

ALLEGATO 1

OGGETTO: Richiesta di attuazione di Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata relativo alla area di trasformazione residenziale:TR44*- VIA SCARPETTI - RELAZIONE ISTRUTTORIA

La proposta in oggetto è relativa ad un'area di trasformazione residenziale identificata come TR44*- VIA SCARPETTI, disciplinata da una scheda normativa introdotta con la "Variante Semplificata al R.U. n. 11/f ", per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente residenziale, approvata con D.C.C. n. 34 del 12/05/2020 .

La modalità di attuazione dell'area, per quanto ai contenuti sia dell'art. 121 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. che dell'art. 11 delle NTA del R.U., è subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata (P.U.C.), come da richiesta pervenuta in data 27/11/2023 prot. n. 27337, a firma degli architetti BARCIULLI Riccardo, BARCIULLI Gian Marco e RANICCHI Francesco, professionisti con studio in via Niccolò Aggiunti n. 2/c., iscritti all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo rispettivamente al n. 221, n. 1223 e n. 1083,(P. IVA. – C.F.: BRCRCR57R20C745Y – BRGMR93R071155I – RNCFNC86E12A390G).

L'area in oggetto, è comunque disciplinata dalle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con D.C.C. n. 62 del 25 maggio 2016 (pubblicato sul BURT n. 28 del 13 luglio 2016).

Si tratta di un'area libera lungo Via Scarpetti, interclusa a edificato residenziale, in area di tutela della struttura urbana. L' intervento si inserisce nel contesto come completamento edilizio del tessuto lineare edificato di via Scarpetti, con possibilità di incremento delle superfici a standard come parcheggio pubblico, in un tessuto esistente privo di tali spazi e di creare una congrua viabilità alternativa per il complesso immobiliare per l'area RQ49 e per l'edificio di pubblico interesse "Casa di Rosa", collocati a monte della TR in oggetto.

L'area è posta a valle del tessuto urbano edificato sulla fascia sud-est di Via Angelo Scarpetti, posta circa a metà tra le mura urbane e la rotatoria sulla strada di circonvallazione Via Bartolomeo della Gatta.

La Scheda Normativa e di Indirizzo Progettuale relativa alla TR44* contiene i riferimenti al Piano Strutturale, riportando gli obiettivi dello strumento di pianificazione generale che sinteticamente sono:

- consolidamento del sistema insediativo esistente e dei rapporti gerarchici e funzionali tra capoluogo, frazioni maggiori, cercando di graduare gli interventi edilizi ricercando nel territorio quelle aree che possono garantire il minor impatto ambientale e paesaggistico oltre che il minor costo per la realizzazione delle infrastrutture necessarie;
- promozione di una migliore efficienza energetica ricorrendo a fonti rinnovabili di energia;

(Fase preliminare all'adozione)

- miglioramento dei livelli di mobilità.

Il quadro conoscitivo, dato dagli atti di pianificazione vigenti, risulta esaustivo per cui non necessita di ulteriori approfondimenti per l'area in esame. Per il dettaglio della configurazione urbanistica proposta si rimanda agli elaborati facenti parte del presente strumento attuativo:

- TAVOLA A.2: Estratto del Regolamento Urbanistico con individuazione perimetro TR44*

- TAVOLA A.4: Estratto Carta dei vincoli con individuazione perimetro TR44*

- TAVOLA A.5.3: Uso del suolo

-TAVOLA A.5.4: Planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti esistenti - Planivolumetrico

- TAVOLA A.5.5: Planimetria del verde pubblico, degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico esistenti

Il Progetto Unitario Convenzionato in oggetto della presente, viene presentato in applicazione dell'art. 11 delle N.T.A. del R.U. ovvero come strumento attuativo delle previsioni del piano operativo comunale, in alternativa al piano attuativo. Ciò al fine di poter esercitare la facoltà concessa dal R.U. di un'applicazione più flessibile della disciplina della scheda progetto sopraccitata.

