

STUDIO Arking.Associati.Progettazioni

Arch. DAVID GORI - Arch. CLAUDIA CORGNOLI

Piazza S. Francesco 5 - 52037 Sansepolcro (Ar) - Tel. 0575.742740 Fax 0575.742740
e-mail info@arkingassociati.it

COMUNE DI SANSEPOLCRO Provincia di AREZZO

*** **

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOC. SAN LAZZARO MADONNA DELLA LEGNA II

Richiedenti:

Sig.ri Giovagnoli Giuliana ed altri - Sig.Puletti Giacomo -
Slg. Tarchiani Bernardo ed altri-
Sig. Brizzi Mario ed altri- Boncompagni S.n.c. - Sig.ra Dori Iride

Progettazione e Direzione Lavori:

Arch. David Gori- Arch. Claudia Corgnoli
Piazza S. Francesco 5 - 52037 Sansepolcro (Arezzo)

RIFERIMENTI CATASTALI:

N.C.T. Comune di Sansepolcro Foglio n. 71 particelle n.
188-273-921-922-923-822-1059-1086



data:

30.03.2010

oggetto dell'elaborato:

agg. Febbraio 2012

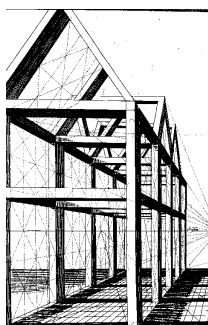
ALL. B

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

STUDIO ARKING

**ARCHITETTO DAVID GORI
ARCHITETTO CLAUDIA CORGNOLI**

**P.zza S. Francesco n°5 Sansepolcro (Ar)
tel. e fax 0575-742740 E mail: info@arkingassociati .it**



COMUNE DI SANSEPOLCRO Provincia di Arezzo

LOTTIZZAZIONE DI AREA C1*^P

**FOGLIO 71-PART. 921, 922, 923, 821, 273, 822, 188,
1059**

San Lazzaro, Loc. Madonna Della Legna - Sansepolcro (AR)

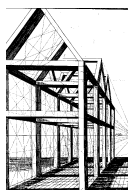
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMMITTENTI:

Sig. Benini – Sig. Boncompagni – Sig. Brizzi – Sig. Dori – Sig. Tarchiani e altri

PROGETTISTI:

**Arch. Claudia Corgnoli
Arch. David Gori**



Studio Arking
Studio di Architettura

Piazza S. Francesco n.5
52037 Sansepolcro (Ar)
tel e fax 0575 / 742740
E.mail. studioarking@tin.it

Lottizzazione di AREA “C1*P”

San Lazzaro, Loc. Madonna Della Legna - Sansepolcro (Ar)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'intervento in oggetto è relativo a un piano attuativo di lottizzazione di iniziativa privata, per la realizzazione di 13 edifici residenziali e delle relative infrastrutture, in località San Lazzaro –Madonna della Legna a Sansepolcro.

Il terreno da lottizzare è ubicato a monte della statale Tiberina Tre Bis, nella zona pedecollinare posta tra l'abitato di San Lazzaro e la strada detta “Della Madonna Della Legna”.

L'area in oggetto, di circa 11.045 mq, è classificata dal Piano Regolatore vigente come zona di Espansione tipo C1P*, il Piano Strutturale adottato classifica l'area come l'area in esame come ambito di potenziamento della residenza, riconfermando le previsioni ed i parametri del PRG.

Si riportano di seguito i parametri urbanistici previsti nel PRG vigente:

$I_t = 1 \text{ mc/mq}$

$R_c = 0.30$

$H_{\max} = 10.50 \text{ ml}$

$D_s = 5.00 \text{ ml}$ o allineamento

$D_e = 10.00 \text{ ml}$ tra pareti finestrate di edifici diversi

$D_c = 5.00 \text{ ml}$ o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

VINCOLI ESISTENTI E CLASSIFICAZIONI

L'area interessata dal piano di lottizzazione ricade nel sistema territoriale della COLLINA DI SANSEPOLCRO - OE 02/A1 PEDECOLLE URBANIZZATO DEL CAPOLUOGO .

Come gran parte della collina a monte della statale Tiberina anche questa zona ricade in area sotto tutela paesaggistica ai sensi all'art 136 del D. Lgs. 42/2004 part. III (Ex Legge 1497/'39 e Legge 431/'85).

In base alla classificazione effettuata dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale l'area in oggetto ricade in Zona 05 Pianura della Valtiberina.

Non sussistono ulteriori tutele paesistiche all'infuori di quella data dal vincolo D.Lgs. 42/2004.

Il tratto di Via Antonio D'Anghiari adiacente all'area da lottizzare è classificato come "strada storica di valore escursionistico" ed è prevista una fascia di circa 10 m a verde di rispetto ambientale e paesaggistico lungo tale strada.

DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI INSERITE NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il piano attuativo riguarda un'area di espansione residenziale in un ambito pedecollinare, a nord della statale Tiberina, lungo la via storica Antonio da Anghiari, l'area è adiacente a sud ad un area caratterizzata da urbanizzazione per lo più recente, mentre a nord confina con un area a coltivi destinata dal piano strutturale ad una futura espansione.

L'obiettivo del Piano attuativo è la creazione di un area residenziale con edilizia di qualità, buona dotazione di standard di verde, parcheggi e viabilità, con tipologie variabili dalle mono alle quadrifamiliari con giardini privati ed accessi indipendenti.

Il piano prevede inoltre un 30% del volume realizzato da destinare ad edilizia PEEP, per la quale si prevede la realizzazione di un blocco plurifamiliare a 6 appartamenti da collocare sul limite sud-est del lotto, la rimanente quota di PEEP verrà collocata in bi e tri-familiari.

Si prevede la realizzazione di circa 11.045 mc a destinazione residenziale, di cui una percentuale complessiva pari a circa il 30% della cubatura sarà destinata a PEEP.

La viabilità principale di distribuzione alla nuova zona residenziale, sarà posta in allineamento con la viabilità della lottizzazione omologa prevista sul lato opposto di via Antonio d'Anghiari, e sarà costituita da un asse viario che taglierà trasversalmente l'area in oggetto, da

est a ovest, fino a ricollegarsi ortogonalmente al nuovo tracciato stradale previsto dal PRG vigente e dal Piano Strutturale, che si immetterà nella rotatoria della statale tiberina 3 Bis.

Tale viabilità sarà utile allo smaltimento del traffico veicolare delle nuove espansioni, evitando l'immissione su Via Antonio D'Anghiari sicuramente non idonea a tale scopo.

La scelta progettuale di ubicare la strada principale di lottizzazione nell'attuale posizione, deriva dall'esigenza di allineare tale tracciato con quello previsto nella lottizzazione gemella, ubicata dall'altro lato di Via Antonio D'Anghiari; questo, agevola la realizzazione di infrastrutture a rete comuni alle due lottizzazioni, idoneamente dimensionate.

Lungo la viabilità storica Antonio D'Anghiari, si prevede la realizzazione di una fascia di verde pubblico alberato di larghezza di circa 10 m. Tale fascia di verde consentirà di raccordare il dislivello di quota (circa 1,60 m) tra la via Antonio d'Anghiari e l'area da lottizzare, creando una idonea fascia di rispetto in grado di valorizzare il tracciato storico dal punto di vista paesaggistico e consentendo al tempo stesso di ampliarne la visuale verso la collina.

Il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di 13 lotti sui quali insisteranno altrettanti fabbricati di diverse tipologie, variabili dalla monofamiliare alla quadrifamiliare e schiere plurifamiliari.

A livello plano-altimetrico si è cercato di mantenere il più possibile quote compatibili con i dislivelli esistenti del terreno, al fine di evitare grossi riporti e imponenti muri di sostegno, infatti l'andamento attuale dell'area da lottizzare prevede una doppia pendenza sia verso ovest che verso sud oltre ad un evidente salto di quota tra Via A. D'Anghiari ed i terreni oggetto di lottizzazione.

VIABILITÀ E PARCHEGGI

La Viabilità esistente Via Antonio d'Anghiari, classificata come viabilità storica non risulta idonea, per dimensioni e caratteristiche alla gestione del traffico veicolare afferente alle due nuove aree di espansione previste a sinistra e a destra della medesima. La suddetta strada è sottoposta a tutela come percorso storico, è stata pertanto esclusa la possibilità di allargamento della sua sede viaria.

L'amministrazione comunale prevede la realizzazione del nuovo tratto di viabilità principale previsto dal Prg e dal Piano Strutturale, che della rotatoria tra via Tiberina Tre bis e Via

Anconetana salirà fino all'incrocio di via Redi in prossimità dell'ospedale.

Il primo tratto della nuova strada, fino all'innesto con la viabilità interna della lottizzazione, sarà realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione della lottizzazione, in parte con fondi provenienti dagli oneri di urbanizzazione secondaria delle due lottizzazioni, con modalità da regolare con apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione prima della definitiva approvazione del piano.

La viabilità interna alla lottizzazione si andrà pertanto a ricollegare con la nuova viabilità principale prevista dal P.S., scaricando in tal modo la viabilità storica Antonio da Anghiari di gran parte del traffico veicolare. Via Antonio da Anghiari potrà essere trasformata in strada a senso unico, percorribile esclusivamente in entrata dalla statale, eliminando così un pericoloso incrocio di immissione sulla statale.

