

# Comune di Sansepolcro

Provincia di Arezzo

PROGETTISTI PER RISPETTIVE COMPETENZE

Architetto Pier Luigi Cestelli

Geometra Sergio Pecorari

52037 SANSEPOLCRO (AR) Via N. Aggiunti n.12

TEL. 0575 735192



PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA  
NELLA ZONA C3.2 DEL TREBBIO  
ai sensi degli articoli 65, 67, 68 e 69 della L.R. 01/05.

PROPRIETA': GRAL IMMOBILIARE s.r.l., F.LLI Senesi S.r.l. ed Eredi Ovidi

TAVOLA  
**B.1**

OGGETTO: Relazione tecnica illustrativa.

DATA  
11/09

SCALA

AGGIORNAMENTI:  
06/12 - 01/13

L'area oggetto della presente lottizzazione è posta nella frazione Trebbio, area compresa fra il vecchio abitato e la strada Comunale di principale accesso, a sud della Superstrada E-45.

L'area era compresa nel P.R.G. sin dalla prima stesura nel 1967, confermata nella variante del 1980, riconfermata variante adottata dal Consiglio Comunale 91-96 e nel Piano Strutturale 2005.

I terreni interessati sono meglio individuati al Nuovo Catasto Terreni della provincia di Arezzo al Comune di Sansepolcro Foglio 86 Particella 130 – 134 – 310 – 314.

La zona è identificata nell'attuale P.R.G. nella N.T.A. come **ZONE RESIDENZIALI OMOGENEE C sotto zona C.3.2** di cui alla **Variante al P.R.G.** approvate con **dclibera C.C. n°16 del 08/02/2012**. Sono state previste le seguenti quantità minime di spazi per abitante di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444:

Istruzione	4,5 mq/abit.
Parcheggi	2,5 mq/abit.
Attrezzature	2,0 mq/abit.
Verde	12,0 mq/abit.
	-----
Totale	21,0 mq/abit.

L'aree interessate alla lottizzazione comprendono tre proprietà che di comune accordo presentano la lottizzazione in oggetto.

Restano esclusi dalla lottizzazione altre tre proprietà, che per motivi diversi: aree già edificata o aree all'interno alla fascia di rispetto della Superstrada E-45, non intendono partecipare alla lottizzazione.

Analizzando la disposizione delle aree edificabili, il non assenso di alcuni proprietari di partecipare all'urbanizzazione .

Considerando che quest'area edificabile si trova al centro di un nucleo già abitato, la mancanza di parcheggi pubblici da utilizzare sia nelle manifestazione della frazione o eventi che facciano affluire auto in numero elevato, si ritiene utile e migliorativo, per i residenti, progettare servizi pubblici su zone ben accessibili da tutti.

Per fare ciò occorre utilizzare del terreno, di proprietà dei lottizzanti, parallelo alla strada Comunale di accesso alla frazione contraddistinta come FASCIA DI RISPETTO

la PAS-FIN s.r.l. *l'immobiliare GRAL s.r.l. e gli EREDI OVIDI chiedono:*

la "Deperimetrazione e ampliamento zona C con la fascia di rispetto E7, comprendendola come attrezzature lasciando inalterate le superfici edificatorie sotto riportate".

#### ELENCO PROPRIETA'

- **PROPRIETA' PAS-FIN** s.r.l. Foglio 86 particelle 310 - 314 di mq 3.505,00;  
Superficie edificabile **2.235,00** mq.
- **PROPRIETA' EREDI Ovidi** Foglio 86 Particella 134 di mq 1.600,00;  
Superficie edificabile **1.400,00** mq.
- **PROPRIETA' GRAL IMMOBILIARE** s.r.l. Foglio 86 Particella 130 di mq 4.200,00;  
Superficie edificabile **2.512,00** mq.

Come è possibile vedere nelle tavola 1/c allegata alla presente che si include per intero le particelle delle proprietà interessate e si esclude le particelle delle proprietà che non intendono partecipare. Le proprietà interessate si impegnano a realizzare le opere primarie anche per le particelle non interessate, e le altre non interessate passeranno a zona B mantenendo le potenzialità edificatorie che possiedono.

