



PROGETTAZIONE E SVILUPPO SOSTENIBILE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO

PROCEDURA SEMPLIFICATA SUAP - art. 7 e 8 DPR 160/2010

Autorizzazione alla costruzione ampliamento di un capannone esistente, in applicazione dell'art. 16 bis delle NTA del R.U. e in applicazione della variante alla scheda del Piano Regolatore Generale TRpr12.a, sito in Via Malpasso n° 51 sito nel Comune di Sansepolcro, provincia di Arezzo, distinto al catasto del comune di Sansepolcro al foglio n.82, particelle n. 126, 165, 170, 602, 605, 627.

Committente:



Tecnico:

ARCH. RONDINA LEONARDO



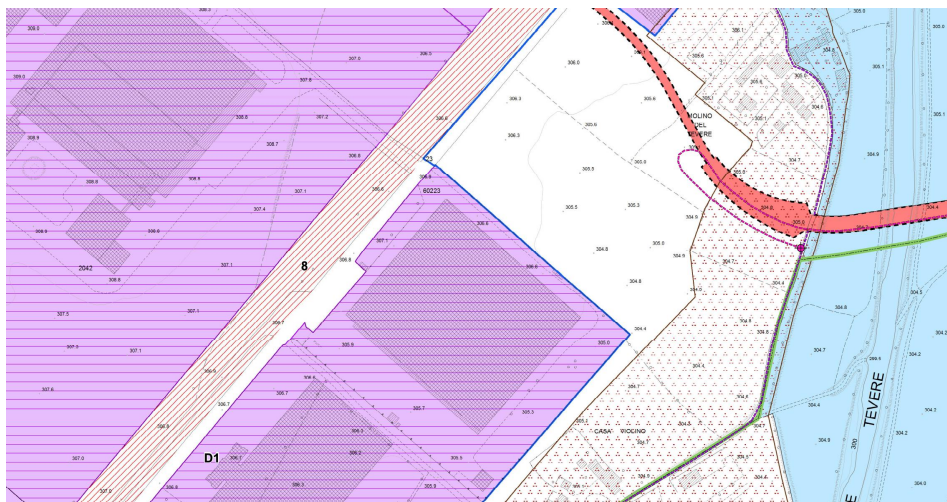
• PREMESSA

La presente relazione riguarda la realizzazione di un ampliamento al centro logistico esistente posto in codesto Comune in via Malpasso n° 51 di proprietà della società Maxi Di srl, per il quale di seguito si riporta l'iter amministrativo seguito ad oggi:

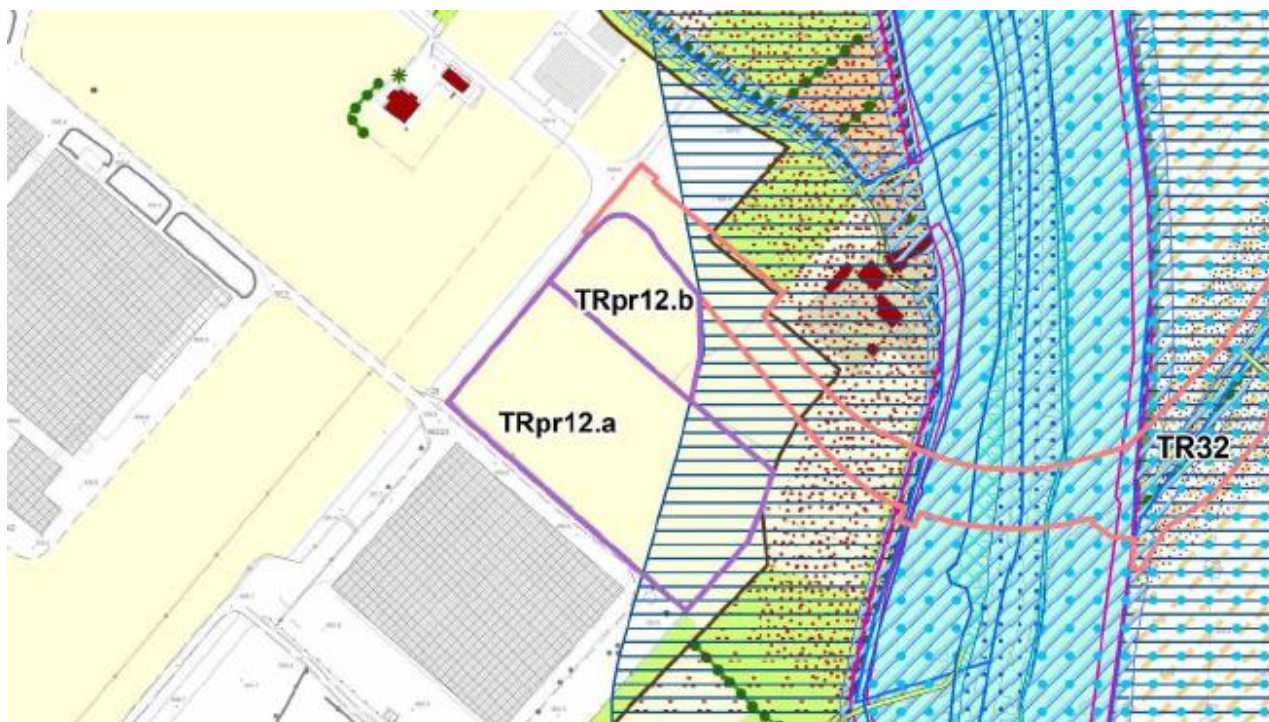
- La proposta iniziale di ampliamento risale al 2017 con richiesta della proprietà con manifestazione di interesse presentata al comune di Sansepolcro il 11/05/2017 prot. 7873 a cui è seguita la Variante Semplificata n. 08 bis al R.U. approvata con Delibera del Consiglio Comunale nr. 92 del 26/07/2018.
- Successivamente la proprietà inoltra ulteriore richiesta al Comune di Sansepolcro in data 20/12/2019 prot. 25484 a cui è seguita una ulteriore Variante Semplificata n° 08 Sexies (già nonies) al R.U. per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente produttiva, approvata con Delibera del Consiglio Comunale nr. 34 del 24/03/2021 con la quale è stata individuata apposita scheda di PRG relativa all'ampliamento in oggetto nr. TRpr12.a.
- In data 26/05/2022 prot. 11247 la proprietà Maxi Di srl per comprovate esigenze legate al proprio sviluppo industriale del polo esistente inoltra al comune di Sansepolcro richiesta preliminare ampliamento ed attivazione SUAP, il quale con propria nota del 22/08/2022 prot. 17976 comunica l'ammissibilità della richiesta di ampliamento tramite procedura semplificata SUAP di cui agli articoli 7 e 8 del DPR 160/2010.
- In ultimo in data 27/06/2023 la Delibera di Consiglio Comunale n. 58 prende atto del *"venir meno dei presupposti che hanno portato all'imposizione della prescrizione in sede di Vas nell'ambito della procedura di variante (2021) alla Scheda normativa e di indirizzo progettuale denominata "TRpr12.a - Molino del Tevere"* e prende atto "che la Scheda normativa e di indirizzo progettuale denominata "TRpr12.a - Molino del Tevere", con l'espressione della Autorità competente in materia di V.A.S., tornerà alla sua modalità di attuazione originaria quale il Progetto Unitario Convenzionato (PUC) da approvarsi in consiglio comunale

