

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. **C.1**
(STATO DI PROGETTO)

ELABORATO N. **C.3**
(STATO DI PROGETTO)

RELAZIONE TECNICO -
ILLUSTRATIVA

TABELLINA PROPRIETÀ

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

La presente istanza di Variante si riferisce al P.d.L. approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019 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 Variante viene presentata essenzialmente per consentire ai lottizzanti una diversa distribuzione della S.U.L. nei rispettivi Lotti Edificabili previsti dal Piano approvato di cui detto e modificare le previsioni progettuali delle sistemazioni esterne relative ai Lotti nn. 2 e 3 che si affacciano su viabilità privata.

Nessun parametro urbanistico viene interessato ad eccezione di quanto sopra enunciato; per tale motivazione, per ogni previsione che esula dal citato trasferimento di S.U.L., si rimanda agli elaborati ed alle previsioni del P.A. Approvato in data 24/07/2019.

L'istanza viene presentata per soddisfare la maggiore S.U.L. che la progettazione dell'edificio ubicato nel Lotto 4 richiede mentre, negli altri Lotti previsti (1 – 2 – 3), la S.U.L. utilizzata risulta minore rispetto a quella prevista ed assegnata proporzionalmente dalle N.T.A. del Piano Attuativo Approvato.

In particolare sul Lotto 1, ove il Piano Approvato prevede la costruzione di un edificio trifamiliare, anche per la conformazione del lotto, si è optato per la previsione di una terza bifamiliare con tipologia edilizia analoga ai Lotti 2 e 3 e conseguente riduzione di S.U.L. utilizzata; sempre per il lotto 1 è prevista una lieve modifica del resede pertinenziale in considerazione della “non realizzazione” del piano interrato e quindi dell'eliminazione della rampa di accesso a tale livello

Preme puntualizzare che la maggiore S.U.L. da trasferire al Lotto n. 4 è ampiamente inferiore al 10% della S.U.L. complessiva prevista dal P.d.L. approvato (mq. 1.088).

Come si evince con maggior semplicità dalle tavole grafiche allegate alla presente istanza, la ripartizione della S.U.L. che la presente variante propone rispetto alle previsioni del P.d.L. approvato è la seguente.

P.d.L. Approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019

Lotto	1	S.U.L.	mq.	326,40
Lotto	2	S.U.L.	mq.	265,80
Lotto	3	S.U.L.	mq.	265,80
Lotto	4	S.U.L.	mq.	230,00
TOTALE		S.U.L.	mq.	1.088,00

Variante Richiesta

Lotto	1	S.U.L.	mq.	275,00
Lotto	2	S.U.L.	mq.	256,00
Lotto	3	S.U.L.	mq.	256,00
Lotto	4	S.U.L.	mq.	301,00
TOTALE		S.U.L.	mq.	1.088,00

Si evidenzia inoltre la diversa sistemazione esterna che, come sopra detto, la presente variante propone per i lotti nn. 2 e 3 che si affacciano su viabilità privata.

La variante prevede essenzialmente l'eliminazione dei muri in c.c.a. con sovrastanti recinzioni metalliche e dei singoli cancelli carrabili previsti dal P.A. approvato; la nuova sistemazione prevede cordoni in cls con rete metallica plastificata color verde, inserita all'interno di siepi di essenze autoctone e l'inserimento di unico cancello carrabile e due cancelli pedonali all'ingresso della strada privata. La pavimentazione della viabilità privata sarà eseguita in cemento architettonico in sostituzione dell'asfalto previsto dal P.A. originario.

Non si evidenziano modifiche di altro genere rispetto a quanto sopra specificato; rimangono pertanto invariate la superficie territoriale complessiva dell'area (mq. 5.440), le urbanizzazioni primarie, strade ed aree da cedere all'A.C. (mq. 1.926,70 mq. c.a.) ecc. e quanto altro previsto dal P.d.L. Approvato nonché dalla Convenzione sottoscritta tra i Lottizzanti ed il Comune di Sansepolcro in data 22/11/2019 (Rep. N. 6372/2019) e successiva integrazione/modifica alla citata convenzione, sottoscritta in data 28/09/2020 (Rep. 105/2020).

Si puntualizza inoltre che, in considerazione dei frazionamenti redatti (che hanno interessato specificatamente la particella originaria n. 445 che ha dato origine alle particelle nn. 461 - 462 -463 - 464 e 465), risultano variate alcune superfici di quantità del tutto trascurabili nell'ordine di pochi metri imputabili essenzialmente ad arrotondamenti; inoltre, a seguito dei trasferimenti di proprietà intercorsi dalla data di approvazione del P.d.L. ad oggi, i soggetti attuatori del P.d.L. sono mutati come riportato nella tabella esplicativa che segue.

1) TRICCA STEFANO	per la particelle n. 445	mq. 1.015
2) PECORELLI S.N.C.	per le part. lle nn. 462 – 464 465 - 142	mq. 3.660
3) TRICCA STEFANO (PER 1/5) e PECORELLI S.N.C. (PER 4/5)	per la part. lla n. 463	mq. 165
4) STRADA VICINALE	per una superficie di	mq. 222
5) BONCOMPAGNI RICCARDO	per la particella 1504/p	mq. 378
TOTALE		mq. 5.440

Nel complesso rimangono in previsione n° 4 lotti edificabili per complessive **sette residenze** (una in meno rispetto al P.d.L. approvato), come di seguito ripartite:

TIPOLOGIA

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

=====

TOTALE	7 Alloggi
---------------	------------------

Per tutte le tipologie, contrariamente a quanto previsto dal P.d.L. approvato (specificatamente per il Lotto 1), non sono previsti locali interrati o seminterrati ad eccezione di una piccola cantina che verrà realizzata nell'edificio di cui al Lotto 4.