Il requisito per poter assoggettare l'area alla modalità attuativa del Progetto Unitario Convenzionato è quello che la stessa, sia dotata di opere di urbanizzazione primaria (Art. 121 L.R. 65/2014). La Scheda normativa e di indirizzo progettuale TR44* dispone appunto la possibilità, oltre a quella del piano attuativo, di attuare le previsioni urbanistiche mediante Progetto Unitario Convenzionato qualora sia dimostrato, (come nel caso in specie), che l'area è già dotata di opere di urbanizzazione primaria come previsto dall'art. 121 della L.R. 65/2014.

L'area in oggetto, come riscontrabile sul posto e debitamente rappresentato negli specifici elaborati, è già dotata di opere di urbanizzazione primaria, quali:

- viabilità urbana di quartiere;

- sottoservizi: acquedotto comunale, sistema fognario di tipo misto, rete energia elettrica, linea del gas metano, linea telefonica.

Il Progetto proposto conferma anche il dimensionamento previsto dal R.U.

Il Regolamento Urbanistico prevede la esclusiva destinazione residenziale per l'area TR44*, in coerenza con le caratteristiche del tessuto urbano esistente-adiacente.

A maggior dettaglio, si riporta una tabella comparativa tra le previsioni della Scheda TR44* e quelle del presente Progetto Unitario Convenzionato:

(Fase preliminare all'adozione)

	Scheda TR44*	Progetto unitario convenzionato
Finalità	L'intervento si inserisce nel contesto come intervento di completamento edilizio del tessuto lineare edificato di Via Scarpetti con possibilità di incremento delle superfici a standard (parcheggi) in un tessuto lineare esistente privo di tali spazi e di creare una viabilità alternativa congrua per l'accesso al complesso immobiliare di cui alla RQ49 e all'edificio o attrezzatura di interesse pubblico di "Casa di Rosa".	Conferma delle finalità
Superficie territoriale	mq. 2.774	mq. 2.832 determinata con rilievo topografico e sovrapposizione cartografia catastale
Indice di utilizzazione territoriale	SUL assegnata 550 mq.	SE mq. 550
Destinazioni d'uso ammesse	Residenza	Residenza
Disposizioni e prescrizioni generali	L'accesso agli edifici residenziali ed al parcheggio lungo Via Scarpetti dovrà avvenire dalla prevista nuova viabilità posta sul margine nord della TR come indicato nello schema progettuale; per il parcheggio pubblico potrà essere previsto un ingresso/uscita su Via Scarpetti presso il limite sud dello stesso parcheggio.	Vengono confermate le indicazioni della Scheda Normativa e di indirizzo progettuale con l'estensione dell'area a parcheggio fino al confine sud di proprietà in sostituzione del verde privato <u>per dotare l'area circostante di un maggior numero di posti auto data la carenza di tale standard lungo tutta la Via Scarpetti.</u>
Disposizioni e prescrizioni particolari	H. max / Piani fuori terra: 2 piani Numero medio alloggi n. 6 Tipologia insediativa: mono, bifamiliari, trifamiliari o quadrifamiliari	H. max / Piani fuori terra: 2 piani Numero medio alloggi n. 7 Tipologia insediativa: mono, bifamiliari, trifamiliari o quadrifamiliari

(Fase preliminare all'adozione)