La soluzione progettuale dell'utilizzo delle aree è molto semplice, e lineare, rispettosa delle viabilità e insediamenti esistenti, caratterizzata da singoli lotti con edifici bifamiliare e quadrifamiliare.

La lottizzazione, è posta in mezzo a un territorio agricolo, in una frazione di Sansepolcro, il piano prevede la realizzazione del minimo della viabilità e di servizi dei lotti, prediligendo le aree verdi.

In fase progettuale, questi criteri di base, hanno portato a non 'riempire' l'area di ingombranti infrastrutture, che appesantirebbero il tessuto urbano, che in definitiva, resta una zona prettamente a vocazione agricola.

Gli edifici previsti sono sette di cui cinque che prospettano sulla strada comunale e due all'interno. Come evidenziato dalle tavole allegata alla presente il lotto uno ha accesso dalla viabilità interna, mentre il lotto due che risulta sempre interno alla lottizzazione prende accesso da quella comunale.

Sono previste tre tipologie edilizie:

- Tipologia A, prevista per i lotti 3 – 4 – 5 – 6 – 7. Casa bifamiliare tipo celo-terra, con garage al piano seminterrato, zona giorno al piano rialzato e zona notte al piano primo.
- Tipologia B, prevista per il lotto 2. Casa quadrifamiliare, con garage posti al piano seminterrato. Due unità abitative al piano rialzato e due al piano primo.
- Tipologia C, prevista per il lotto 1. Casa bifamiliare, con i garage posti al piano seminterrato. Un appartamento posto al piano rialzato e la seconda unità posta al primo piano.

Tutti gli edifici saranno realizzati con struttura tradizionale antisismica, coperture a falde e a padiglione, edifici intonacati esternamente con infissi in legno e tapparelle, tinteggiatura con toni caldi, con rifiniture tradizionali, il tutto per inserirsi in maniera armonica nel tessuto paesaggistico e ambientale esistente.

#### AREE PUBBLICHE

La dotazione degli spazi pubblici ammonta a 21 mq/abit. di cui: 4,5 mq/abit. per istruzione, 2,5 mq/abit. per i parcheggi, 2,0 mq/abit. per attrezzature e 12,0 mq/abit. per verde. Questi standard impegneranno una superficie minima di mq. 1.276 mqdi cui 220 da destinarsi a parcheggi e mq 1.056 da destinarsi a verde.

La localizzazione di questi servizi è stata studiata in modo da essere utilizzata oltre che dai nuovi edifici anche dagli edifici preesistenti, sia a livello di verde pubblico che di viabilità. Gli spazi verdi e i parcheggi sono stati collocati in maggioranza lungo la strada comunale. Parallelo alla strada comunale è stata progettato un camminamento che corre più internamente alla lottizzazione. Questo camminamento "protetto" potrà essere utilizzato dalle persone che si muovono dalla frazione al comune.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I lottizzanti, come previsto per legge, provvederanno direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, consistenti in:

- Realizzazione della viabilità interna che poi verrà ceduta al comune e del camminamento in progetto.
- Realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde attrezzato.
- Realizzazione delle condotte fognarie per le acque scure e chiare fino all'allacciamento della fognatura comunale.
- Realizzazione delle linee elettriche, telefoniche, gas metano, pubblica illuminazione e rete idrica.

### SCHEMA LOTTIZZAZIONE

Lotto	Volume edificabile	Alloggi	Tipo
1	mc 950	2	C
2	mc 1.300	4	B
3	mc 950	2	A
4	mc 950	2	A
5	mc 950	2	A
6	mc 950	2	A
7	mc 950	2	A
<b>totale 7</b>	<b>mc 7.000</b>	<b>16</b>	<b>3</b>

### STANDARDS URBANISTICI

Superficie interessata alla lottizzazione

- foglio 86 particella 310 – 314	mq. 3.505
- foglio 86 particella 130	mq. 4.200
- foglio 86 particella 347	mq. 1.390
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 9.095</b>

DESTINAZIONI

Superficie a strade	mq. 949
Superficie a verde attrezzato e camminamento	mq. 1.970
Superficie a parcheggi pubblici	mq. 464
Superficie uso abitativo	mq. 5.712
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 9.095</b>