• DESCRIZIONE DEI VINCOLI ESISTENTI

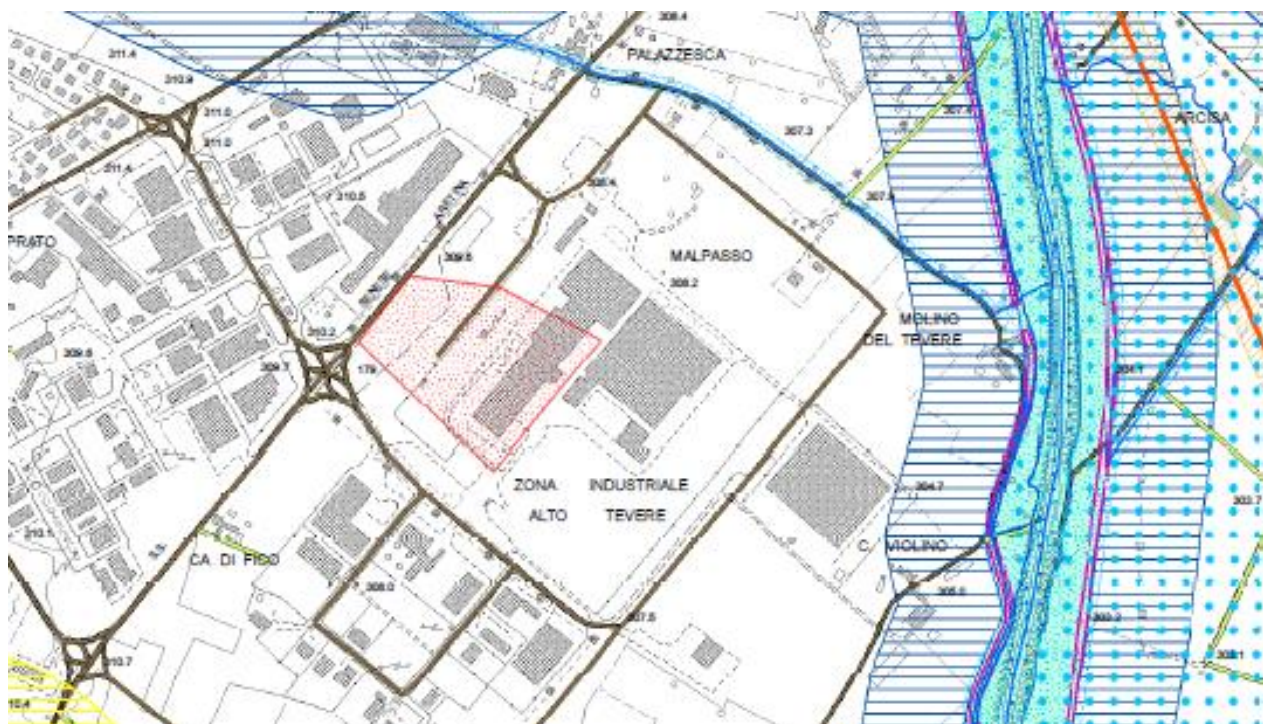
L'area come da Elaborato Elab_04d "Disciplina del territorio urbanizzato - Santa Fiora" del Regolamento Urbanistico, rientra tra quelle del tessuto urbanizzato, tessuto urbani a destinazione produttiva o commerciale di completamento, come da Art. 47bis delle Norme Tecniche per L'attuazione del presente Regolamento Urbanistico del comune di Sansepolcro.



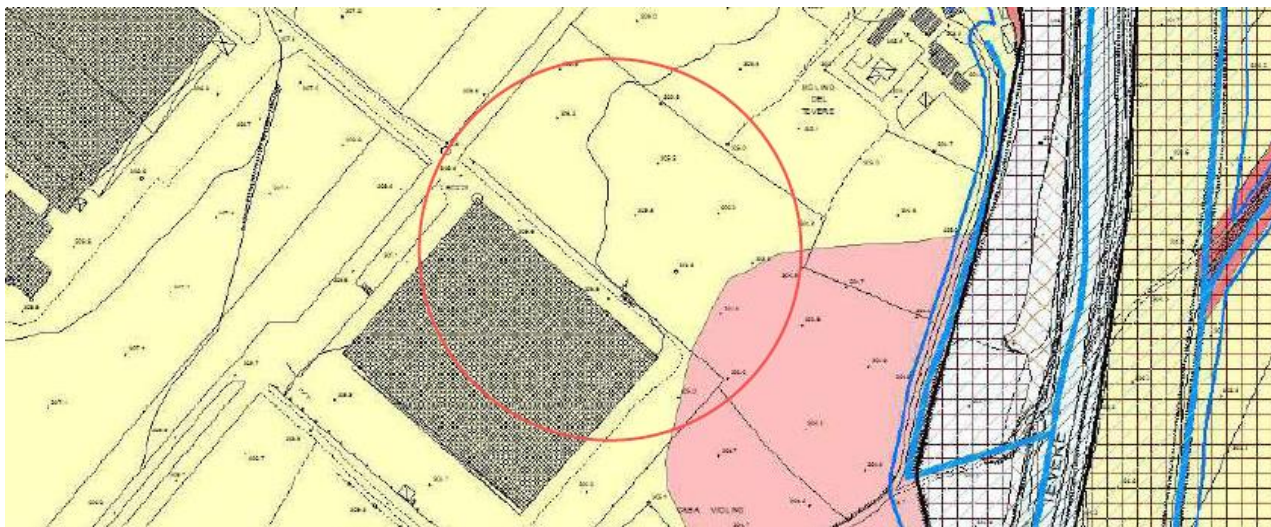
L'area interessata dall'intervento è stata interessata da una variante alla scheda del Piano Regolatore Generale approvata con delibera del consiglio comunale n° 34 del 24/03/2021 per modifiche alla disciplina delle aree con destinazione prevalentemente produttiva, procedimento avviato con D.G.C. n. 162 del 11/09/2020, adottata con D. C.C. n. 113 del 30/11/2020.



