere al Servizio Polizia Municipale per il parere di competenza, come e per quanto rappresentato nei sottoelencati elaborati a firma del professionista incaricato:

- Servizio LLPP:

Tavola 10 - Planimetria , sezioni, particolari
Tavola 10.1 - Planimetria , Inquadramento Catastale
Tavola 10.2 - Planimetria smaltimento acque meteoriche
Tavola 10.3 - Planimetria Segnaletica
Tavola 10.4 - Planimetria Accessibilità Aree
Computo Metrico Estimativo
Elenco Prezzi Unitari
Studio Illuminotecnico
Relazione Tecnica.

- Servizio Polizia Municipale:

Elab. A) Relazione tecnico illustrativa
Elab. B) Verifica illuminotecnica
Elab. C) Computo metrico estimativo
Tav. 10 Progetto esecutivo opere di urbanizzazione
Tav. 10.1 Inquadramento catastale
Tav. 10.2 Smaltimento acque meteoriche
Tav. 10.3 Tavola della segnaletica
Tav. 10.4 Pubblica illuminazione
Tav. 10.5 Interramento linea aerea TIM
Tav. 10.6 Accessibilità aree esterne.

In data 21/07/2023 il Servizio Lavori Pubblici con propria nota richiedeva documentazione integrativa trasmessa dal tecnico incaricato via mail in data 02/08/2023 e via Pec in data 28/11/2023 con nota prot. n. 27501 costituita da:

Elab. A) Relazione tecnico illustrativa
Elab. B) Verifica illuminotecnica
Elab. C) Computo Metrico Estimativo
Tav. 10 Progetto esecutivo opere di urbanizzazione
Tav. 10.1 Inquadramento catastale
Tav. 10.2 Smaltimento acque meteoriche
Tav. 10.3 Tavola della segnaletica
Tav. 10.4 Pubblica illuminazione
Tav. 10.5 Interramento linea aerea TIM
Tav. 10.6 Accessibilità aree esterne

(Fase preliminare all'approvazione)

Schema di Convenzione.

Il Servizio Lavori Pubblici con propria nota prot. n. 28754 del 13/12/2023 ha espresso PARERE FAVOREVOLE subordinandolo alle seguenti condizioni da recepire e produrre allo scrivente ufficio prima del rilascio del P.d.C.:

1. *Dichiarazione di corrispondenza che le opere identificate nel Computo Metrico Estimativo siano relative alle sole aree da cedere;*
2. *Uniformare quanto rappresentato nella Planimetria riferita alla Pubblica Illuminazione e la Relazione Tecnica, provvedendo inoltre al mantenimento della stessa interdistanza fra i punti luce posizionati nelle zone a parcheggio e nelle zone a verde;*
3. *Provvedere alla correzione delle quotature degli stalli auto;*
4. *Specificare la formulazione del Calcolo Idraulico delle condotte e la corretta Unità di Misura (tabella di dimensionamento tubazioni in pvc).*

Allegato al parere viene trasmesso il Disciplinare per la Realizzazione delle OO.UU. che dovrà essere inserito come allegato alla Convenzione.

Si dà atto che il parere di competenza del Servizio Polizia Municipale non è pervenuto.

CONDIZIONI DA RECEPIRE PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E QUINDI DA RIPORTARE NELLA DELIBERAZIONE DI APPROVAZIONE

Tenuto conto di quanto contenuto nel citato parere del Servizio Lavori Pubblici, si ritiene che:

- allo Schema di Convenzione, prima della sua ratifica, 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 approvazione ed essere recepite prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle urbanizzazioni:
 - Dichiarazione di corrispondenza che le opere identificate nel Computo Metrico Estimativo siano relative alle sole aree da cedere;
 - Uniformare quanto rappresentato nella Planimetria riferita alla Pubblica Illuminazione e la Relazione Tecnica, provvedendo inoltre al mantenimento della stessa interdistanza fra i punti luce posizionati nelle zone a parcheggio e nelle zone a verde;
 - Provvedere alla correzione delle quotature degli stalli auto;
 - Specificare la formulazione del Calcolo Idraulico delle condotte e la corretta Unità di Misura (tabella di dimensionamento tubazioni in pvc).

Si ritiene pertanto di poter procedere all'approvazione del presente Progetto Unitario Convenzionato nella versione consegnata in data 13/04/2023 prot. n. 8533 con integrazioni in data 06/07/2023 prot. n. 15721 - 17/07/2023 prot. n. 16552 - 21/07/2023 prot. n. 16897 - 01/08/2023 prot. n. 17748 - 16/11/2023 prot. n. 26472 - 28/11/2023 prot. n. 27501- 11/12/2023 prot. n. 28496 - 13/12/2023 prot. n. 28768, riportando nel deliberato le condizioni sopra riportate.

Sansepolcro, 13/12/2023

L'istruttore tecnico
Arch. Giulia Brugoni