La localizzazione di un'area a parcheggio lungo il margine sud dell'area consentirà l'utilizzo della medesima anche da parte dei residenti nell'area di recente espansione porta a sud della lottizzazione, dove la dotazione risulta attualmente carente.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI PUBBLICI

Gli edifici da realizzare avranno destinazione residenziale. Le tipologie edilizie saranno miste: dalla monofamiliare alla quadrifamiliare, con ingressi indipendenti per ogni unità. È previsto una palazzina a 6 appartamenti per l'edificio destinato a PEEP. Tutti i fabbricati avranno al massimo due piani fuori terra oltre ad eventuale sottotetto, in coerenza con la tipologia prevalente della zona. Le coperture saranno di tipo tradizionale a falda con elementi in coppi e tegole. Gli edifici avranno finitura esterna ad intonaco, tinteggiatura con coloriture tradizionali, per alcune tipologie si prevede l'utilizzo di rivestimenti in pietra o laterizio.

Si è cercato di limitare al massimo le realizzazioni di sbancamenti e riporti di terra, adeguando il più possibile le quote di imposta all'andamento naturale del terreno.

I muretti di retta necessari alle sistemazioni esterne saranno tutti di altezza modesta, intonacati o realizzati in pietra.

Essendo l'area da lottizzare inserita in un ambito solo parzialmente urbanizzato, in zona pedecollinare a ridosso della zona agricola del pedecolle si prevede di mantenere un buon livello di naturalità nelle sistemazioni esterne sia pubbliche che private, con interventi di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzati anche a contenere l'aumento della temperatura dell'aria.

Tutti gli edifici residenziali, ad eccezione della palazzina a PEEP, avranno tipologie edilizie dalla mono alla quadrifamiliare con giardini privati, pertanto tutte inserite nel verde.

Si prevede un ampio uso di aree verdi pubbliche inerbite e piantumate con essenze autoctone arboree ed arbustive, poste lungo via Antonio da Anghiari e lungo la viabilità principale di distribuzione della lottizzazione.

Le norme tecniche di attuazione prevedono il soddisfacimento di alcuni “parametri ecologici” relativi all’indice di permeabilità del suolo e alla densità delle piantumazioni arboree ed arbustive dei singoli lotti.

Si prevede infatti il mantenimento di superfici permeabili pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria, sia per gli spazi pubblici che privati.

A tal fine i parcheggi pubblici saranno pavimentati con elementi a grigliato da inerbire.

Per i lotti privati dovrà essere garantito nelle sistemazioni esterne il 40% di superficie permeabile e un indice minimo di piantumazione pari a 1 albero e due arbusti ogni 100 m di superficie.

TUTELA DELLE QUALITÀ PERCETTIVE, VISIVE E VEDUTISTICHE DEL PAESAGGIO:

Il percorso storico via Antonio da Anghiari, individuato quale invariante strutturale dal P.S., verrà tutelato e valorizzato con inserimento di una fascia di 10 m di verde alberato a costituire un cono prospettico verso la collina.

Il progetto prevede la messa in opera di accorgimenti ed interventi di rinaturalizzazione, mitigazione e compensazione volti a evitare il più possibile l’effetto di discontinuità con le immediate vicinanze soprattutto a monte dell’intervento a ridosso dell’area a coltivi.

Si prevede pertanto un ampio uso di piantumazioni arbustive e ad alto fusto sia nel verde pubblico che nei lotti privati, con obbligo per i privati di rispettare un indice minimo di densità arborea pari a un albero e due arbusti ogni 100mq di superficie fondiaria, si prevede inoltre la messa in opera di siepi miste di arbusti e alberature lungo il limite nord ed ovest della lottizzazione verso l’area attualmente a coltivi, a parziale schermatura e mitigazione visiva dell’intervento.

RISCHIO IDRAULICO

L’area in esame ricade in piccola parte in area ad elevata pericolosità idraulica (I.3), mentre la restante parte ricade in area a pericolosità media. Tale livello di pericolosità risulta da un indagine generale elaborata in fase di redazione del Piano strutturale (tav G9b).

Nello specifico si è ritenuto necessario uno studio di dettaglio per l’approfondimento delle

indagini relativamente all'area oggetto del Piano attuativo.

E' stato pertanto commissionata apposita indagine di dettaglio redatta dall'Ing. M. Benini da allegare al piano di lottizzazione, per la verifica dei suddetti parametri e per l'individuazione di eventuali misure di mitigazione degli effetti.

Da tale indagine si evince che con un periodo di ritorno di 200 anni il rischio di allagamento è limitato ad un battente esiguo di acqua, limitatamente alla parte più a monte dell'area da lottizzare. Al fine di mitigare gli effetti di detti eventi si prevede la realizzazione di un piccolo sbarramento di altezza pari a 50cm da realizzare preferibilmente con un muretto lungo il limite nord dell'area, così da far defluire l'acqua verso valle lungo la banchina della nuova strada che scenderà verso la statale Tiberina, dove con apposita depressione sul terreno, sarà ricavata una vasca naturale di accumulo. Il tutto come più dettagliatamente descritto nella Relazione idraulica di dettaglio allegata al progetto definitivo.

