ALLEGATO 1

OGGETTO: Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata relativo alla area di trasformazione TR09 – "La Valentina" - RELAZIONE ISTRUTTORIA preliminare all'adozione

1.1 – INQUADRAMENTO E VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ URBANISTICA

Il presente Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata interessa un'area pressoché pianeggiante posta sul margine nord del tessuto edificato posto in fregio alla strada comunale (Viale Osimo) che, dal capoluogo e in direzione ovest, raggiunge i nuclei di Pocaia e Gragnano.
L'area è individuata nel vigente Regolamento Urbanistico (RU) come ambito di trasformazione a fini residenziali TR09 – "La Valentina", disciplinata dalla omonima scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS di cui all'elaborato 10 del RU.
L'area TR09 – "La Valentina" risulta distinta catastalmente al foglio 56 partt. 142 e 445, foglio 57 part. 1504 parte e comprende anche un tratto della viabilità vicinale di uso pubblico de La Cupa.
Le finalità da perseguire nell'attuazione degli interventi nella TR09 sono: "*il potenziamento della funzione residenziale attraverso il ridisegno dei margini degli insediamenti delle aree di frangia e la localizzazione di aree a standards in posizione centrale in modo da migliorare le condizioni anche dei tessuti urbani esistenti".*
La superficie territoriale della TR09, come desumibile da tale scheda del vigente RU, è di mq. 5.130 mq..
La Superficie utile lorda massima (SUL) costruibile all'interno di tale TR09 è di mq. 1.026, derivante dall'applicazione di un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,2 mq/mq.
Il numero massimo di piani fuori terra da rispettare per la costruzione degli edifici è di 2-3 piani.
Le tipologie edilizie consentite sono: abitazioni a schiera, monofamiliari o bifamiliari.
La modalità di attuazione degli interventi è lo strumento urbanistico attuativo
Le opere da realizzare preliminarmente all'intervento sono la "*realizzazione di un tratto di strada di accesso".*
La superficie da cedere gratuitamente al Comune, comprensiva anche degli standards, deve essere pari ad almeno il 30% della superficie territoriale (1.539 mq. circa).
L'unica destinazione ammessa è la destinazione residenziale.
Non è prevista alcuna quota di ERS ovvero di edilizia residenziale sociale.

Il presente piano di lottizzazione è stato trasmesso dai proponenti proprietari in una prima versione preliminare in data 02/08/2018, prot. 14294 e, nella versione più recente, in data 28/02/2019, prot. 4255, sono:
Il presente Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) è stato redatto dall'arch. Mattia Genuini, C.F. GNNMTT87L02I155Y, con studio in loc. Il Ranco n. 8/A, 52035 Monterchi, iscritto all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Arezzo con il numero 1111 (con la collaborazione di: geom. Roberto Santinelli, C.F. SNTRRT55P12I155G, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati di Arezzo con il numero 747 e con studio in via di Violino n. 16 a Sansepolcro, geom. Riccardo Boncompagni, C.F. BNCRCR65M31C745E, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati di Arezzo con il numero 934 e con studio in viale Vittorio Veneto n. 35 a Sansepolcro, geom. Antonella Bigioli, C.F.

BGLNNL79B65I155V, iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati di Arezzo con il numero 1497 e con studio in viale Vittorio Veneto n. 35 a Sansepolcro).
La versione del piano attuativo pervenuta il 28/02/2019 si configura **come strumento urbanistico attuativo in variante al vigente RU** in quanto prevede, per assicurare un più efficace assetto delle opere di urbanizzazione, l'inserimento di una porzione aggiuntiva della particella part. 1504 del foglio 57 che incrementa di circa mq. 300 la superficie territoriale interessata dalla TR09 (da mq. 5.130 a mq. 5.440) rispetto al vigente RU, incrementando al contempo la SUL massima realizzabile di mq. 62 (da 1.026 mq. a 1088 mq.).