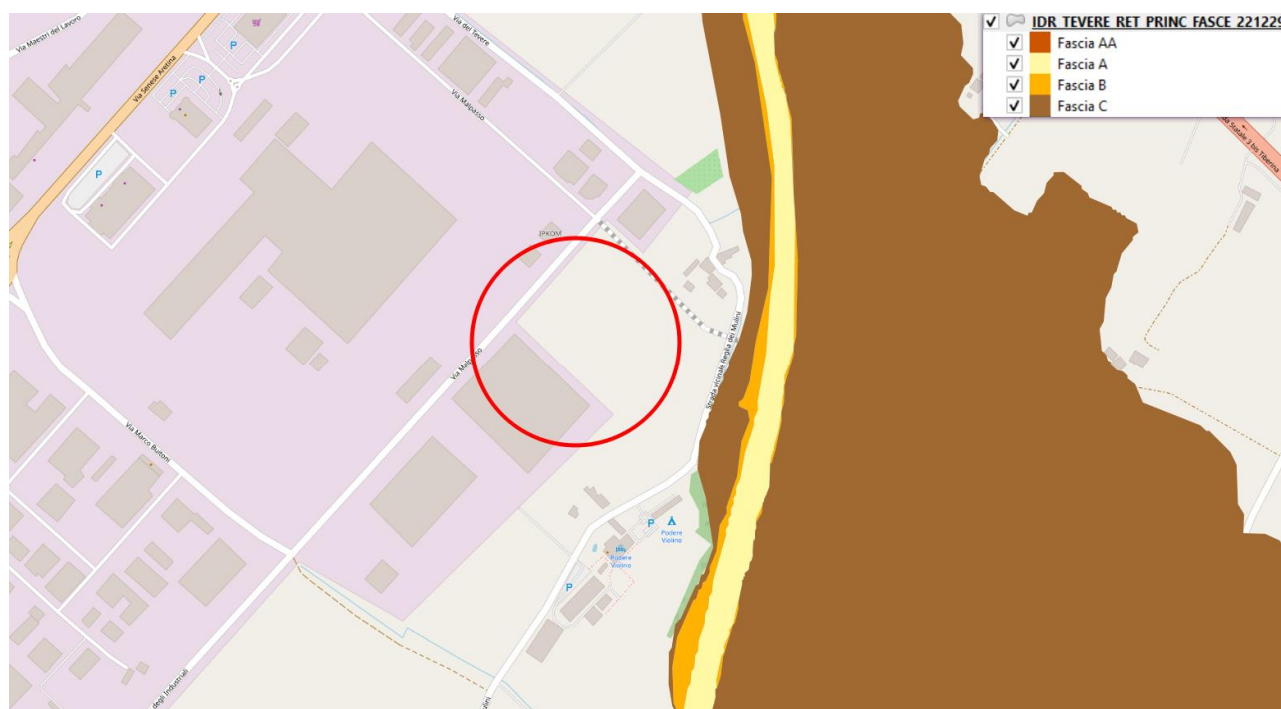
L'area interessata dall'intervento è assoggettata al vincolo di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) del DM 42/2004 (fascia dei 150m dai corsi di acqua pubblica), come si evince anche dalla suddivisione del Regolamento Urbanistico tavola 01bS_0 carta dei vincoli. Si allega al presente titolo la richiesta di autorizzazione paesaggistica, corredata da una relazione paesaggistica dettagliata.



L'area come da Tavola Ggb del Piano Strutturale - carta delle aree a pericolosità idraulica - risulta ricadere principalmente in quei terreni interessati da allagamenti per eventi compresi tra $200 < tr \leq 500$ anni e in quelli interessanti da allagamenti per eventi con $tr \leq 30$ anni. In riferimento a quest'ultimo parametro, si fa presente che l'area fisica dove verrà realizzato il capannone si trova nella zona compresa tra $200 < tr \leq 500$ anni, e che comunque il piano di campagna verrà rialzato di 1 m rispetto al livello attuale.



Nel PAI – Piano di Assetto Idrogeologico vigente l'area di progetto non risulta interessata dalla perimetrazione.



• INQUADRAMENTO NORMATIVO DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'ampliamento dell'unità immobiliare esistente, si sviluppa su due lotti differenti: nel primo lotto l'ampliamento è realizzabile tramite l'applicazione dell'art. 16 delle NTA del vigente R.U. del Comune di Sansepolcro, mentre l'ampliamento sul nuovo lotto è realizzabile tramite le nuove prescrizioni della variante per modifiche alla disciplina delle aree con destinazione prevalentemente produttiva, scheda TRpr12.a approvata con delibera del consiglio co-

comunale n° 34 del 24/03/2021. Sono rispettate inoltre le condizioni di cui alla Delibera di Consiglio 58 del 27/06/2023.

- **INQUADRAMENTO NORMATIVO AMPLIAMENTO art.16 NTA del R.U.**

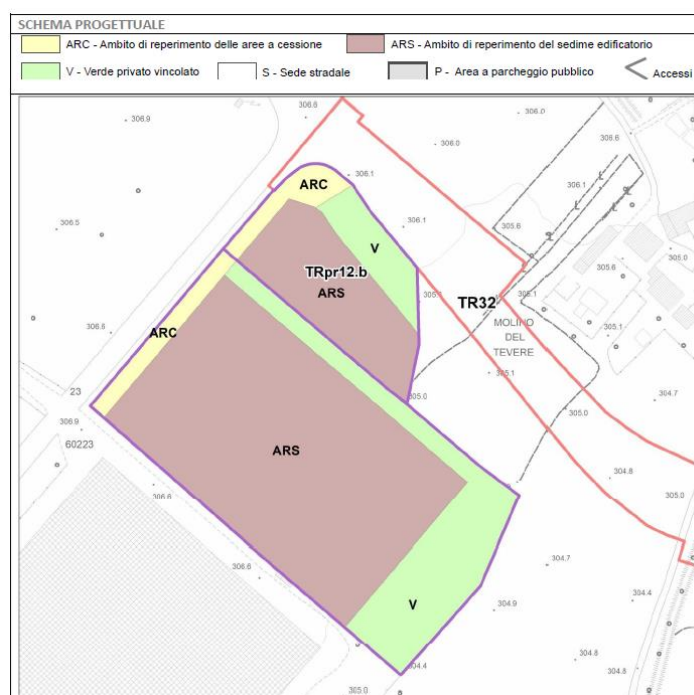
L'ampliamento sarà realizzato in aderenza all'unità immobiliare esistente di riferimento, rispettando quelli che sono i limiti e parametri fissati dal medesimo articolo in relazione al tessuto di riferimento ed è contenuto entro il 20% del volume (V) dell'edificio preesistente.

