

Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

PIANO ATTUATIVO SA_IC_03

RELAZIONE DI RISPOSTA ALLE PRESCRIZIONI

- 1) sono state recepite le previsioni della scheda originaria, escluso le tipologie edilizie.
- 2) Saranno oggetto di Convenzionamento con appositi elaborati tecnici, le opere d'interesse pubblico previste dalla scheda SA-IC-03 nel paragrafo "oggetto di convenzione".
- 3) Il PdL sarà integrato con i seguenti elaborati:
 - Estratti di Q.C. di P.S;
 - Planivolumetrico;
 - tavole dei dettagli tecnologici delle urbanizzazioni a rete e superficiali.
- 4) Sarà prodotta esplicita dichiarazione da parte del proprietario escluso, circa la non volontà.....,
- 5) Per il lotto 7a, è stato evitato lo sperone artificiale;
 - per il lotto 7b., è stato mantenuto la rampa carrabile in quanto la funzionalità è assicurata dalla possibilità di usufruire della rotatoria al termine dello spazio condominiale;
 - per il lotto 7d, è stata confermata la soluzione originaria;
- 6) sarà prodotta esplicita verifica della edificabilità residua rispetto a quella prevista
 - è stata riformulata la considerazione espressa al punto 6 della relazione tecnico descrittiva;
 - i parametri delle distanze sono riportati a quelli di cui alla scheda SA-IC-03;
 - Il marciapiede è previsto ai sensi dell'art.115-119 comma 3 NTA di RU "strade locali" – strada mt.4,50, marciapiede mt.1,20;

- È stata prodotta una verifica circa il rispetto della percentuale di permeabilità dei suoli (vedi tav. allegata).
- 7)
 - 8) La tipologia degli edifici sono stati riformulati
 - 9) Il calcolo degli standard è stato adeguato.
 - 10) Monetizzazione eliminata.
 - 11) Le quote di imposta degli edifici.
 - 12) L'altezza dei muri superiore a mt.2,00 è imposta dallo stato attuale dei luoghi.
 - 13) Saranno acquisiti i pareri da parte degli enti gestori.
 - 14) Sono stati dettagliati gli arredi e le alberature previsti nelle aree verdi pubbliche.
 - 15) Le NTA sono state modificate e integrate
 - Si chiede la possibilità del rilascio dei PdC insieme alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come indicato nelle NTA e ai sensi della L.R. 65/2014 art.115 Piani di lottizzazione.
 - Le tipologie edilizie proposte sono quelle indicate nelle NTA di PA;
 - Sono state eliminate le coperture a torre;
 -
 -
 -
 - 16) È stato rispettato l'obbligo della raccolta delle acque piovane in cisterna (art.35 NTA di RU).
 - Saranno rispettate le prescrizioni della Relazione Geologica del PA;
 - Le modifiche delle quote d'imposta dei fabbricati è ammesso come da art.....delle NTA di Piano attuativo.
 - 17) L'accessibilità da parte dei soggetti handicappati dei marciapiedi pubblici sono verificati nelle zone dei parcheggi dedicati ai portatori di handicap e nelle zone adiacenti. Sono escluse le zone dei marciapiedi della viabilità pubblica, dove la pendenza dello stato dei luoghi impone inclinazioni maggiori a quelle previste per i suddetti soggetti.
 - 18) Sono verificate le previsioni dell'insediamento alla luce del recepimento delle distanze;

- 19) Saranno previste le sistemazioni del verde e della regimazione delle acque relative alle scarpate che non saranno oggetto di convenzione;
- 20) Nella convenzione sarà previsto come impegno la messa in sicurezza della scarpata;
- 21) Sarà prodotta bozza di convenzione;
- 22) Saranno prodotti gli atti di proprietà;
- 23) PIT.....
- 24) L'isola ecologica non è prevista
- 25) Separazione fisica con cancello, prevista;
- 26) Dottore forestale
- 27) Saranno adeguati gli elaborati alle prescrizioni.