A livello generale, al fine di ridurre la velocità di deflusso delle precipitazioni atmosferiche verso i corsi d'acqua superficiali o verso i sistemi di raccolta artificiali, il progetto prevede di ridurre al minimo le aree impermeabili sia pubbliche che private, garantendo una superficie permeabile pari ad almeno il 40%, con ampio uso di aree verdi e superfici con pavimentazioni a grigliato permeabili (parcheggi verdi)

Anche per le aree private, gli edifici saranno tutti dotati di pertinenze esterne a verde inerbito e piantumato, ed è previsto il rispetto dell'indice di permeabilità pari ad almeno il 40%.

Sono stati inoltre previsti interventi per migliorare il deflusso delle acque meteoriche con accorgimenti tecnici volti alla mitigazione dei sovraccarichi generati dalle cosiddette acque di prima pioggia, posizionando cisterne interrato a deflusso controllato aventi funzione di accumulo durante gli eventi meteorici più intensi, le quali permetteranno un rilascio graduale del carico di acqua accumulata sulle stesse; questi dispositivi saranno completamente interrati ed ubicati sotto aree pubbliche, come meglio descritto nel successivo paragrafo. In abbinamento a questi dispositivi si prevede di inserire in ogni lotto edificabile, un serbatoio interrato di raccolta delle acque meteoriche con analoga funzione di accumulo e recupero delle stesse.

SISTEMA FOGNARIO

Dall'esame della situazione attuale, valutata assieme agli enti gestori, non sono emersi problemi per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue (Chiare e scure) dei nuovi edifici,

in quanto la rete esistente consente agevole immissione nel tratto di fognatura a sud dell'area, sia in prossimità dell'incrocio tra Via Antonio da Anghiari e la statale, sia in corrispondenza della rotatoria su cui si innesterà il nuovo tratto di strada prevista dal P.S.

Le linee fognarie del nuovo complesso residenziale verranno pertanto suddivise in due linee e convogliate su entrambi i suddetti punti, in base alla posizione dei fabbricati.

E' emersa invece una carenza del sistema fognario pubblico attuale a valle della lottizzazione, di tipo misto, in merito allo smaltimento delle acque meteoriche.

Tale situazione ha fatto emergere la necessità di prevedere interventi per migliorare il deflusso delle acque meteoriche provenienti dalla nuova area di espansione, con accorgimenti tecnici volti alla mitigazione dei sovraccarichi generati dalle cosiddette acque di prima pioggia.

In particolare si è deciso di posizionare delle cisterne interrato a deflusso controllato aventi funzione di accumulo durante gli eventi meteorici più intensi, le quali permetteranno un rilascio graduale del carico di acqua accumulata sulle stesse; questi dispositivi risultano di semplice installazione e ad impatto nullo in quanto saranno completamente interrati ed ubicati sotto aree di parcheggi pubblici e/o verde pubblico ed ad essi saranno collegati i sistemi di raccolta delle acque meteoriche quali forazze, griglie stradali, pluviali ecc..

In particolare le acque di dilavamento provenienti da strade carrabili e parcheggi saranno smaltite localmente previo passaggio in appositi pozzetti dotati di filtri rimovibili in grado di catturare oli e idrocarburi.

In abbinamento a questi dispositivi si prevede di inserire in ogni lotto edificabile, un serbatoio interrato di raccolta delle acque meteoriche con analoga funzione di accumulo e recupero delle stesse.

L'importanza di tali dispositivi è evidente anche sotto l'aspetto del risparmio e recupero delle risorse idriche naturali in quanto con gli accumuli di acqua appena descritti possiamo alimentare le irrigazioni dei giardini pubblici e privati, con un conseguente riduzione dei consumi della risorsa idrica proveniente dall'acquedotto.

Al fine di favorire il deflusso delle acque meteoriche superficiali e ridurre il carico in fognatura abbiamo previsto inoltre di ridurre al minimo le superfici impermeabili sia nelle aree pubbliche che private, come già ampiamente illustrato in precedenza, garantendo negli spazi pubblici nei lotti privati, il mantenimento di superfici permeabili superiori al 40%.

CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

A livello progettuale sono state messe in atto una serie di misure volte a limitare i consumi energetici ed a favorire il recupero delle risorse naturali.

In merito al contenimento dei consumi energetici è stato attentamente verificato l'orientamento degli edifici in modo da favorire l'inserimento di sistemi solari attivi e passivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica, pur garantendo anche la protezione dalla radiazione estiva.

I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica saranno inseriti sulla copertura dei fabbricati.

A tutti gli edifici sarà garantito l'accesso al sole, la tipologia degli edifici (mono-bifamiliari e quadrifamiliari con altezza non superiore agli 8-9 m, collocate in lotti singoli con giardino), è infatti tale da ridurre al minimo gli effetti prodotti dai coni d'ombra degli edifici limitrofi.

Per gli edifici sono state privilegiate forme compatte al fine di minimizzare le dispersioni energetiche degli involucri esterni.