1.2 - VERIFICA DEI CONTENUTI INTEGRATIVI DEL PRESENTE PA RISPETTO A QUANTO RICHIESTO DAL COMUNE IN SEDE DI PRELIMINARE

In data 12/11/2018, prot.19901, il Comune di Sansepolcro, a seguito della istruttoria della versione preliminare del presente piano attuativo del 02/08/2018, ha inviato una prima richiesta di integrazioni.
Nella tabella che segue sono analizzate le modalità di recepimento di tale richiesta di integrazioni negli elaborati del piano di lottizzazione nella versione trasmessa in data 28/02/2019, prot. 4255.

Richiesta di integrazioni da parte del Comune	**Integrazioni effettivamente pervenute**	**Note**
La tavola A.9 delle aree a cessione deve essere redatta su base catastale con evidenziazione delle aree da cedere; tale tavole deve evidenziare inoltre le quote e superfici delle singole aree cedute;	la tavola è stata specificata e dettagliata ma la sua lettura risulta graficamente confusa	Si chiede pertanto di sostituire la tavola trasmessa con altra in cui vi sia una base catastale leggibile in nero sovrapposta alle campiture varie delle aree da cedere da affiancare al dettaglio delle opere di urbanizzazione
L'area a cessione prevista a fianco della strada vicinale di via Cupa, in corrispondenza dell'accesso alla rampa dei garage privati, e quindi per la profondità che corrisponde al soprastante verde pubblico, non ha nessun interesse pubblico. Si chiede pertanto che la stessa non venga conteggiata come area a cessione	Nella nuova versione l'area di accesso ai garage descritta non è più considerata a cessione come richiesto	La richiesta del Comune si può pertanto considerare soddisfatta.
Si chiede di riportare negli elaborati del Piano Attuativo i dati corretti relativi alle aree a	Negli elaborati in cui sono contenute le verifiche degli standards i dati riportati sono	Si chiede di integrare tale dato nella tavola A.9

Richiesta di integrazioni da parte del Comune	**Integrazioni effettivamente pervenute**	**Note**
standards, nelle planimetria devono figurare le quote e superfici delle singole aree a standards	ora corretti; mancano le indicazioni delle superfici	
Si chiede che la planimetria delle aree con sistemazione a verde pubblico specifichino le piantumazioni previste, le essenze utilizzate, l'impianto irriguo, la localizzazione e sistemazione dei percorsi pedonali e dell'eventuale arredo	Per le aree a verde pubblico non ci sono approfondimenti progettuali relativi alle essenze vegetazionali utilizzate e non sono previsti arredi (panchine, aree per gioco) oltre che una scarsa illuminazione (sono un palo della luce)	Si chiede di prevedere quanto meno l'inserimento di panchine e spazio per gioco
Si chiede di precisare il rapporto tra ed il contiguo territorio rurale a nord della TR09 in quanto l'edificio ivi previsto è posto ad una distanza di soli 2 metri dal limite nord della TR09	A tal fine è stato redatto l'elaborato A.14 in cui si da conto del fatto che uno dei proponenti la lottizzazione possiede terreni confinanti che gli consentono di realizzare edifici sul limite del perimetro dell'area TR09. Si propone quindi, a corredo degli interventi previsti all'interno della TR09, la recinzione dei terreni ricadenti nelle particelle 423 e 446 con modalità consona con la disciplina delle zona agricola in cui ricadono	In merito a quanto proposto si segnala che: 1) Le recinzioni al di fuori del perimetro della TR09 possono essere realizzate nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a 2 m., e realizzate con pali in legno nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a 2,05 m (1,80 m con ulteriori 25 cm per finitura antigatto); la recinzione potrà essere corredata da cordolo non emergente dal suolo; 2) Siepi con essenze autoctone da piantumare sia internamente che esternamente alla rete di recinzione; 3) l'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato). 4) La recinzione sul limite