Opere di urbanizzazione	Realizzazione di un marciapiede e di un parcheggio lungo strada, quest'ultimo della profondità di 11 m. e larghezza come indicato nello schema progettuale; tale parcheggio dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune. Dovrà inoltre essere realizzata, al fine di garantire l'accesso all'area di sedime della TR44* e all'area di riqualificazione RQ49, una nuova viabilità sul margine nord-est dell'area, della larghezza di 6 metri più 1,50 per marciapiede per un totale di 7,50 metri; tale viabilità dovrà essere oggetto di cessione solo nel tratto che va dall'innesto con Via Scarpetti fino al limite nord-est del parcheggio. Gli stalli del previsto parcheggio pubblico dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella".	Conferma dell'indicazione progettuale con l'aggiunta di ulteriori posti auto da cedere gratuitamente al Comune in sostituzione dell'area a verde privato.
Disciplina dei beni Paesaggistici ed ambientali: prescrizioni	Gli edifici dovranno essere realizzati con tipologie tradizionali con uso di logge in alternativa alle terrazze aggettanti e copertura semplice a capanna o a padiglione, Al fine di limitare la estensione della superfici impermeabilizzate potrà essere reso impermeabile solo il 40% della superficie individuata come ambito di reperimento; si prescrive inoltre la realizzazione di cisterna per la raccolta delle acque piovane. Al fine di recepire quanto segnalato nel contributo pervenuto dalla Regione Toscana in merito alla coerenza con le direttive del PIT-PPR, laddove si prevede di arginare l'edificazione fuori del territorio urbanizzato per ridurre il consumo di suolo e per evitare processi di saldatura degli insediamenti, è stata individuata sul limite sud-ovest della TR una fascia da mantenere a verde in cui dovranno essere effettuati solo interventi di piantumazione di siepi ed alberature di essenze autoctone.	Conferma delle finalità
Modalità di attuazione	Piano attuativo o progetto unitario convenzionato qualora venga dimostrato che l'area è già dotata di opere di urbanizzazione primaria come previsto dall'art. 121 della L.R. 35/2014. Strumento urbanistico attuativo	Progetto unitario convenzionato essendo l'area già dotata di opere di urbanizzazione primaria

(Fase preliminare all'adozione)

La proprietà dell'intera area di trasformazione TR44* è attualmente del soggetto proponente, titolare dei diritti di proprietà sull'intero comparto, come illustrato nella tabella sottostante,

TABELLA PROPRIETA' TR 44*		ST mq. 2.832		
Foglio 78	Superficie	Proprietà	%	note
P.IIa 79/a	mq. 610	Committente*	100,00%	
P.IIa 79/b	mq. 402	Committente*	100,00%	
P.IIa 79/c	mq. 944	Committente*	100,00%	
P.IIa 79/d	mq. 817	Committente*	100,00%	
P.IIa 80/a	mq. 59	Committente*	100,00%	
TOTALE	mq. 2.832,00		100%	100%
*	Ranicchi Antonio (1/1) = 100,00%			

Elaborati di riferimento:

TAVOLA A.3: Estratto mappa catastale con individuazione del perimetro dell'area

TAVOLA B.10: Planimetria di progetto su base catastale con individuazione delle aree da cedere al Comune.

La progettazione del Piano unitario convenzionato segue le indicazioni della scheda del R.U. di cui vengono condivisi obiettivi, finalità e impostazione generale.

In conformità alle indicazioni normative e di indirizzo progettuale contenute nella scheda TR44* Via Scarpetti, l'edificazione all'interno del comparto è stata orientata secondo uno schema ordinatore rappresentato da due assi: quello principale, coincidente con l'asse stradale di Via A. Scarpetti e quello secondario, perpendicolare al primo.

Le nuove costruzioni risultano attestare parallelamente ai due assi ordinatori secondo lo schema progettuale indicato nella Tavola B.6 (planimetria normativa di progetto) in modo da definire il completamento ordinato del tessuto edilizio di Via A. Scarpetti. In questo modo l'impatto del nuovo edificio sarà percepito dalla viabilità di zona (circonvallazione via Bartolomeo della Gatta e via Scarpetti) come una cortina ordinata che andrà a delineare il nuovo piccolo insediamento residenziale, valorizzato dalla fascia di verde privato che interrompe la cortina edificata permettendo la visuale libera verso il territorio agrario in direzione est.