- **INQUADRAMENTO NORMATIVO AMPLIAMENTO VARIANTE PRG SCHEDA TRpr12.a**

L'area dove verrà realizzato l'ampliamento ha subito una variante alla scheda TRpr12.a approvata con delibera del consiglio comunale n° 34 del 24/03/2021 del Piano Regolatore generale per modifiche alla disciplina delle aree con destinazione prevalentemente produttiva, procedimento avviato con D.G.C. n. 162 del 11/09/2020, adottata con D. C.C. n. 113 del 30/11/2020 ed altre ed in ultimo la delibera n. 58 del 27/06/2023.

L'area prima della modifica, localizzata in zona industriale Alto Tevere - Via Malpasso, aveva come destinazione d'uso quella produttiva, con tipologia di intervento Trasformazione produttiva TRpr 12.a

L'area in questione si configurava come brando di parco agricolo interposto tra l'area di trasformazione TR32 individuata per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Tevere e della viabilità ad esso collegata e la zona edificata attestata sul lato sud di via Malpasso. All'interno di tale ambito agricolo residuale è pertanto 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. La finalità era quella di realizzare un intervento di completamento e potenziamento delle aree a destinazione produttiva al fine di soddisfare esigenze insediative di aziende esistenti nelle aree contermini in aree già dotate di opere di urbanizzazione.



L'area ha una superficie territoriale adottata di 20.358 mq, con un indice di utilizzazione territoriale di 0,40 mq/mq. La superficie utile lorda totale è pari a 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. 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). La superficie territoriale a cessione gratuita dovrà essere quella necessaria alla realizzazione di un parcheggio pubblico, per tutta la larghezza del lotto. La nuova destinazione d'uso sarà produttivo. Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica con le seguenti modalità:

- sopraelevando il piano campagna con un adeguato franco rispetto al battente medio duecennale calcolato, che risulta pari a 30 cm, e compensando i volumi sottratti all'esondazione 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.

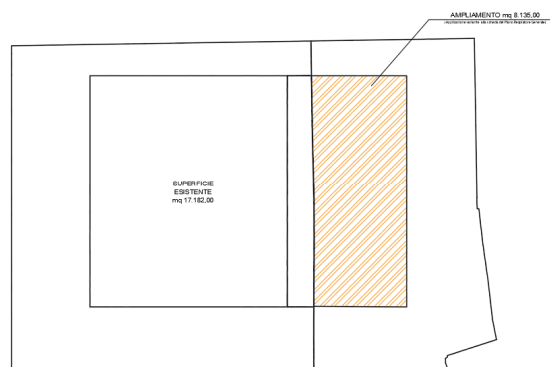
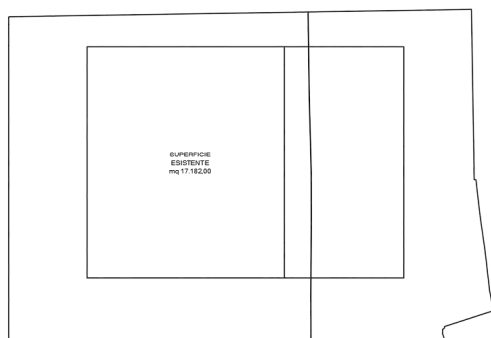
Negli spazi aperti di pertinenza dovranno essere utilizzate prevalentemente sistemazioni permeabili a verde o in ghiaietto al fine di ridurre al massimo le superfici impermeabilizzate. In merito agli interventi che si prevedrà di realizzare, nel rispetto dei macro interventi ambientali e territoriali, si provvederà sulla copertura del manufatto tutte le predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici e una barriera vegetazionale verso il confine sud-ovest dell'area con funzione di mitigazione visiva e acustica. Si prevedranno sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di almeno 25% di superficie permeabile sia per le aree pubbliche che per quelle private e si prevedrà inoltre la raccolta delle acque meteoriche ed installazione di impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane. Si localizzerà il nuovo ampliamento allineato con quello esistente a sud - ovest e per imitare la saldatura tra gli insediamenti e nel rispetto dei condizionamenti dovuti alla presenza di un ambito a pericolosità idraulica PI3 (nella porzione sud-est della TRpr si manterrà l'area a verde privato vincolato indicata nello schema progettuale (fascia tra la TTRpr12.a e la TRpr12.b e area a sud-est) in cui verranno piantumate siepi (biancospino, pruni, corniolo, ligustro) e alberature (ontani, pioppi, aceri) utilizzando il materiale vegetazionale da propagazione locale e non da vivaio.

• **VERIFICA INDICI URBANISTICI (AMPLIAMENTO VARIANTE SCHEDA PRG TRpr12.a)**

L'ampliamento totale ha una superficie pari a 10.399,00 mq, di cui 2.264,00 mq come ampliamento art 16 NTA del RU e 8.135,00 mq come applicazione della variante della scheda. Relativamente all'area dell'ampliamento interessata dalla variante alla scheda del PRG, questa ha una superficie territoriale di 20.358 mq.

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,40 mq/mq e una superficie utile lorda totale è pari a 8.154 mq.

La definizione di Superficie Utile Lorda (Sul) così come definita all'art. 10 del D.P.G.R. n. 64/R/2013 corrisponde con parziali modifiche alla definizione di Superficie Edificabile (SE), di cui alla voce 44 dell'Allegato 1 "Quadro delle definizioni uniformi" del D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R, Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.



44 - Superficie edificabile (o edificata): Porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.

La Superficie Totale (STot) invece, come da definizione contenuta alla voce 12 dell'Allegato 1 "Quadro delle definizioni uniformi" del D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R, corrisponde alla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. La superficie totale Stot quindi è pari a 8.135,00 mq, inferiore a quella massima da scheda PRG di 8154,00 mq.

L'altezza dell'ampliamento è calcolata nelle modalità di cui alla voce 26 e alla voce 27 dell'Allegato 1 "Quadro delle definizioni uniformi" del D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R, Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

26 - Altezza lorda (HL): Differenza fra la quota del piano finito di calpestio di ciascun piano e la quota del piano finito di calpestio del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal piano finito di calpestio fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

L'altezza lorda (HL) è un parametro di nuova introduzione, non presente nel D.P.G.R. n. 64/R/2013, ma inserito nel presente D.P.G.R. 39/R.

