

COMUNE DI SANSEPOLCRO

- PROGETTISTA -

GEOM. RIGGARDO BONCOMPAGNI

VIALE V. VENETO N.35 - 52037 - SANSEPOLCRO (AR)

TRO9 LA VALENTINA

VARIANTE PIANO ATTUATIVO APPROVATO
(DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 72 DEL 24/07/2019)

COMMITTENTI

STEFANO TRICCA
(C.F. TRCSFN63R041155L)

PECORELLI S.N.C. DI PECORELLI ANDREA E C.
(P.IVA 01417510516)

BONCOMPAGNI RIGGARDO
(C.F. BNGRCR65M31C745E)

UBICAZIONE

LOCALITÀ LA VALENTINA
SANSEPOLCRO
IDENTIFICAZIONE CATASTALE
FOGLIO 56 - P.LLE 142, 461, 462, 463,
464 E 465 FOGLIO 57 - P.LLA 1504/P

ELABORATO N. B.1 (STATO APPROVATO)

RELAZIONE TECNICO -
ILLUSTRATIVA

SANSEPOLCRO Lì 03/06/2021

I PROPRIETARI

STEFANO TRICCA

PECORELLI S.N.C. DI PECORELLI ANDREA E C.

BONCOMPAGNI RIGGARDO

I TECNICI

GEOM. RIGGARDO BONCOMPAGNI

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Il presente Piano Attuativo viene redatto per l'area di trasformazione TR09 – La Valentina, ubicata nella periferia nord-ovest di Sansepolcro lungo la direttrice di Viale Osimo che collega il capoluogo alla frazione Gragnano. La superficie territoriale complessiva dell'area misura mq. 5.440 per una SUL totale di mq. 1.088; l'incremento ST di mq. 310, rispetto alla scheda originaria, è diretta conseguenza delle richieste avanzate dall'A.C. per l'allargamento di un tratto della strada vicinale di via Cupa, dalla quale si accede alla lottizzazione in progetto.

La scheda prevede inoltre il 30% di superficie territoriale a cessione gratuita, la destinazione residenziale, un'altezza max degli edifici pari a 3 piani fuori terra con tipologia a schiera, mono, bifamiliare e trifamiliare.

I terreni interessati sono distinti al vigente C.T. del menzionato comune al Foglio n. 56, P.lle nn. 445 e 142; oltre quanto sopra, è ricompreso un tratto della vicinale di via Cupa (mq. 200) e, per il citato allargamento della vicinale medesima, una striscia di terreno di proprietà della Società Edilgioia srl (ex fallimento Ariosto Spa), per una superficie complessiva di circa mq. 400 (Fig. 57, P.la n. 1504/parte), mentre la scheda originaria prevedeva un'occupazione di circa 90 mq.

In particolare si evidenzia come l'adeguamento/allargamento dell'esistente tratto di strada vicinale di via Cupa si rende necessario per garantire un accesso idoneo alla TR09 e contestualmente richiedere, per il tratto in questione, l'inquadramento come strada comunale.

Per quanto sopra si allega al presente P.A., l'atto di assenso sottoscritto dai lottizzanti e dalla Edilgioia srl.

Le proprietà interessate che presentano il piano attuativo in questione sono le seguenti:

1) TRICCA STEFANO	per la particelle n. 445	mq. 3.460
2) BERNARDINI GIOVANNI	per la particella n. 142	mq. 1.380
3) STRADA VICINALE	per una superficie di	mq. 200
4) EDILGIOIA SRL	per la particella 1504/p	mq. 400

TOTALE

mq. 5.440

Lo schema progettuale del Piano Attuativo proposto rispetta le previsioni della scheda, con particolare riguardo alla nuova viabilità che, contemporaneamente all'allargamento della Vicinale di via Cupa di cui detto, prevede un nuovo braccio di strada che servirà il nuovo edificato.

Come meglio evidenziato dalla Tav. n A.10.5, il lotto di proprietà Bernardini è servito direttamente dalla nuova strada di lottizzazione mentre per i restanti lotti di proprietà Tricca, è previsto un braccio di penetrazione (strada privata) sulla quale si affacciano i rimanenti edifici previsti dal P.A.

Nel complesso sono previsti n° 4 lotti per complessive otto residenze come di seguito ripartite:

TIPOLOGIA

Lotto 1:	Edificio Trifamiliare
Lotto 2:	Edificio Bifamiliare
Lotto 3:	Edificio Bifamiliare
Lotto 4:	Edificio Unifamiliare

=====

TOTALE

8 Alloggi

Ad eccezione del Lotto 1 (proprietà Bernardini), non si prevedono locali interrati o seminterrati.

In base ai dati sopra citati sono stati opportunamente dimensionate le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento a:

- **Rete idrica;**
- **Rete fognante acque nere;**
- **Rete fognante acque meteoriche;**
- **Rete Elettrica;**
- **Rete Gas Metano;**
- **Rete Telefonia.**

La progettazione delle citate urbanizzazioni primarie è stata redatta di concerto con gli Enti Gestori (Nuove Acque, Enel, Centria, Telecom)

I lottizzanti, come prescritto da normativa, provvederanno anche alla realizzazione di tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria quali:

- Realizzazione viabilità con relativi marciapiedi;
- Realizzazione di parcheggi e verde pubblici;
- Realizzazione illuminazione pubblica.

In relazione al numero di **abitanti equivalenti** (**31**), viene di seguito riportato lo specchio relativo alle verifiche degli standards.

