
ALLEGATO 1

OGGETTO: Variante n. 1 al Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata relativo alla area di trasformazione TR09 – “La Valentina” con contestuale variante semplificata al R.U. n. 11.c - RELAZIONE TECNICO - ISTRUTTORIA

PREMESSA

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 “LA VALENTINA” CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 24/07/2019.

La relativa convenzione urbanistica è stata stipulata in data 22/11/2019 e sono già stati rilasciati i permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e per alcuni degli edifici previsti.

In data 20/04/2021, è pervenuta un'istanza, acquisita al protocollo al numero 8702, da parte di uno degli attuali tre proprietari dell'area compresa nella TR09, con cui si chiede l'approvazione di una variante al Piano di lottizzazione della TR09 già approvato, al fine di consentire ai lottizzanti una diversa distribuzione della S.U.L. nei rispettivi Lotti Edificabili rispetto a quanto previsto dal Piano approvato, mantenendo inalterati sia la SUL totale che il disegno dei lotti e, conseguentemente, non incidendo sulle opere di urbanizzazione e sulle aree soggette a cessione e a standard di parcheggi e verde pubblico.

Con nota del 12/05/2021, prot. n. 10632, il Comune ha richiesto una serie di integrazioni ai proponenti ovvero che:

- a. l'istanza venisse sottoscritta da tutti i proprietari delle aree interessate dal piano attuativo in questione e non da uno solo dei proprietari come previsto nella istanza presentata;
- b. nella Relazione tecnica allegata venissero evidenziati gli elaborati del piano attuativo che non sono oggetto di variante e quelli oggetto di variante; nella medesima Relazione tecnica venisse dichiarato se il dimensionamento totale del piano attuativo approvato fosse variato o meno dalla variante richiesta e se la stessa variante comportasse o meno modifiche delle aree a standard di verde e parcheggi pubblici e a cessione e alle altre opere di urbanizzazione da cedere al Comune.
- c. venisse presentato uno “stato sovrapposto” degli elaborati variati sia grafici (che dovranno comprendere anche dell'elaborato B.13 o Carta della permeabilità) che testuali; per ciò che riguarda le NTA venisse presentata una versione in cui fossero barrate le parti cancellate ed evidenziate in rosso le integrazioni o modifiche apportate.

In data 14/06/2021 prot. n. 13436 e in data 21/06/2021, prot. n. 13911 e 13912, sono pervenute le integrazioni richieste. **Tra le integrazioni pervenute figura anche la sottoscrizione dell'istanza anche da parte di quei proprietari che non avevano sottoscritto la prima istanza.**

ANALISI DEGLI ELABORATI MODIFICATI

La variante in questione viene presentata per consentire l'incremento della S.U.L. massima all'interno del lotto n. 4, già previsto dal Piano Attuativo approvato, a fronte di una contestuale riduzione della SUL massima negli altri Lotti previsti (1 – 2 – 3), dove sono già stati presentati i

progetti per il rilascio dei permessi di costruire e in cui la S.U.L. utilizzata è risultata minore rispetto a quella prevista ed assegnata 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, è stata invece prevista una 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.

La distribuzione della SUL tra i 4 lotti previsti nel Piano di lottizzazione approvato era la seguente:

Numero di lotto	SUL massima prevista (mq)
Lotto 1	326,4
Lotto 2	265,80
Lotto 3	265,80
Lotto 4	230,00
TOTALE	1.088,00

Mentre nella variante proposta è la seguente

Numero di lotto	SUL massima prevista (mq)
Lotto 1	275,00
Lotto 2	256,00
Lotto 3	256,00
Lotto 4	301,00
TOTALE	1.088,00

Viene inoltre prevista una diversa sistemazione esterna 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; 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 piano di lottizzazione originario.

Non sono inoltre più previsti locali interrati per i garage ad eccezione di una piccola cantina che verrà realizzata nell'edificio di cui al Lotto 4.

Pertanto, rispetto ai precedenti elaborati che componevano il Piano di lottizzazione approvato, la presente proposta di Variante prevede:

A.0 Inquadramento generale: **invariato**

A.1 Planimetria di inquadramento: **invariato**

-
- A.2 Estratto del R.U.: **invariato**
- A.3 Inquadramento catastale: **sostituito dalla Tav. A.3.1 (Inquadramento Catastale)**
- A.4 Carta dei vincoli: **invariato**
- A.5.1 Rilievo quotato piani – altimetrico: **invariato**
- A.5.2 Carta dell'uso del suolo: **invariato**
- A.5.3 Lettura morfologica e funzionale degli insediamenti: **invariato**
- A.5.4 Sistemi morfologici strutturanti: **invariato**
- A.6 Progetto Planivolumetrico: **sostituito dalla Tav. B.1 (Progetto planivolumetrico)**
- A.7.1 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "A": **sostituito dalla Tav. B.4.1 (Abaco Tipologie edilizie - Tipologia A)**
- A.7.2 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "B": **sostituito dalla Tav. B.4.2 (Abaco Tipologie edilizie - Tipologia B)**
- A.7.3 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "C": **sostituito dalla Tav. B.4.3 (Abaco Tipologie edilizie - Tipologia C)**
- A.8 Profili prospettici allo stato di progetto: **invariato**
- A.8.1 Sovrapposto sterri e riporti: **invariato**
- A.8.2 Rilievo Plani-Altimetrico – Piante e Sezioni Attuale e di progetto: **invariato**
- A.9 Aree a cessione gratuita: **invariato**
- A.10.1 Planimetria Generale delle Opere di Urbanizzazione esistenti e di progetto: **invariato**
- A.10.2 Reti di distribuzione telefonia e dati, gas metano ed elettrica: **invariato**
- A.10.3 Reti di distribuzione Acque bianche, nere e acquedotto: **invariato**
- A.10.4 Rete illuminazione pubblica: **invariato**
- A.10.5 Particolari costruttivi opere di urbanizzazione: **sostituito dalla Tav. B.9.1 (Particolari costruttivi Opere di urbanizzazione)**
- A.10.6 Elaborato grafico Isola Ecologica: **invariato**
- A.11 Planimetria accessibilità degli spazi pubblici: **invariato**
- A.12 Planimetria delle aree permeabili: **sostituito dalla Tav. B.13 (Planimetrie aree permeabili)**
- A.13 Documentazione fotografica: **invariato**
- A.14 inquadramento urbanistico e ortofoto U.U.I.I. 4-5-8: **Sostituito dalla Tav. B.8.1 (Inquadramento urbanistico e ortofoto)**
- B.1 Relazione tecnico – illustrativa: **sostituito dall'elaborato C.1 – C.3 (Relazione Tecnica Illustrativa – Tabella Proprietà)**
- B.2 Relazione tecnico illustrativa OO di UU: **invariato**
- B.3 Norme Tecniche di Attuazione: **Sostituito dall'elaborato C.4 (N.T.A.)**
- B.4 Computo metrico-estimativo OO di UU: **invariato**
- B.5 Bozza di Convenzione: **invariato**
- B.6 Relazione geologica tecnica di fattibilità: **invariato**
-

B.7 Nulla osta preventivi degli Enti gestori delle reti: **invariato**

B.8 Studio illuminotecnico illuminazione pubblica: **invariato**

B.9 Dimensionamento e Verifica Fognatura Acque Bianche e Acque Nere: **invariato**

B.10 Relazione di Fattibilità: **invariato**

Nel nuovo elaborato A.3.1 - **Inquadramento Catastale** si prende atto del nuovo regime delle proprietà intervenuto tra l'approvazione del piano di lottizzazione fino ad oggi, periodo in cui due dei precedenti proprietari (Bernardini Giovanni e Edilgioia Srl) sono stati sostituiti da altri proprietari (rispettivamente Pecorelli Snc e Boncompagni Riccardo). L'ambito di applicazione del piano di lottizzazione, al momento della sua approvazione, comprendeva le particelle 142, 465 e 1504 del foglio 57, mentre ad oggi, a seguito di successivi frazionamenti, l'ambito di applicazione dello stesso Piano di lottizzazione corrisponde alle particelle 142, 461, 462, 463, 464 e 465 (ex 445) e 1504 sempre del foglio 57.

La nuova **Tav. B.1 - Progetto planivolumetrico** sostituisce il precedente elaborato A.6.

Le differenze tra i due elaborati sono le seguenti:

- 1) incremento della superficie coperta nei lotti 1 e 4 e la cancellazione delle rampe di accesso ai garage interrati nel lotto 1;
- 2) modifica degli accessi carrabili al lotto 1;
- 3) modifica della ripartizione delle SUL tra le varie proprietà;

La nuova **Tav. B.4.1 Abaco Tipologie edilizie - Tipologia A** sostituisce il precedente elaborato A.7.1.

Le principali differenze riguardano la diversa soluzione dei garage, che vengono ora realizzati fuori terra anziché interrati, e la riduzione del numero di alloggi da 3 a 2.

La nuova **Tav. B.4.2 Abaco Tipologie edilizie - Tipologia B** sostituisce il precedente elaborato A.7.2. Non si apprezzano differenze sostanziali tra le due tavole.