Richiesta di integrazioni da parte del Comune	**Integrazioni effettivamente pervenute**	**Note**
		sud della particella 446 venga arretrato di almeno mt. 5 dal limite sud di tale particella al fine di consentire l'eventuale prolungamento della viabilità di lottizzazione
Norme tecniche di attuazione: vengano integrate con contenuti di maggiore dettaglio propri dello strumento attuativo (ad esempio materiali di finitura, tipologia delle recinzioni, elementi qualitativi degli spazi pubblici, ecc.).	Le norme continuano ad avere contenuti molto vaghi	Devono essere specificati come contenuti prescrittivi: - le modalità di realizzazione delle recinzioni come sopra; - gli spazi permeabili della tavola A.12 (il limite minimo del 25% non è più accettabile) e in questo senso devono essere specificate anche le aree semipermeabili per la sosta delle auto all'interno dei lotti; - togliere i pannelli metallici come materiale di finitura delle coperture; - pannelli fotovoltaici e termici integrati o adagiati sulle falde; - sistemazioni del verde sia privato che pubblico.
La strada vicinale di via Cupa non può essere considerata come area a cessione perché risulta strada vicinale che viene mantenuta tale. Si chiede pertanto di prevedere che tala viabilità, che si connette a quella perpendicolare di accesso alla lottizzazione, venga inquadrata come strada comunale di cui dovrà essere richiesta la coerente riclassificazione come viabilità comunale nel tratto strada	La soluzione proposta presenta sezione trasversale di 6,00 a cui si aggiungono 2,5 metri di parcheggi in linea e 1,5 metri di marciapiedi	Fatte salve le valutazioni del Servizio Lavori Pubblici la presente richiesta di integrazioni **si può ritenere soddisfatta in termini dimensionali** solo per la parte di viabilità compresa all'interno del perimetro della TR09 mentre risulta ancora problematico il raccordo con la via Cupa nel tratto sud; qui è infatti presente una strozzatura che riduce la sezione al di sotto dei 6 metri. In merito alla classificazione

Richiesta di integrazioni da parte del Comune	**Integrazioni effettivamente pervenute**	**Note**
comunale di Gragnano fino alla TR09 Nel tratto di interesse la sezione stradale dovrà avere una sezione trasversale di almeno 6,50 a cui sono da aggiungere eventuali marciapiedi		di tale viabilità si rimanda al parere del Servizio Lavori Pubblici con particolare riferimento alla necessità che tutta via La Cupa, anche per la parte non rientrante nel perimetro della TR09, diventi strada comunale da classificare come tale.
La viabilità di previsione parallela a via di Gragnano - viale Osimo non consente, sul suo limite ovest, la possibilità di rigirare; **si chiede pertanto di prevedere tale possibilità attraverso l'inserimento di apposita piazzola o rotatoria finale.** Sempre lungo tale viabilità, al fine dei necessari requisiti di sicurezza, dovrebbero essere limitati gli accessi carrabili sul lato sud, anche tendendo conto che l'accesso ai garage del manufatto edilizio posto sulla particella 142 può avvenire dalla strada vicinale di via Cupa. **Si chiede pertanto di riverificare e limitare il numero di accessi carrabili lungo la stessa viabilità di previsione**.	Per ciò che riguarda la piazzola per assicurare la possibilità di rigirare delle dimensioni di 10 metri per 10 metri sull'estremità ovest della viabilità di previsione e parallela a viale Osimo. Per ciò che riguarda gli accessi carrabili non sono effettuate modifiche rispetto a quanto richiesto.	Le integrazioni richieste in fase preliminare sono state **solo parzialmente soddisfatte e comunque con modalità non conforme alla normativa**. Per effettuare valutazioni conclusive in merito si attendono i pareri dei Servizi Lavori pubblici, Ambiente e Polizia Municipale
Inserire una tavola di inquadramento generale della localizzazione dell'area oggetto di intervento in rapporto al capoluogo (corografia)	È stato redatto un elaborato A.0 denominato "Inquadramento generale" in cui su foto aerea è indicata la localizzazione della TR09 rispetto alla struttura urbana del capoluogo	La richiesta del Comune si può pertanto considerare **soddisfatta.**
Tavola A.10.1: nella legenda della simbologia sono	Tale elaborato riporta ora la legenda con tutte le	La richiesta del Comune si può pertanto considerare