La profondità abbastanza consistente della fascia di verde privato andrà a consolidare l'immagine del nuovo tessuto residenziale, ritenendo così di raggiungere gli obiettivi del piano operativo finalizzati alla ricucitura del territorio circostante, dotandolo di nuove gerarchie finora assenti.

L'area in oggetto, verrà dotata di un parcheggio di uso pubblico, disposto lungo Via Scarpetti, che costituirà quindi l'unico punto di connessione tra il tessuto urbano esistente ed il nuovo insediamento residenziale. Lo spazio per parcheggi previsto nella scheda di indirizzo progettuale sarà incrementato, andando ad occupare uno spazio di verde privato poco funzionale e di risulta, per poter aumentare il numero di posti auto disponibili, sicuramente più utili sia alla nuova zona residenziale che al tessuto urbano di Via Scarpetti, attualmente privo di parcheggi pubblici. La progettazione del nuovo parcheggio segue l'impostazione data dalla scheda TR44* e risponde alle dimensioni regolari di cui al D. Min. Infrastrutture e Trasporti del 3 novembre 2001, n. 6792, concernente "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Il progetto unitario prevede la suddivisione del comparto in n. 2 lotti, ordinati secondo i due assi di riferimento.

L'accesso ai lotti sarà distribuito da una viabilità interna, di rango privato, che si diparte dall'area a parcheggi pubblici; questa non sarà oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale ma rimane nelle previsioni dell'eventuale sviluppo della RQ 49 e della attrezzature di interesse pubblico "Casa di Rosa".

(Fase preliminare all'adozione)

In conclusione si ritiene che l'intervento residenziale proposto, nel suo complesso, possa rispondere in modo organico sia al rapporto tra area di trasformazione e territorio urbano limitrofo, sia dal punto di vista paesaggistico e sociale, conferendo un'immagine ordinata e dotata di standard pubblici che completano il tessuto edilizio di Via Scarpetti.

Superficie territoriale TR 44* determinata con rilievo topografico e sovrapposizione cartografia catastale	mq. 2.832	
Cessione gratuita porzioni di superficie territoriale ai sensi dell'Art. 124 NTA-RU	min. 30%	mq. 850
Viabilità e parcheggi pubblici	mq. 526	
Verde attrezzato, percorsi pedonali	mq. 84	
Superficie da monetizzare o conguagliare (D.CC. n. 91/2018)	mq. 240	
Superficie Spazi ed Aree Pubbliche a cessione gratuita	mq. 850	
Strada privata	mq. 380	
Spazio verde privato	mq. 81	
Superficie fondiaria dei lotti	mq. 1.761	
Superficie Aree Private	mq. 2.222	

La Scheda progettuale TR44* ha definito il fabbisogno di standard prevedendo la cessione dell'area lungo il fronte stradale di Via Scarpetti per dotare la zona circostante di un parcheggio pubblico.

Il Progetto unitario convenzionato, confermando la prescrizione della scheda progettuale, prevede la dotazione di standard per parcheggi pubblici lungo Via Scarpetti, aumentando la superficie e il numero di posti auto rispetto alla scheda stessa in modo da soddisfare la attuale carenza di spazi per la sosta, di cui potranno beneficiare anche gli abitanti già insediati in zona. I parcheggi saranno disposti ortogonalmente e corredati da marciapiedi laterali di larghezza rispondente alle vigenti norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Verifica standard urbanistici

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 SUL totale prevista per 35 mq..