27 - Altezza del Fronte (HF): L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

L'altezza del fronte (HF) e l'altezza dell'edificio (HMax) corrispondono con parziali modifiche al parametro "altezza massima" (Hmax) di cui all'art. 18 del D.P.G.R. n. 64/R/2013.

L'altezza misurata dal piano di calpestio di piano terra fino all'intradosso del soffitto misura 8,60 m, mentre l'altezza massima è pari a 12,00 m: la variante alla scheda di PRG, relativamente a tali parametri, nella Scheda TRpr12.a stato controdedotto finale, non riporta particolari prescrizioni e disposizione in merito alle altezze massime o ai piani fuori

terra. A fronte di questo, Le Norme Tecniche di Attuazione di cui all'art 47 bis comma 6 specificano solamente un limite all'altezza massima di 12,00 ml: parametro verificato.

Art. 47 bis Tessuti produttivi o commerciali di completamento

[...] 6. Nei tessuti produttivi o commerciali di completamento e consentito, attraverso gli interventi di

[...] $H_{max} = 12$ ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n.

64 e D.M. 24/1/86.

Il volume è calcolato secondo le modalità di cui alla voce 19 dell'Allegato 1 "Quadro delle definizioni uniformi" del D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R, Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

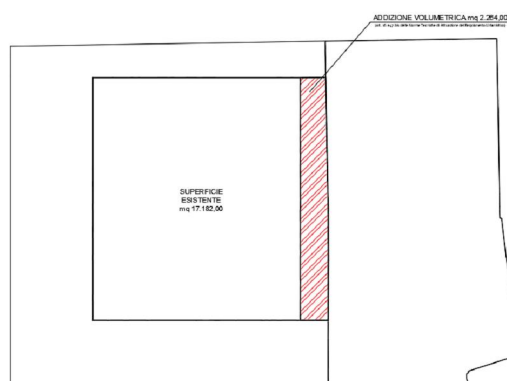
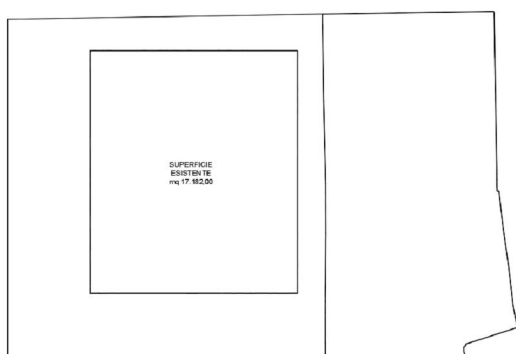
19 - Volume totale o volumetria complessiva (VTot): Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL).

Il volume totale o volumetria complessiva (VTot) corrisponde con parziali modifiche al parametro "volume lordo" (VL) di cui all'art. 22 del D.P.G.R. n. 64/R/2013, superato dal presente D.P.G.R. 39/R.

Il volume dato dal prodotto tra la Superficie Edificabile (SE) di 8135,00 ml e l'Altezza Edificabile (HE) di 8,60 m, è pari a 69.961,00 mc.

• **VERIFICA INDICI URBANISTICI (AMPLIAMENTO art 16 NTA del R.U.)**

L'ampliamento totale ha una superficie pari a 10.399,00 mq, realizzati 2.264,00 mq come ampliamento art 16 delle NTA del R.U. e 8.135,00 mq come applicazione della variante della scheda.



In merito a questi limiti urbanistici di edificazione, si applicano quelli di cui al Titolo IV Capo II del medesimo NTA del Regolamento Urbanistico, specificatamente a quelli di cui all'art 47 bis comma 6.

[...] 6. Nei tessuti produttivi o commerciali di completamento e consentito, attraverso gli interventi di cui al successivo comma 8, l'utilizzo dei seguenti indici:

Tessuti di completamento D1

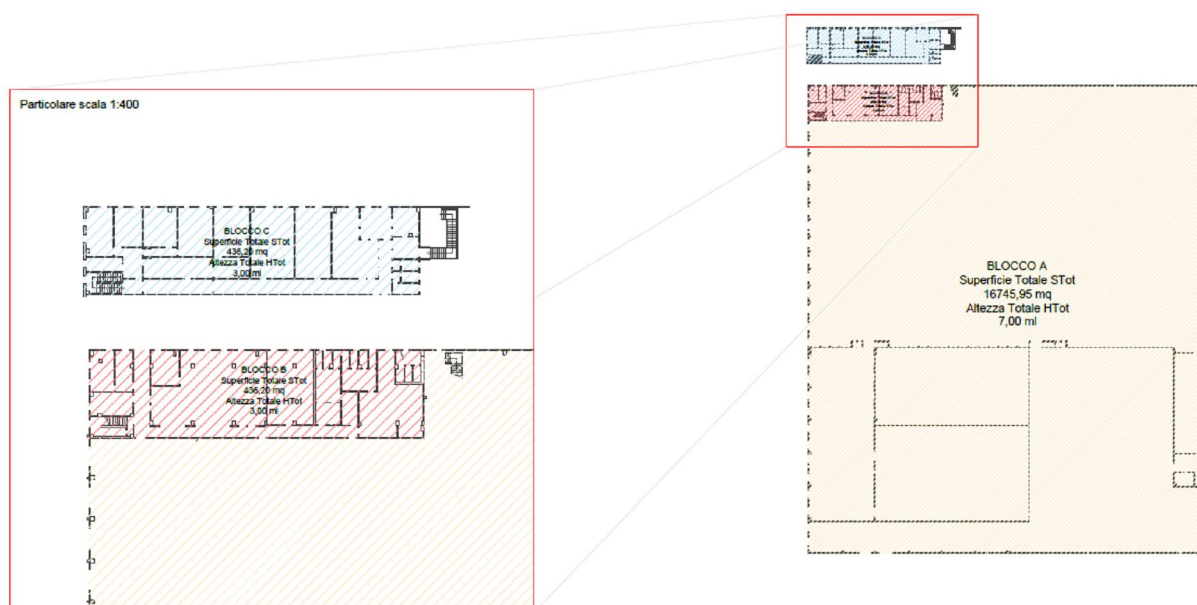
$I_f = 3$ mc/mq

$R_c = 60\%$

$H_{max} = 12 \text{ ml}$ salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M. 24/1/86.
 $D_s = 5 \text{ ml.}$ o secondo opportunità di allineamento fronte strada
 $D_e = 10 \text{ ml.}$

L'art. 16 delle NTA del R.U. consente l'ampliamento entro il limite del 20% del volume preesistente, tale parametro è calcolato secondo la voce 19 dell'Allegato 1 "Quadro delle definizioni uniformi" del D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R, Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

19 – Volume totale o volumetria complessiva (VTot): Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL). Il volume totale o volumetria complessiva (VTot) corrisponde con parziali modifiche al parametro "volume lordo" (VL) di cui all'art. 22 del d.p.g.r. 64/R/2013.