Prescrizioni

1) il PdL dovrà recepire in forma esplicita e prescrittiva tutte le previsioni quantitative e qualitative della Scheda originaria, poiché la modifica procedurale non modifica la previsione urbanistica della Scheda originaria;

2) dovranno essere oggetto di Convenzionamento di appositi elaborati tecnici, anche le opere d'interesse pubblico previste dalla Scheda SA IC 03 al paragrafo "Oggetto delle Convenzione";

il PdL dovrà essere integrato con i seguenti elaborati :

- 3) {
- Estratti di Q.C. di P.S.
 - Fotoinserimenti
 - Planovolumetrico
 - Sezione longitudinale sui 4 edifici affiancati
 - Tavole dei dettagli tecnologici delle urbanizzazioni a rete e superficiali

4) dovrà essere prodotta esplicita dichiarazione da parte del proprietario escluso, circa la non volontà di partecipazione alla lottizzazione in esame e l'eventuale rinuncia alla quota parte della SUL di spettanza;

circa l'impostazione dei lotti :

- 5) {
- A - per il lotto 7a, dovrà essere valutata la possibilità di evitare la creazione dello sperone artificiale attualmente previsto;
 - B - per il lotto 7b, dovrà essere individuata una diversa posizione della rampa carrabile che porta al piano garages per assicurarne la funzionalità necessaria per la sua accessibilità;
 - C - per il lotto 7d, dovrà essere riproposta una soluzione che per conformazione, collocazione, ecc, assicuri una completa, funzionale e sicura frizione dell'edificio;

circa i parametri urbanistico - edilizi :

- 6) {
- A - nel caso di non rinuncia della quota edificatoria di spettanza da parte del proprietario escluso, dovrà essere prodotta esplicita verifica della edificabilità residua rispetto a quella prevista;
 - B - dovrà essere riformulata la considerazione espressa al punto 16 della Relazione Tecnico Descrittiva, circa i bonus dimensionali previsti dal Regolamento Comunale per l'edilizia sostenibile, alla luce della presente istruttoria;
 - C - i parametri delle distanze dovranno essere riportati a quelli di cui alla Scheda SA IC 03;
 - D - il marciapiede dovrà essere previsto di larghezza 1,50 ml;
 - E - dovrà essere prodotta una verifica scritto-grafica circa il rispetto della percentuale di permeabilità dei suoli (vedi successivo punto 12);

7) - oltre a quanto successivamente indicato come modifica e/o integrazione delle NTA;

8) - dovrà essere riformulata la tipologia degli edifici per evitarne l'attuale eccessiva disarticolazione morfologica e varietà degli elementi edilizi previsti;

9) { Il calcolo degli standards dovrà essere riportato ed il progetto adeguato a quanto segue :

- 348 mq di verde pubblico,
- 145 mq di parcheggio pubblico.

10) { Dovrà essere eliminato ogni riferimento alla possibilità di monetizzazione di quote di parcheggio pubblico, poichè non previsto, per il caso in esame, nè dal comma 4 dell'art. 11 delle NTA di RU nè dall'art. 107 del RE.

11) { eliminare dalle tavole il rinvio alle successive procedure edilizie per la definizione delle quote d'imposta degli edifici, essendo, pur con un limitato margine di approssimazione (vedi successivo punto 13), un elemento costitutivo di un Piano Attuativo;

12) - | valutare in forma esplicita la possibilità di portare ad almeno max 2,00 ml l'altezza dei muri di sostegno previsti prevedendola o documentandone l'impraticabilità;

13) - | dovranno essere acquisiti i pareri da parte degli enti di gestione delle reti;

14) { dovranno essere dettagliati gli arredi (aggiungendo due giochi-bambini e due beverini) e le alberature 8 indicandone numero ed essenze) previsti per le aree verdi pubbliche ed i provvedimenti per la loro accessibilità a soggetti handicappati;

Le NTA dovranno essere così modificate ed integrate :