Dotazione di standard fissata dall'Art. 58 del Regolamento Urbanistico (12 mq. verde pubblico, mq. 4,5 scuola; mq. 5 parcheggio; mq. 2,5 interesse comune)				24 mq./abitante
Rapporto teorico SE (già SUL) residenziale per abitante				35 mq./abitante
SE (già SUL) mq. 550; numero abitanti: mq. 550/35 =				n. 16 abitanti
Dotazione minima standard: abitanti n. 16 x mq. 24 =				mq. 384
Standard urbanistico	Art. 58 N.T.A. R.U.	Dotazione minima	Dotazione di progetto	Verifica
Verde pubblico (attrezzato)	mq. 12	mq. 192	mq. 84	✓
Attrezzature scolastiche	mq. 4,5	mq. 72	-----	-----
Parcheggi	mq. 5	mq. 80	mq. 410	✓
Interesse comune	mq. 2,5	mq. 40	-----	-----
TOTALE	mq. 24	mq. 384	mq. 494	✓
Dotazione di standard di progetto				30,9 mq./abitante
Superficie utilizzabile per compensare monetizzazione:				mq. 494 – mq. 384 = mq. 110

(Fase preliminare all'adozione)

Elaborato di riferimento:

- **TAVOLA B.6:** Planimetria Normativa di Progetto e Tabella degli Standards

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 Progetti Unitari Convenzionati, attuativi in applicazione del R.U., come quello in questione, sono 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 da richiedere all'ente gestore che, nel caso in questione hanno già espresso pareri preliminari sul progetto delle opere di urbanizzazione che fa parte 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 11.12.2023 con nota prot. interno 28558 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;

Tavola A 0 Indice datata 9/10/2023;

Tavola A.1- Planimetria Generale di Inquadramento dell'Area scale varie datata 9.10.2023;

Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1:2000 datata 9.10.2023;

Tavola A.3 - Estratto Catastale scala 1:2000 datata 9.10.2023;

Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli scala 1:10000 datata 9.10.2023;

Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico scala 1:500 datato 9.10.2023;

Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni scala 1:500 datato 9.10.2023;

Tavola A.5.3 – Uso del Suolo scala 1:500 datata 9.10.2023;

Tavola A.5. 4– Planivolumetrico scala 1:500 datata 9.10.2023;

Tavola A.5. 5– Planimetria del Verde Pubblico Esistente scala 1:500 datata 9.10.2023;

Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica datata 9.10.2023;

Tavola B 0 Indice datata 9/10/2023;

Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto scala 1:500 datata 9.10.2023;

Tavola B.2 – Rilievo quotato plani-altimetrico e Sezioni ambientali scala 1:200 datata 9.10.2023;

Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto sc. 1:500 datata 9.10.2023;

Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata 9.10.2023;

Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto scala 1:200 datata 9.10.2023;

Tavola B.6 – Planimetria Normativa e Standard scala 1:200 datata 9.10.2023;

Tavola B.8 – studio di inserimento e Sistemazioni Esterne scala 1:500 datata 9.10.2023;

Tavola B 9 - Progetto definitivo Opere di Urbanizzazione datata 9.10.2023;

Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere scala 1:2000 datata 9.10.2023;

Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici scala 1:100 datata 9.10.2023;

Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili scala 1:200 datata 9.10.2023;

(Fase preliminare all'adozione)

Tavola C.0 - Indice tavole datata 9/10/2023;
Documento C -Studio Illuminotecnico datato 9/10/2023;
C.1-2-3 Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa e Tabella delle proprietà datata 9/10/2023;
C.4 NTA TR 44 datata 9/10/2023;
C 5 Computo Metrico Estimativo delle OO.UU. datato 9/10/2023 ;
C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica datato 9/10/2023 ;
C.7 Relazione e indagini geologiche ;
C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori ;
C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico ;
C 11 Relazione Idraulica ;

In data 13/12/2023 il Servizio Lavori Pubblici, con propria nota di prot. interno n.28761, 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 TR 44*.

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 progetto unitario convenzionato e nell'allegato schema di convenzione.

Si ritiene pertanto di poter procedere alla adozione del presente Progetto Unitario Convenzionato nella versione consegnata in data 27 novembre 2023 prot. gen. nn.-27337, così come integrati e parzialmente sostituiti.

Sansepolcro, 12/12/2023.

L'istruttore tecnico
Geom. Andrea Franceschini