Il volume totale esistente risulta pari a mc 120.274 ed il suo 20% è pari a mc 24.054,80: il volume superficie utile lorda di ampliamento corrisponde a mc 19.470,40, inferiore al 20% della esistente: parametro verificato.

L'altezza dell'ampliamento è calcolata nelle modalità di cui alla voce 27 dell'Allegato 1 "Quadro delle definizioni uniformi" del D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R, Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio

27 - Altezza del Fronte (HF): L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

L'altezza del fronte (HF) e l'altezza dell'edificio (HMax) corrispondono con parziali modifiche al parametro "altezza massima" (Hmax) di cui all'art. 18 del D.P.G.R. n. 64/R/2013.

L'altezza massima è pari a 12,00 m, le Norme Tecniche di Attuazione di cui all'art 47 bis comma 6 specificano solamente un limite all'altezza massima di 12,00 ml: parametro verificato.

• VERIFICA E CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per quanto riguarda il calcolo degli oneri di urbanizzazione di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente alle tabelle di calcolo del comune di Sansepolcro e alla tipologia di ampliamento realizzato, verranno applicate due aliquote diverse.

Per quanto concerne l'ampliamento di cui all'art 16 delle NTA del RU di mq 2.264,00, verrà applicata l'aliquota per le unità immobiliari a destinazione industriale/artigianale, con tipologia di intervento "Addizione volumetrica" su territorio urbano zone D, con aliquota per urbanizzazione primaria di 11,03 €/mq e con aliquota di urbanizzazione secondaria di 10,12 €/mq.

Per quanto concerne l'ampliamento di cui alla variante della scheda del PRG di mq 8.135,00, verrà applicata l'aliquota per le unità immobiliari a destinazione industriale/artigianale, con tipologia di intervento "Zone con indice di fabbricabilità da 1,50 a 3,00", su territorio urbano zone D, con aliquota per urbanizzazione primaria di 9,19 €/mq e con aliquota di urbanizzazione secondaria di 8,43 €/mq.

Relativamente invece alla superficie di calcolo, questa è identificata con la Scom, superficie i cui limiti di applicazione e di definizione sono individuati dalla voce 16 dell'Allegato 1 "Quadro delle definizioni uniformi" del D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R, Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio

16 - Superficie complessiva (Scom): Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SCom = SU + 60% SA).

La superficie complessiva (SCom) corrisponde ed è da considerarsi equivalente al parametro "superficie convenzionale complessiva" (Scc) di cui all'art. 14 del D.P.G.R. n. 64/R/2013.

Non essendo presenti superfici accessorie (SA), la superficie complessiva coincide con la superficie utile, definita invece dalla voce 14 dell'Allegato 1 "Quadro delle definizioni uniformi" del D.P.G.R. Toscana 24/07/2018, n. 39/R, Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio

14 - Superficie utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie utile (SU) corrisponde con parziali modifiche al parametro "superficie utile abitabile o agibile" (Sua) di cui all'art. 12 del D.P.G.R. n. 64/R/2013.

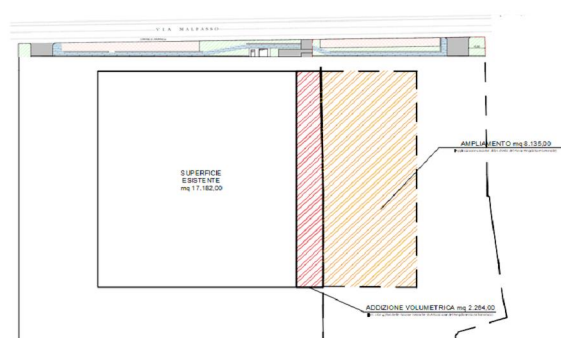
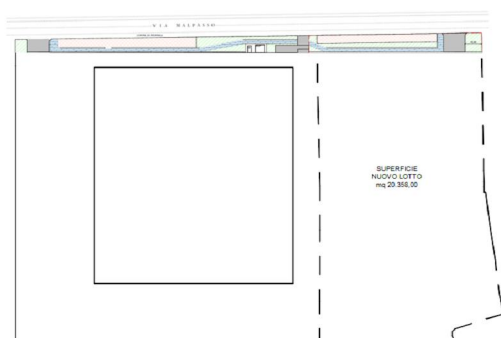
Per il calcolo numerico degli oneri, si fa riferimento alla relazione specifica.

- **PARCHEGGI PUBBLICI E PROPOSTA CONVENZIONE (CESSIONE AREE)**

In recepimento della voce n. 6 dell'Allegato 1, come riportato all'art. 5 del Regolamento Regionale 39 del 24 Luglio 2018, si definiscono "dotazioni territoriali" (DT) le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento comunale di pianificazione urbanistica.

Le aree destinate alle dotazioni territoriali corrispondono alla superficie territoriale (ST) al netto della superficie fondiaria (SF). Esse rappresentano la porzione della superficie territoriale (ST) destinata dallo strumento urbanistico comunale alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

I servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, sono calcolati nel rispetto degli standard di cui al DM 1444/1968.



L'art. 5 comma 1 del DM 1444/1968 specifica la percentuale di tale superficie che è destinata a pubblico, relativamente alle aree omogenee D.

Art. 5. - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso: 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

La superficie del nuovo lotto è pari a 20.358,00 mq.

La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi (escluse le

sedi viarie), che verrà ceduta tramite convenzione con il comune di Sansepolcro, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, e quindi pari a 2.035,80 mq: la superficie da cedere per le aree pubbliche è pari a 2.352,50 mq.

Per maggiori indicazioni riguardo le caratteristiche delle opere previste in queste aree si rimanda all'apposito elaborato allegato di progetto.