Si prevede il recupero delle acque piovane sia a livello pubblico che privato, inserendo in ogni lotto edificabile, e nelle aree pubbliche serbatoi interrati di raccolta delle acque meteoriche con funzione di accumulo e recupero delle stesse.

L'importanza di tali dispositivi è evidente anche sotto l'aspetto del risparmio e recupero delle risorse idriche naturali in quanto con gli accumuli di acqua appena descritti possiamo alimentare le irrigazioni dei giardini pubblici e privati, con un conseguente riduzione dei consumi della risorsa idrica proveniente dall'acquedotto.

Nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione sarà privilegiato, per quanto possibile, l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale) e materiali riciclati. Saranno ridotti al minimo i movimenti di terra, recuperando il più possibile in loco il terreno di risulta proveniente dagli scavi.

Si prevede il posizionamento lungo la viabilità principale di accesso alla lottizzazione di un'isola ecologica per raccolta differenziata dei rifiuti.

MISURE DI CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO E AMBIENTALE

In merito all'inquinamento acustico, l'area in esame, prevalentemente residenziale, ricade in classe III del PCCA comunale, non risulta limitrofa ad aree fonti di inquinamento acustico, non risulta pertanto necessaria la "Valutazione previsionale del clima acustico"

A livello progettuale si prevedono misure volte a limitare l'impatto acustico, nell'area in esame. La realizzazione di un asse distributivo interno collegato alla viabilità esistente storica via Antonio da Anghiari e ad una nuova viabilità principale di livello comunale esterna alla lottizzazione consentirà di alleggerire notevolmente il traffico su via Antonio da Anghiari minimizzando i potenziali impatti da rumore. A livello progettuale sono state previste schermature vegetali composte con specie arboree ed arbustive in parte costituite da sempreverdi, lungo la viabilità esistente Via Antonio Da Anghiari, in corrispondenza della fascia di verde prevista e lungo la viabilità principale interna alla lottizzazione, che possono contribuire alla attenuazione dei rumori verso le residenze. La nuova strada che collegherà la rotatoria posta lungo la Statale alla zona dell'ospedale, sarà anch'essa schermata da opportune fasce di verde.

Lungo le strade interne saranno inseriti sistemi di riduzione della velocità;

Si può ritenere che il clima acustico previsto dopo la realizzazione del progetto sarà coerente con la classe di zona prevista del P.C.C.A (classe III).

Verranno messi inoltre in atto accorgimenti per il controllo dell'inquinamento luminoso, utilizzando per l'illuminazione degli spazi pubblici e privati, dispositivi a basso impatto luminoso.

Gli impianti di illuminazione pubblica saranno progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici; al tal fine si può prevedere:

- L'uso di lampade ad alta efficienza,

- Dispositivi automatici di regolazione e spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'uso degli spazi aperti.

Tali dispositivi saranno inseriti nella descrizione dei lavori allegata al progetto di urbanizzazione primaria. Le NTA del P.A. contengono norme per la realizzazione degli interventi privati e pubblici in merito alla illuminazione esterna che permettano di limitare al massimo l'inquinamento luminoso ed ottico, intendendosi per inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, per inquinamento ottico, qualsiasi tipo di illuminamento diretto prodotto su oggetti che non è necessario illuminare.

Data la capacità della vegetazione di mitigare gli sbalzi termici ed aumentare l'assorbimento di gas nocivi e delle micro polveri, il nuovo insediamento sarà opportunamente attrezzato con

alberi di alto o medio fusto da inserire negli spazi scoperti di uso privato e pubblico oltre che ai bordi delle strade.

Al fine di ridurre il carico del trasporto dal luogo di produzione alla messa in opera sarà privilegiato l'uso di materiali locali.

Si allega:

- All. A – Estratto di mappa catastale.
- All. B – Estratto di PRG.
- All. C – Estratto di CTR.
- All. D – Estratto di carta IGM con curve di livello.
- All. E - Estratto della carta con perimetrazione delle aree soggette a vincolo della Ex Legge 1497/'39 e Legge 431/'85

