

# 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 SOVRAPPOSTO)

---

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~~ **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 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 direttamente 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 (Fg. 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.~~

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 - 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
<b>TOTALE</b>		<b>S.U.L.</b>	<b>mq.</b>	<b>1.088,00</b>

**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
<b>TOTALE</b>		<b>S.U.L.</b>	<b>mq.</b>	<b>1.088,00</b>

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.

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

---

**TOTALE** **mq. 5.440**

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

#### TIPOLOGIA

Lotto 1:	Edificio <del>Trifamiliare</del> <b>Bifamiliare</b>
Lotto 2:	Edificio Bifamiliare
Lotto 3:	Edificio Bifamiliare
Lotto 4:	Edificio Unifamiliare

---

**TOTALE** **7 Alloggi**

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

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.**

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

	<b>Dati Scheda TR09</b>	<b>Dati del P.A.</b>
Superficie Territoriale	mq. 5.130,00	mq. 5.440,00
Superficie ARC (30%)	mq. 1.539,00	mq. 1.632,00
Superficie ARS	mq. 3.591,00	mq. 3.808,00
Superficie Parcheggi	mq. 155,00	mq. 198,30
Superficie Verde	mq. 372,00	mq. 435,00
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 rispettati dal P.A.

In considerazione della modestia dell'intervento e l'oggettiva impossibilità di soddisfare le superfici relative ad "Istruzione" e "Interesse Comune" (mq. 217 complessivi), i lottizzanti, chiedono di compensare detti standards con le maggiori superfici destinate a verde pubblico e parcheggi (mq. 633,30 complessivi contro i mq. 527 minimi richiesti, con una maggiore sup. di

mq. 106,30) oltre ai maggiori oneri da sostenere per la disponibilità della striscia di terreno di proprietà Edilgioia (mq. 310) e le opere necessarie per l'adeguamento/allargamento del tratto di strada vicinale di via Cupa.

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.~~

**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

---