• VERIFICA STANDARD E DOTAZIONI TERRITORIALI

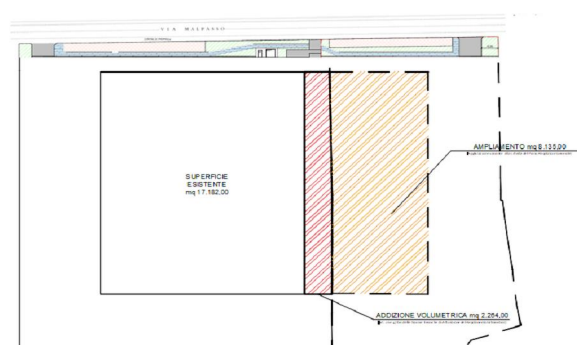
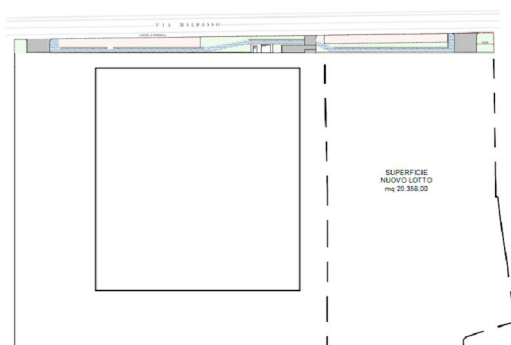
Relativamente al calcolo dei parcheggi privati delle dotazioni territoriali, per l'individuazione della superficie minima, si fa riferimento all'art. 6 comma 5 delle Norme tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del comune di Sansepolcro.

Art. 6. Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale

[...] 5. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente: [...]

- produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: 1,00 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul);

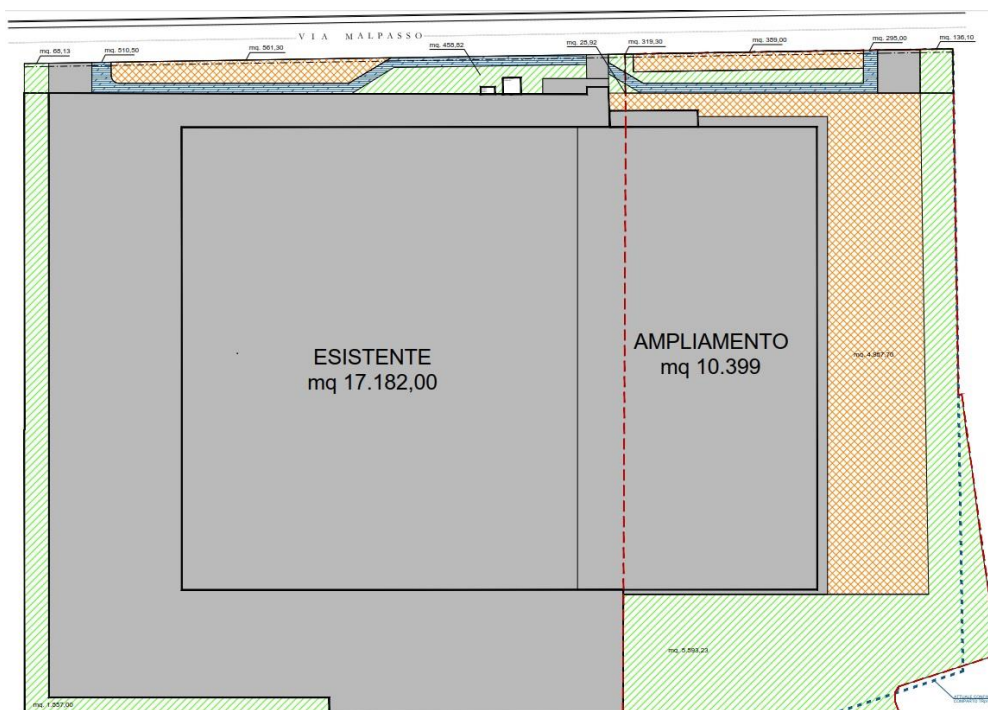
La superficie edificabile (o edificata) (Se) corrisponde con parziali modifiche al parametro "Superficie utile lorda" (Sul) di cui all'art. 10 del D.P.G.R. n. 64/R/2013 pari a 8.135,00 mq: la superficie per le dotazioni territoriali, corrisponde



• VERIFICA SULLA PERMEABILITA'

Per quanto concerne i limiti relativi all'indice di permeabilità, il Regolamento 24 luglio 2018 numero 39/R all'articolo 26 al comma 2 specifica che nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 percento della superficie fondiaria (SF).

La stessa scheda TRtr12.a del Regolamento Urbanistico del comune di Sansepolcro, specifica che si dovrà prevedere sistemi di infiltrazione e smaltimento superficiale delle acque mediante la realizzazione di almeno 25% di superficie permeabile sia per le aree pubbliche che per quelle private.



La superficie territoriale totale è circa 57.351,00 mq e la superficie minima da reperire è pari al 25% e corrisponde a mq 14.337,75.

La superficie permeabile pavimentata è pari a 5.938,00 mq, quella destinata a verde è pari a 8.461,50 mq e quella riservata alla pista ciclabile con pavimentazione drenante è di 805,50 mq per un totale di 15.205,00 mq, superiore a quella minima richiesta da normativa. (per le verifiche complessive vedere TAV. 9).

- **VERIFICA NORMATIVA CADUTE DALL'ALTO**

Nel rispetto del Decreto del Presidente della Giunta Regionale, n. 75/R. si andrà ad installare al di sopra della copertura dei dispositivi di sicurezza (linea vita). Si allega tavola esplicativa ed elaborato della copertura.

- **VERIFICA NORMATIVA LEGGE 13 (BARRIERE ARCHITETTONICHE)**

L'edificio ampliato rispetta i requisiti di visitabilità di cui alla legge 13 (superamento barriere architettoniche). L'edificio è collegato direttamente al blocco esistente, già nell'edificio originario la normativa rispettava i requisiti e già è presente un bagno per i disabili.

- **ALLACCI AI PUBBLICI SERVIZI (ACQUE CHIARE, ACQUE NERE, LUCE, GAS, IDRICO)**

L'edificio ampliato presenta un bagno: l'impianto di scarico si ricollega direttamente a quello esistente delle acque nere. Relativamente alle acque bianche, verrà prolungato l'attuale impianto anche sul nuovo, con un reticolo perimetrale di raccoglimento delle acque piovane che si ricollega a quello esistente, il tutto specificato da tavole dettagliate. L'immobile nel suo complesso risulta già allacciato anche ai pubblici servizi idrici, elettrici e gas metano.