Richiesta di integrazioni da parte del Comune	**Integrazioni effettivamente pervenute**	**Note**
mancanti: i diametri e/o sezioni delle condotte, la tipologia delle stesse, i calcoli idraulici del dimensionamento fognarlo acque chiare e nere, il sistema di regimazione acque meteoriche a confine di suolo pubblico a quello privato (griglie ecc); si chiede pertanto di adeguare tale elaborato	simbologie e con le dimensioni di tutte le tubazioni	**soddisfatta**
Tavola A.10.2: come Tav A.10.1 tutte le tubazioni relative ai sottoservizi dovranno per quanto possibile svilupparsi sotto i marciapiedi e/o parcheggi	Tale elaborato è stato adeguato a quanto richiesto	La richiesta del Comune si può pertanto considerare **soddisfatta**
Tavola A.10.3: nella legenda risulta mancante la simbologia delle griglie; si chiede quindi di adeguare tale elaborato	Tale elaborato è stato adeguato a quanto richiesto	La richiesta del Comune si può pertanto considerare **soddisfatta**
nella Tavola A.10.4 dovrà essere identificato l'esatta tipologia di punto luce a Lead, con il relativo studio illuminotecnico adeguato alla tipologia di zona, concordando preventivamente con la Responsabile del Servizio Lavori Pubblici se dotare o meno di pubblica illuminazione la strada vicinale	Tale elaborato contiene ora la tipologia di punto luce previsto	La richiesta del Comune si può pertanto considerare **soddisfatta se la soluzione prevista è reputata congrua dal** Servizio Lavori pubblici
nella Tavola A.10.5 risultano mancanti le quotature planimetriche, le zebrature degli stalli adiacenti all'uscita della strada privata e tutta la necessaria segnaletica	Sono state aggiunte le quotature planimetriche, le zebrature e la segnaletica orizzontale	La richiesta del Comune si può pertanto considerare **soddisfatta se la soluzione prevista è reputata congrua dal** Servizio Lavori pubblici

Richiesta di integrazioni da parte del Comune	Integrazioni effettivamente pervenute	Note
verticale; si chiede quindi di adeguare tale elaborato		
nella Tavola A.11 risultano mancanti le quotature planimetriche ed altimetriche (strade pubbliche, vicinali, private, parcheggi, marciapiedi, zone verdi, ecc); si chiede quindi di adeguare tale elaborato	Sono state aggiunte le quotature planimetriche ed altimetriche	La richiesta del Comune si può pertanto considerare **soddisfatta se la soluzione prevista è reputata congrua dal** Servizio Lavori pubblici
occorre che venga esplicitato il dimensionamento dell'isola ecologica con il relativo parere preventivo dell'Ufficio Ambiente di questo Comune	È stata approfondita la progettazione della isola ecologica	La richiesta del Comune si può pertanto considerare **soddisfatta se la soluzione prevista è reputata congrua dai** Servizi Lavori pubblici e Ambiente
Elaborato B.4: il computo metrico estimativo, dovrà tenere conto esclusivamente delle dorsali principali ricadenti nel suolo pubblico da cedere, restando escluse le dorsali nei tratti privati e tutti gli allacci alle rispettive unità immobiliari; si chiede quindi di adeguare tale elaborato		Si rimanda alla valutazione della correttezza di questo elaborato al parere del Servizio Lavori pubblici