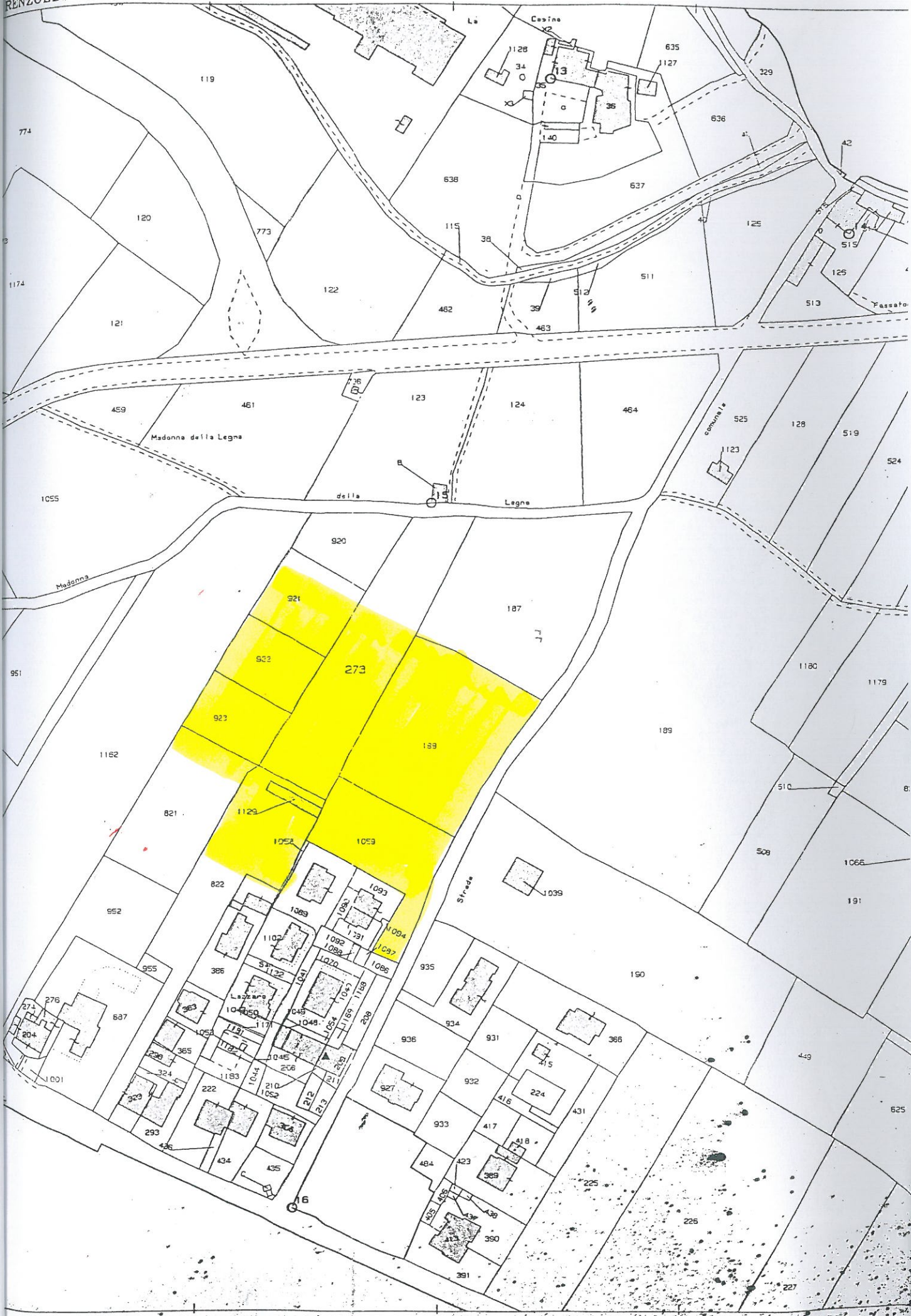
Sansepolcro lì 26.04.2010

I tecnici

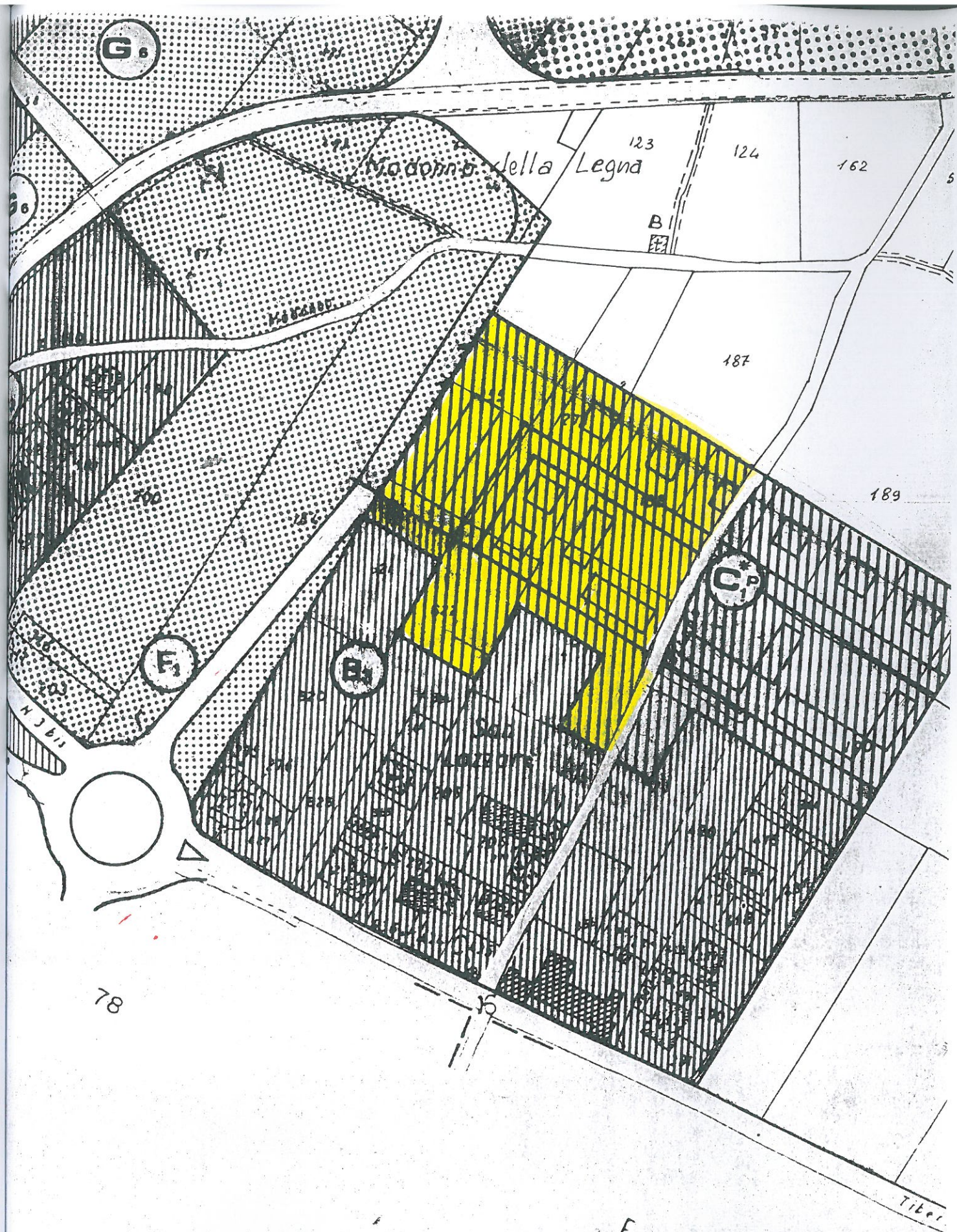