- **OPERE DI AMPLIAMENTO**

L'edificio ampliato presenta un unico blocco principale, diviso in tre parti: nella parte più a sud dell'edificio, separato da tramezzo, verrà realizzato il locale per la catasta dei materiali, e un locale adibito allo stazionamento e ricarica dei muletti. L'altra parte del nuovo corpo di fabbrica, sarà adibito totalmente a cella frigorifera: nel corpo centrale principale saranno messi a conservazione con temperatura controllata i prodotti di ortofrutta, mentre in un locale adibito nella parte nord, i salumi e i formaggi. Nella parete a est si provvederà a realizzare gli imbocchi per il carico e scarico merci nei mezzi di trasporto. Nella parete nord verrà realizzato un locale tecnico, con relativa scala per accedere in sicurezza in copertura. Sarà presente inoltre anche un nuovo bagno, il cui allaccio è specificato dettagliatamente sulle tavole, e parzialmente al punto precedente.

La struttura portante sarà tamponata con pannelli prefabbricati a tutta altezza con finitura monocromatica: il colore ipotizzato e rappresentato nei rendering e fotoinserti di progetto è il RAL 7047 "GRIGIO CHIARO" per la parte bassa sotto la pensilina (zona baie di carico/scarico) e il RAL 7046 "GRIGIO SCURO" per la restante porzione (così come da Autorizzazione Paesaggistica pratica AP – 8 – 2023 a seguito di parere Soprintendenza prot. 32566/2023).



- **OPERE DI RECINZIONE**

Le opere di recinzione dell'ampliamento delimiteranno l'intero lotto ed avranno diverse caratteristiche a seconda della porzione di lotto che andranno ad interessare:

- **Recinzione su Via Malpasso**

Questa il prospetto principale dell'immobile affaccia su Via Malpasso, per questo motivo questo tratto di recinzione sarà realizzato con caratteristiche estetiche curate nei dettagli e con la scelta di materiali resistenti e di facile manutenibilità come il calcestruzzo e l'alluminio.

- **Confine con l'area Trpr12.b**

Questo tratto non costeggia la strada carrabile ma è rivolto verso la zona di espansione Trpr12.b. Non si prevede quindi di proseguire la recinzione del fronte principale quanto piuttosto l'utilizzo di un confine di minore impatto, caratterizzato da muretto in calcestruzzo e rete a maglia metallica.

- Confine con l'area agricola

In ultimo il lato est del perimetro risulta contenuto/confinante con un'area agricola. Su queste porzione di bordo, in ottemperanza all'art. 99 delle NTA del RU si prevede di installare una recinzione a maglia sciolta con cordolo di $h > 30 \text{ cm}$.

• OPERE IN VARIANTE SU EDIFICIO ESISTENTE

L'edificio esistente verrà lievemente modificato, per adattarsi al nuovo blocco: verrà eliminato il locale muletti, presente solamente nel nuovo ampliamento, realizzando un unico blocco diviso in due parti, dove verrà predisposto il deposito e lo stoccaggio dei prodotti depositati non a temperatura controllata. Nella parete nord adiacenti agli uffici esistenti, verrà realizzato tramite tramezzatura, un nuovo locale adibito allo stazionamento e ricarica dei muletti.

• VERIFICA REQUISITI DM 199/2021 (PRODUZIONE DI ENERGIA)

L'intervento relativo alla costruzione dell'ampliamento, rientra tra gli interventi di nuova costruzione, soggetti a verifica di cui all'art. 26 comma 1 del DL 199/2021.

Art. 26 - Obbligo di utilizzo dell'energia rinnovabile per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, per i quali la richiesta del titolo edilizio è presentata decorsi centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione di cui all'Allegato III del presente decreto.

L'allegato III al punto 2 specifica, al paragrafo 1, che gli edifici di nuova costruzione, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, devono rispettare il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva. Il comma 2 specifica inoltre che tali obblighi di cui al punto 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi per la produzione di calore.

La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = k \cdot S$$

In questo caso, k è uguale a 0,05 essendo un edificio di nuova costruzione, ed S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, ovvero la proiezione al suolo della sagoma, che corrisponde a mq 10.399,00.

A fronte di questo, la quantità minima obbligatoria di produzione di energia da fonti rinnovabili corrisponde a 516,95 kwp. Si provvederà ad installare in copertura, su zavorre e solo nella copertura del nuovo ampliamento, un impianto fotovoltaico pari a 1000 kwp, al fine di ottimizzare i consumi e ridurre quelli derivanti da fonti fossili o non autoprodotti.

• REQUISITI DM 199/2021 (RISPARMIO ENERGETICO DELL'INVOLUCRO)

L'intervento relativo alla costruzione dell'ampliamento, rientra tra gli interventi di nuova costruzione, soggetti a verifica di cui al DL 199/2021 relativamente al risparmio energetico e alle caratteristiche dell'involucro esterno che rispetterà i requisiti prescritti e che saranno evidenziati e relazionati sull'apposita documentazione tecnica che verrà depositata prima dell'inizio dei lavori.

- **NORMATIVA IGIENICO SANITARIA**

L'intervento relativo alla costruzione dell'ampliamento è conforme e rispetta le normative ed i regolamenti locali in materia igienico-sanitarie. Nulla osta e autorizzazioni sanitarie in variazione per lo svolgimento dell'attività (così come già svolta sull'immobile esistente) saranno comunicate prima dell'inizio attività sulla porzione ampliata.

- **NORMATIVA ANTISISMICA**

L'intervento relativo alla costruzione dell'ampliamento, rientra tra gli interventi di nuova costruzione, soggetti ad Autorizzazione Sismica di cui al DPR 380/2001 e L.R. 65/2014 e quindi si procederà alla richiesta di detta autorizzazione prima dell'inizio dei lavori.

- **NORMATIVA ANTINCENDIO**

L'intervento relativo alla costruzione dell'ampliamento, rientra tra gli interventi di nuova costruzione, soggetti a valutazione dei Vigili del Fuoco di cui al D.P.R. 151/2011 e pertanto viene allegata alla presente richiesta la documentazione tecnica necessaria.

- **ASSETTO IDROGEOLOGICO**

L'intervento in ampliamento ricade nella zona Pl.2 media e sarà realizzato su un rilevato di terreno di h ca. = 1,00 m rispetto al piano di campagna, in conformità con quanto stabilito dalla scheda Trpr12.a. La zona di intervento ricadente nell'area Pl.3 a pericolosità elevata rimarrà ineditata pertanto non risulta necessaria la compensazione di volume in quanto non si configura un aggravio della pericolosità delle aree contermini. Come indicato nella planimetria allegata la zona di progetto non è interessata dalla perimetrazione del Piano di Assetto Idrogeologico. Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegata relazione idraulica alla quale si fa espresso riferimento.

Per quanto sopra riportato si fa espresso riferimento alla documentazione tecnica allegata che è parte integrante della presente.

Città di Castello, 09/12/2023



Il Tecnico
Arch. Rondina Leonardo