La nuova **Tav. B.4.3 Abaco Tipologie edilizie - Tipologia C** sostituisce il precedente elaborato A.7.3. Non si apprezzano differenze sostanziali tra le due tavole se non la introduzione di una nuova tettoia fotovoltaica.

Per ciò che riguarda la nuova **Tav. B.8.1 - Inquadramento urbanistico e ortofoto** che sostituisce il precedente elaborato A.14. Nella tavola sono riportate come differenze le modifiche descritte per la tavola B.1.

Per ciò che riguarda la nuova **Tav. B.9.1 - Particolari costruttivi - Opere di urbanizzazione** che sostituisce il precedente elaborato A.10.5 sostanzialmente le modifiche proposte riguardano la diversa modalità di delimitazione degli spazi di pertinenza antistanti gli edifici dei lotti n. 2 e n. 3.

La nuova **Tav. B.13 - Planimetrie aree permeabili** sostituisce il precedente elaborato A.12.

Le modifiche proposte riguardano gli incrementi delle superfici impermeabilizzate essenzialmente conseguenti alla realizzazione dei garage fuori terra e non interrati come previsto nel piano di lottizzazione approvato.

Il nuovo elaborato **C.1 – C.3 Relazione Tecnica Illustrativa – Tabella Proprietà** sostituisce il precedente elaborato B.1; in tale nuovo elaborato sono congruamente descritte tutte le modifiche previste dalla proposta di variante in questione rispetto al piano di lottizzazione della TR09 già approvato.

Per ciò che riguarda il nuovo elaborato **C.4 - NTA**, che sostituisce il precedente elaborato B.3, vengono riportate le norme come modificate e integrate dalla proposta di variante in questione. Tali modifiche risultano coerenti con quanto illustrato nel nuovo elaborato C.1 – C.3 Relazione Tecnica Illustrativa.

CONCLUSIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ DELLA VARIANTE PROPOSTA AL RU

Tenuto conto che la presente variante al PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 “LA VALENTINA” CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n. 11.c approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 24/07/2019:

- non incide sul parametro della Superficie utile lorda massima totale già definita dal vigente Regolamento Urbanistico che si mantiene inalterato; viene però redistribuita la SUL tra i lotti con incremento della SUL massima e, quindi, anche del volume, dell'edificio da realizzare nel lotto 4 e riduzione della SUL e del volume degli edifici nei lotti 1, 2 e 3;
- non modifica l'assetto e i caratteri dimensionali e qualitativi delle opere di urbanizzazione delle aree da cedere al Comune, comprensive degli standard pubblici di cui al DM 1444/68;
- comporta la necessità di variare solo 10 dei 37 elaborati già approvati a corredo del Piano di lottizzazione sopra citato, mantenendo inalterati gli altri 27 elaborati oltre che il testo della convenzione urbanistica già stipulata che anch'essa continua ad avere efficacia fino al 21/11/2029;
- risulta conforme al RU e al PS e non risulta in contrasto con il PIT- PPR regionale e con il vigente PTC della Provincia di Arezzo;
- non comporta, come previsto dall'art. 9, comma 4, delle NTA del vigente RU, la necessità di attivare una procedura di Valutazione ambientale strategica;
- non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici, e quindi non necessita di nuove indagini geologiche, nel rispetto dell'art. 3, comma 2, lettera b) del Regolamento 5/R/2020; si rimanda pertanto alle indagini geologiche redatte a supporto del piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR09, già depositate presso il Genio Civile con il numero di deposito n. 3743 con del 15/04/2019;

si esprime un **parere favorevole di conformità agli strumenti urbanistici generali** della proposta di variante al PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR09 “LA VALENTINA” CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. n.

11.c approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 24/07/2019, pervenuta in data 20/04/2021, prot. 8702 e successivamente integrata in data 14/06/2021, prot. 13436 e in data 21/06/2021, prott. nn. 13911 e .13912.

Poiché la presente variante, sebbene non comporti, rispetto al Piano di lottizzazione già approvato, aumento della superficie edificabile e delle altezze degli edifici, non modifichi il perimetro del piano e non comporti riduzione complessiva degli standard, prevede altresì la redistribuzione della SUL con riduzione dei volumi degli edifici da realizzare nei lotti 1, 2 e 3 e conseguente incremento del volume dell'edificio da realizzare nel lotto 4, per la sua approvazione dovrà essere utilizzata la procedura ordinaria di approvazione di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 17/06/2021.

L'istruttore tecnico e RUP
Arch. Maria Luisa Sogli