VERIFICA STANDARDS

	Dati Scheda TR09		Dati del P.A.	
Superficie Territoriale	mq.	5.130,00	mq.	5.440,00
Superficie ARC (30%)	mq.	1.539,00	mq.	1.926,70 (35,42%)
Superficie ARS (compensivo della viabilità privata)	mq.	3.591,00	mq.	3.513,30 (60,79%+3,79%)
Superficie Parcheggi	mq.	155,00	mq.	198,30
Superficie Verde	mq.	372,00	mq.	546,00
Superficie Istruzione	mq.	139,50	mq.	0
Altro (interesse comune)	mq.	77,50	mq.	0
S.U.L.	mq.	1.088,00	mq.	1.021,14
Hmax		3 piani F.T.		2 piani F.T.
Dist. Strade	mt.	5,00	mt.	5,00
Dist. Conf.	mt.	5,00	mt.	5,00

In relazione alla tabella di cui sopra, si evince come gli standards del R.U. vengono ampiamente rispettati dal P.A.

In considerazione della modestia dell'intervento e l'oggettiva impossibilità di soddisfare le superfici relative ad "Istruzione" e "Interesse Comune" (139,50 + 77,50 = mq. 217 complessivi), i lottizzanti, chiedono di compensare detti standards con le maggiori superfici destinate a verde pubblico e parcheggi (mq. 744,30 complessivi contro i mq. 527 minimi richiesti, con una maggiore sup. prevista di mq. 217,30 > mq. 217 di istruzione ed interesse comune).

Le opere di urbanizzazione previste dal P.A. saranno in gran parte realizzate nella fase preliminare; in particolare dovranno essere inizialmente eseguito il tracciato della nuova viabilità di piano, le reti fognanti, la rete idrica, la rete gas metano, la rete elettrica e l'illuminazione pubblica e la rete telefonica.

Successivamente, anche in contemporanea con l'esecuzione dei lavori relativi ai singoli Lotti, potranno essere definite e completate le opere relative al verde pubblico, parcheggi e marciapiedi, per concludere con le sistemazioni finali (tappeto stradale, segnaletica ecc.).

I costi per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.A. saranno interamente sostenute dai lottizzanti così come concordato nella scrittura privata di assenso che in copia si allega alla presente.

1. FOGNATURE DI SCARICO e RETE IDRICA

1.a - Fognatura acque scure

La rete fognante delle acque scure sarà sostanzialmente costituita da un braccio che correrà lungo l'asse della nuova viabilità in progetto.

Verranno fornite e posate in opera, con tecniche e materiali adeguati, tubazioni in PVC pesante diam. 200 opportunamente intervallate da pozzetti di ispezione e/o raccordo.

Le quote del sito consentono un agevole collegamento in "testa" degli allacci ai lotti previsti; quest'ultimi saranno realizzati con tubazioni, sempre in PVC pesante del diam. 160 con posa in opera di pozzetti ubicati in prossimità della proprietà privata.

La rete fognante, come sopra citata, verrà collegata alla rete comunale esistente il cui punto di intercettazione è ubicato nell'incrocio con la vicinale di via Cupa.

In questo punto sarà realizzato un pozzetto di raccordo ispezionabile e, contemporaneamente, si provvederà al prolungamento della tubazione lungo la vicinale in parola per circa 20 ml.

Per ulteriori specifiche e per i particolari costruttivi, si rimanda agli elaborati grafici di cui alla Tav. n. A.10.3.

1.b – Fognatura acque chiare

Al fine di limitare il più possibile l'afflusso delle acque meteoriche verso la tubazione esistente lungo la vicinale di via Cupa, la progettazione ha previsto di convogliare le medesime sulla fossetta esistente sul lato nord ovest del sito.

Anche in questo caso l'assenza di piani interrati ha agevolato le previsioni progettuali che, di fatto, rispettano le quote d'imposta del terreno esistente.

Come per le acque scure è previsto un braccio che correrà lungo la nuova viabilità pubblica costituita da tubazione in PVC pesante diam. 315 intervallata da un numero adeguato di pozzetti di allaccio e sezionamento. Su detti pozzetti verranno convogliate le forazze poste ai lati della strada ed i vari allacci delle reti private.

Contestualmente si procederà alla regimazione/sistemazione del tratto di via Cupa interessato dal piano attuativo; sono nello specifico previste la posa in opera di griglie, la ripulitura delle fossette, il rifacimento della baulatura della strada ecc. il tutto per garantire un efficiente e regolare smaltimento delle acque superficiali.

Il tutto risulta meglio evidenziato negli elaborati grafici di cui alla Tav. n. A.10.3 allegata.

1.c - Rete idrica

Il punto di consegna per la rete idrica è ubicato lungo la vicinale di via Cupa a circa ml. 70 dalla nuova viabilità prevista dal piano attuativo.

Il progetto pertanto prevede la realizzazione di un braccio che, dal punto di consegna raggiungerà la nuova viabilità pubblica e, un secondo braccio, che sarà realizzato lungo quest'ultima.

La tubazione prevista è un PEAD DN 63 PN 25 lungo la quale sono previsti i relativi e necessari pozzetti di derivazione/ispezione. In prossimità della rete fognante esistente verrà inoltre realizzato un pozzetto di scarico. Anche per l'acquedotto, come per la rete fognante acque scure, sono previsti pozzetti di allaccio ubicati in prossimità delle proprietà private.

Per ulteriori specifiche e relativi particolari esecutivi, si rimanda agli elaborati grafici di cui alla Tav. n. A.10.3.

Sansepolcro, 15/04/2019

I TECNICI

GEOM. ANTONELLA BIGIOLI

GEOM. RIGGARDO BONCOMPAGNI

GEOM. ROBERTO SANTINELLI

ARCH. MATTIA GENUINI