Arch. David Gori

Arch. Claudia Corgnoli

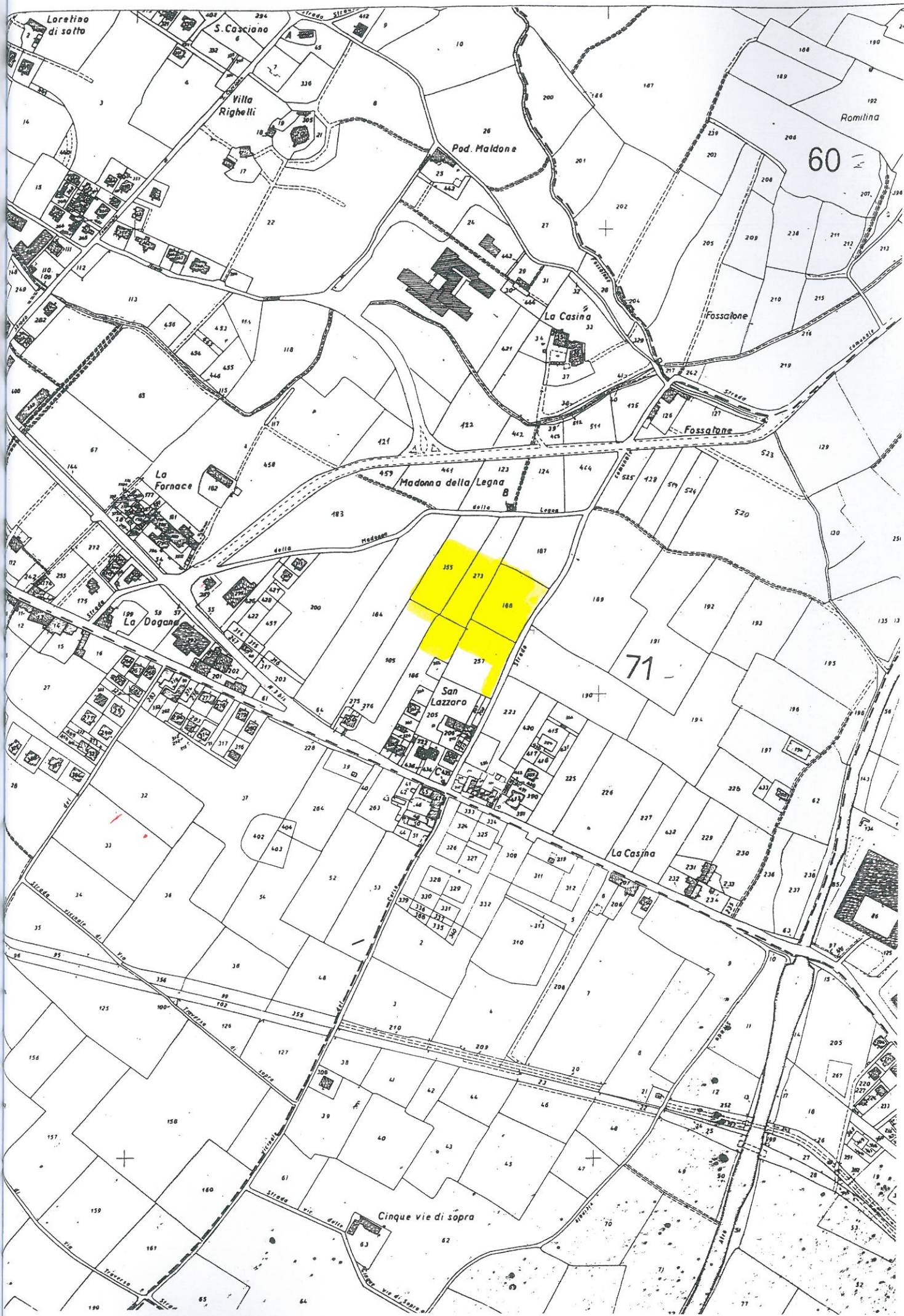
ALLEGATO – A –