Per quanto sopra enunciato, di seguito vengono elencate le Tavole e gli elaborati allegati al P.A. approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019 con l'indicazione di quelli che rimangono invariati e di quelli che la presente Variante intende modificare/sostituire.

Elaborati P.A. Approvato (D.C.C. n. 72 del 24/07/2019)

A.0	Invariato
A.1.0	Invariato
A.2.0	Invariato
A.3	Sostituito dalla Tav. A.3.1 (Inquadramento Catastale)
A.5.1	Invariato
A.5.2	Invariato
A.5.34	Invariato
A.5.4	Invariato
A.6	Sostituito dalla Tav. B1 (Planivolumetrico)
A.7.1	Sostituito dalla Tav. B.4.1 (Abaco Tipologia A)
A.7.2	Sostituito dalla Tav. B.4.2 (Abaco Tipologia B)
A.7.3	Sostituito dalla Tav. B.4.3 (Abaco Tipologia C)
A.8	Invariato
A.8.1	Invariato
A.8.2	Invariato
A.9	Invariato
A.10.1	Invariato
A.10.2	Invariato
A.10.3	Invariato
A.10.4	Invariato
A.10.5	Sostituito dalla Tav. B.9.1 (Particolari costruttivi Opere di urbanizzazione)
A.10.6	Invariato
A.11	Invariato
A.12	Sostituito dalla Tav. B.13 (Planimetrie aree permeabili)
A.13	Invariato
A.14	Sostituito dalla Tav. B.8.1(Inquadramento urbanistico e ortofoto)

- B.1 Sostituito dagli elaborati C.1 – C.3 – C.3.1 (Relazione Tecnica III.va – Tabella Proprietà – Titoli Proprietà)
- B.2 Invariato
- B.3 Sostituito dall'elaborato C.4 (N.T.A.)
- B.4 Invariato
- B.5 Invariato
- B.6 Invariato
- B.7 Invariato
- B.8 Invariato
- B.9 Invariato
- B.10 Invariato

Come si evince dagli elaborati tecnici allegati, il presente progetto di variante, non comporta modifiche al dimensionamento totale del P.A. approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019; non vengono altresì modificate le aree a standard di verde e parcheggi pubblici o a cessione.

Per quanto sopra, l'iter di approvazione della presente istanza, potrà seguire le previsioni di cui all'art. 112 L.R.T. 65/2014.

Rimangono immutate le previsioni progettuali relative alle opere di urbanizzazione primaria (**Rete idrica - Rete fognante acque nere - Rete fognante acque meteoriche - Rete Elettrica - Rete Gas Metano - Rete Telefonia - Viabilità con relativi Marciapiedi - Parcheggi e Verde Pubblici - Illuminazione Pubblica**).

A seguito di quanto sopra, si allegano alla presente esclusivamente gli elaborati cartografici dello stato approvato e di progetto che evidenziano le modifiche proposte dalla presente istanza di Variante rispetto al P.d.L. di cui alla D.C.C. n. 72 del 24/07/2019; nel dettaglio:

A.3 Estratto catastale con individuazione del Perimetro del Piano e Tabella elenco particelle/proprietà;

B.1 Planimetria generale con specifica di:

- Ingombro planimetrico edifici;
- Allineamenti e distanze;
- Tipologie Edilizie;
- Destinazioni d'uso ammissibili in termini quali/quantitativi;

B.4 Abaco delle Tipologie Edilizie, tipologia recinzioni e spazi di pertinenza privata;

B.8.1 Inquadramento Urbanistico e Ortofoto;

B.9.1 Particolari Costruttivi Opere di Urbanizzazione;

B.13 Planimetria delle aree permeabili;

Come si evince dagli elaborati grafici sopra elencati, il trasferimento della SUL nei limiti proposti dalla presente istanza non inficiano sull'impianto urbanistico / edilizio complessivo del P.d.L.

Per quanto concerne la documentazione tecnico – analitica, unitamente alla presente relazione tecnico-illustrativa (C.1), vengono allegati i seguenti elaborati:

- C.3** Tabella delle Proprietà (sopra riportata) in riferimento alla Tavola A.3;
- C.3.1.** Copia Titoli di proprietà dei Lottizzanti (promotori e firmatari della presente istanza);
- C.4** Norme Tecniche di Attuazione modificate in relazione alle richieste della presente istanza.

A tale scopo si puntualizza che le N.T.A. allegate al P.d.L. Approvato in data 24/07/2019, all'art. 5 c. 3 e c. 4, riportano errori numerici rispetto alle tavole grafiche di riferimento (dati relativi alla superficie fondiaria dei Lotti e superficie prevista per il verde pubblico); nella redazione delle N.T.A. allegate alla presente istanza di Variante, si è provveduto anche alla correzione di questi dati.

Sansepolcro, 03/06/2021

IL TECNICO

GEOM. RICCARDO BONCOMPAGNI