1.3 – PRINCIPALI PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo prevede la realizzazione di una SUL massima di 1.088 mq. ripartiti tra 4 macro-aree o lotti con la seguente ripartizione:
lotto 1: mq. 326,40;
lotto 2: mq. 265,80
lotto 3: mq. 265,80;
lotto 4: mq. 230.
Nel lotto 1 è previsto un edificio con tre alloggi su due piani (due al piano terra e uno al primo piano con garage al piano interrato) definiti tipologia A; nei lotti 3 e 4 sono previsti 2 bifamiliari con 4 alloggi uguali su due piani (ciascuna unità articolata su due piani e garage al primo piano e quindi senza interrati) definiti tipologia B; infine nel lotto 4 è previsto un edificio monofamiliare su due piani con garage a piano terreno, definito tipologia C. Gli edifici sui lotti 2, 3 e 4 sono

accessibili da una strada privata mentre al lotto 1 si accede dalla strada pubblica di progetto da cedere al Comune.

Gli standards a parcheggio pubblico sono localizzati lungo via Cupa e lungo la strada di previsione mentre il verde pubblico è localizzato prevalentemente lungo il tratto settentrionale di Via Cupa.
Dalla verifica del dimensionamento delle aree da cedere comprensive delle aree a standards, considerato che gli abitanti teorici previsto sono 1088 mq./35 mq. = 31, risulta che:

Tipologia di aree a standards	**Superficie a standard prevista nel presente P.d.L.**	**Standard teorico da Regolamento Urbanistico**	**Differenza**
Verde pubblico	546	372	**+ 174**
Parcheggi pubblici	198,3	155	**+ 43,3**
Attrezzature scolastiche	**0**	139,5	**- 139,5**
Attrezzature di interesse comune	**0**	77,5	**- 77,5**
TOTALI	**744,3**	**744**	**+ 0,3**

	Da piano attuativo	**Richiesta dal RU**	
Superficie a cessione totale comprensiva degli standards di cui all'art. 123 delle N.T.A. del R.U.	**Dichiarata 1926,70 mq ed effettiva 1726,70 perché 200 mq. sono relativi alla sezione della strada vicinale che è già di uso pubblico**	**1.632**	**+ 94,7 mq.**

Dalla tabella sopra riportata si evince che le aree da cedere sono superiori rispetto a quanto richiesto dal RU di circa 95 mq. e le aree per standards sono pari a quelle richieste dal RU.

1.4 PARERI PERVENUTI

Ad oggi è pervenuto informalmente per posta elettronica, in data 03/04/2019, il nulla osta del **Servizio Ambiente** in cui si legge: "*Con riferimento alla tua del 18/03/2019 prot. 83, sentita SEI Toscana siamo con la presente, ad esprimere parere FAVOREVOLE sulla proposta della postazione stradale per la raccolta dei rifiuti, sia come dimensioni che come posizione, subordinandola alla prescrizione di zebrare gli ultimi posti riservati ai motocicli così da lasciare spazio libero perché il camion autocompattatore possa effettuare la manovra di inversione di marcia nel punto indicato nella planimetria con il cerchio rosso.*

Non risultano invece pervenuti i pareri del Servizio Lavori Pubblici e quello della Polizia

Municipale.

1.5 ULTERIORI APPROFONDIMENTI ISTRUTTORI

1) A seguito dell'approfondimento dell'istruttoria è poi emerso la necessità di avere una migliore rappresentazione del rapporto tra situazione attuale e di progetto per ciò che riguarda sia le modifiche morfologiche del terreno che dello skyline; in riferimento A.5.1 e A.8 agli elaborati è stato pertanto richiesto di:

- omogeneizzare le scale di rappresentazione da redigere tutte alla scala 1:200;
- sia nella tavola A.5.1 che nella tavola A.8 estendere le sezioni di oltre 5 metri oltre il confine di proprietà delle aree interessate dalla TR09 per capire cosa succede nel punto di contatto con le altre proprietà non interessate dalla lottizzazione e cosa succede rispetto al fosso campestre su cui dovrebbero essere scaricate le acque piovane sul limite ovest della proprietà Bernardini; la recinzione del lotto 1 verso ovest dovrà essere realizzata ad una distanza di almeno 2 metri dal ciglio di tale fosso;
- nella Tavola A.8 vanno aggiunte delle sezioni per capire la quota di imposta degli edifici che sezionino quindi anche l'interno dei lotti 1, 2, 3, e 4;
- eseguire una tavola A.8.1 con lo stato sovrapposto evidenziando gli scavi (giallo) e riporti (rosso) derivanti dal confronto tra stato attuale di progetto previsti e riportando tutte le quote altimetriche e planimetriche dello stato attuale e di progetto