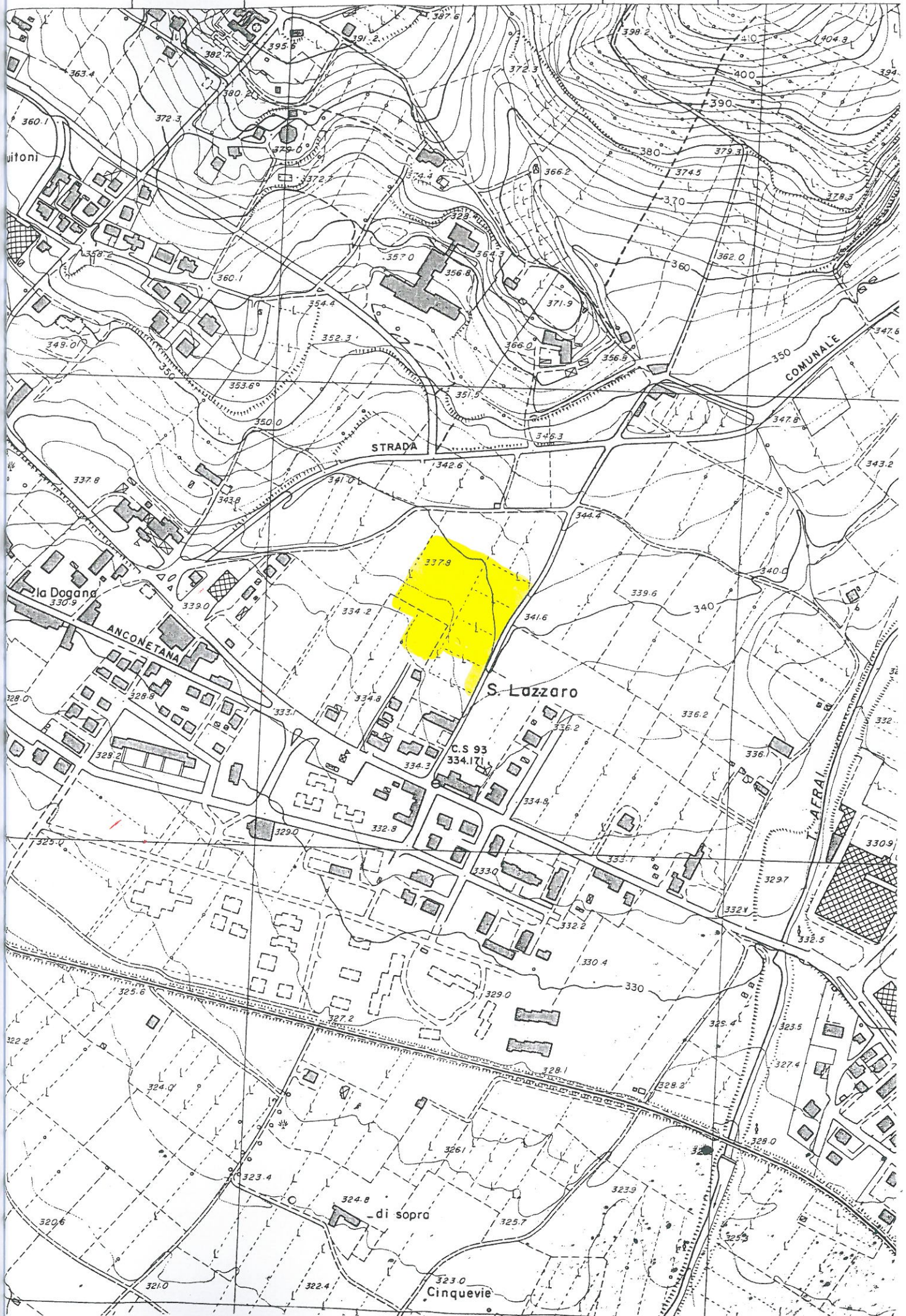
ALLEGATO – B –



ALLEGATO – C –



ALLEGATO – D –



ALLEGATO – E –