- 15) {
- art. 1 : sostituire il riferimento alla L.. 1 / '05 con L.R. 65 / '14
 - art. 2 : aggiungere la Tav. 10 e le eventuali altre per il soddisfacimento delle prescrizioni ricevute;
 - art. 3 : sostituire il riferimento alla L.. 1 / '05 con L.R. 65 / '14
 - art. 4 : eliminare la possibilità di realizzare gli interventi edilizi con SCIA, poichè la lottizzazione non ha i caratteri ed i contenuti tali da poter beneficiare di tale tipo di procedura;
 - art. 4 : eliminare la possibilità di rilascio dei relativi Permessi di Costruire insieme alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, poichè andrà confermato il collaudo in due fasi delle stesse;
 - art. 4 : eliminare le generiche possibilità di modifica al PdL senza procedere ad una sua variante e sostituire la previsione con un apposito articolo finale delle NTA, sulla base di quanto già previsto in altre lottizzazioni approvate;
 - art. 6 : riportare nell'articolo le distanze per come articolate e determinate dalla Scheda d'Intervento SA IC 03;
 - art. 6 : riportare le definizioni delle tipologie ammesse a quelle disciplinari;
 - art. 6 : riportare il valore delle tipologie edilizie secondo quanto indicato dalla legislazione regionale e nazionale;
 - art. 7 : eliminare le coperture a torre ed indicare univocamente le tipologie di manti ammessi;
 - art. 7 : per gli infissi eliminare l'ammissibilità di PVC e alluminio, riferendosi e relazionandosi, nel caso di integrazioni ai materiali restanti, alle indicazioni della Scheda SA IC 03;
 - art. 7 : eliminare l'espressione " materiali similari " per le gronde;
 - art. 8 : eliminare l'espressione " materiali similari " per i rivestimenti dei muri in c.a.;
 - art. 8 : per la vegetazione nei lotti privati, riportare i contenuti dell'art. 42 delle NTA di RU;
 - art. 9 : per la permeabilità dei suoli, riportare i contenuti dell'art. 111 delle NTA di RU;
 - art. 11 : eliminare la breccia come possibilità di pavimentazione dei posti auto pubblici;
 - art. 11 : eliminare la previsione di monetizzazione dei parcheggi e riaggiornare le tabelle come da istruttoria;
 - art. 12 : portare la larghezza dei marciapiedi a 1,50 ml

- 15) - art. 12 : riportare e descrivere le opere di sistemazione e miglioria da realizzarsi nel tratto di viabilità esterno alla lottizzazione così come previsto dalla Scheda SA IC 03;
- 16) { - inoltre dovranno essere aggiunte disposizioni, anche attraverso nuovi articoli, relativi a :
 > l'obbligo della raccolta delle acque piovane in cisterna (art. 35 della NTA di RU),
 > le prescrizioni discendenti dagli esiti della Relazione Geologica del Piano Attuativo;
 > le modifiche al Pdl ammesse senza necessità di apposita variante, secondo l'articolato già utilizzato per altre lottizzazioni dal Comune (ad esempio ammettendo modifiche alle quote d'imposta dei fabbricati entro un max di 0,50 ml in più o meno);
- 17) { dovrà essere verificata e descritta l'accessibilità e la percorribilità dei marciapiedi pubblici da parte di soggetti handicappati;
- 18) { dovranno essere verificate ed adeguate le previsioni dell'insediamento alla luce del recepimento delle distanze di cui al punto 13 della presente istruttoria;
- 19) { dovranno essere previste in forma scritto – grafica e riportato come impegno nella relativa Convenzione, le sistemazioni del verde e della regimazione delle acque relative alle scarpate che non saranno oggetto di cessione al Comune, restando in capo ai privati;
- 20) { dovrà essere previsto come impegno nella relativa Convenzione, la completa messa in sicurezza della scarpata a monte esterna alla lottizzazione, oggetto di recente sanatoria per opere di movimento terra, preliminarmente alla attuazione del PdL;
- 21) { dovrà essere prodotta Bozza della Convenzione sulla base del testo fornito dall' UTC, aggiornato ai contenuti delle prescrizioni maturate del caso;
- 22) — dovranno essere prodotti copia degli atti di proprietà;
- 23) { dovrà essere prodotta una relazione giustificativa, circa le parziali conformità con i contenuti del PIT – PPR evidenziati in istruttoria;
- 24) { dovrà essere prevista un'isola ecologia (4,00 ml x 12,00 ml) per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- 25) { dovrà essere prevista una separazione fisica (cancello, sbarra, ecc.) fra il tratto di viabilità pubblica e quella privata;
- 26) { dovrà essere prodotta, a firma di dottore forestale, attestazione circa la non presenza di bosco ai sensi delle definizioni nazionali e regionali in materia;
- 27) { dovranno essere adeguati il complesso degli elaborati alle prescrizioni che verranno maturate in fase di adozione.
- 28) { Si ritiene che una riformulazione della lottizzazione possa partire dalla previsione di tre lotti di nuovo insediamento, ridistribuendo sui di essi la totalità della SUL ammessa, attraverso un migliore sfruttamento delle aree pianeggianti esistenti anche allo scopo di favorire un riposizionamento e completamento della aree a standards e lo sviluppo della viabilità.