2) Sulla base del parere espresso dal Servizio Ambiente è stato richiesto di eliminare i parcheggi destinati ai motocicli sul lato est di via Cupa con previsione dia zebratura di tale area per permettere il rigiro del mezzo per la raccolta rifiuti;

3) nelle norme tecniche di attuazione devono essere specificati come contenuti prescrittivi:

- le modalità di realizzazione delle recinzioni come nella tavola A10.5 togliendo la tipologia definita recinzione tra zona agricola e zona urbana e nelle modalità di cui al punto 6;
- indicare come prescrittive dimensioni e forma delle aree a standards;
- nelle norme deve essere previsto che gli spazi permeabili devono essere quelli riportati nella tavola A.12 (il limite minimo del 25% è da superare ai fini della sostenibilità del consumo di suolo come previsto dalle norme del RU derivanti dalla Valutazione ambientale strategica del RU) e in questo senso devono essere specificate anche le aree semipermeabili per la sosta delle auto all'interno dei lotti;
- togliere i pannelli metallici come materiale di finitura delle coperture;
- nei tetti a falde prevedere i pannelli fotovoltaici e termici integrati o adagiati sulle falde.

Le modifiche richieste sono state recepite negli elaborati trasmessi in data 15/04/2019 e 19/04/2019.

1.6 CONCLUSIONI

TENUTO CONTO CHE:

- non sono ancora pervenuti i pareri dei Servizi Lavori pubblici e Polizia Municipale richiesti in data 18/03/2019;
- in sede di Commissione Urbanistica Tecnica sono state comunque concordate prescrizioni al fine di superare alcune criticità riscontrate nel Computo metrico stimativo, e in alcune caratteristiche dell'impianto urbanistico del settore nord della lottizzazione;

lo scrivente servizio, in merito all'adozione del presente Piano di lottizzazione con contestuale variante al RU, **esprime un parere favorevole subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:**

- nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere riverificato e coretto il Computo metrico estimativo e quindi adeguati conseguentemente anche tutti gli altri elaborati;
- la convenzione dovrà essere adeguata al progetto esecutivo di cui al precedente punto ed essere stipulata solo a seguito dell'acquisizione dei pareri favorevoli dei Servizi Lavori pubblici e Polizia Municipale sullo stesso progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- nell'ambito di tale convenzione dovrà essere stabilito che tutte le opere riguardanti la strada privata di accesso ai lotti a monte della viabilità comunale di progetto sono a carico dei privati (compresa la illuminazione, gli allacci alle reti dei sotto-servizi e la manutenzione);
- in sede di progettazione esecutiva degli interventi, al fine di assicurare una corretta fruizione dei parcheggi pubblici della lottizzazione, venga studiata la possibilità di ricavare parcheggi lungo strada riservati ai residenti anche lungo la strada privata di accesso ai lotti posti a monte della viabilità comunale di progetto;
- al fine di garantire la possibilità di prolungamento verso ovest della viabilità di progetto parallela a Viale Osimo nel rispetto del Piano Strutturale, la recinzione sul limite sud della particella 446 venga arretrata di ulteriori 1,5 m. verso nord, rispetto a quanto previsto nell'elaborato A.14, per permettere che, oltre alla sezione viaria, venga garantita anche la disponibilità di una fascia di terreno per la realizzazione di un marciapiede.

Sansepolcro, 18/04/2019.

L'istruttore tecnico
Arch. Maria Luisa Sogli