



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Area di Via Giuliano Da Sangallo Zona "C<sub>3</sub>P" di P.R.G.

### PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### Proprietà delle aree:

COMUNE DI SANSEPOLCRO, Piazza Matteotti – Sansepolcro (AR)

FEPAM S.R.L. Via Vittorio Giordano n° 49 – Terzigno (NA)

Pincardini Renato Via Fossombroni – Sansepolcro (AR)



## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA OO. DI UU.

Con allegati Pareri preliminari degli Enti erogatori di servizi

Arch. Giuliano Del Teglia

Arch. Elena Chiasserini

Sansepolcro Novembre 2012

### STUDIO TECNICO GIULIANO DEL TEGLIA ARCHITETTO

Via Niccolò Aggiunti n° 90 - Tel. e Fax 0575.742275 - 52037 - Sansepolcro (Ar)

E mail: [info@architettodelteglia.it](mailto:info@architettodelteglia.it) PEC: [architettodelteglia@pec.it](mailto:architettodelteglia@pec.it) P.IVA 01458360516

## INDICE

- 1 - PREMESSA
- 2 – STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO – (Tav. 8 del Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)
  - 2.1 – Viabilità di Lottizzazione interna alla zona C3P
  - 2.2 – Viabilità esterna alla zona C3P
  - 2.3 - Parcheggi di Lottizzazione interni alla zona C3P
  - 2.4 - Parcheggi esterni alla zona C3P
  - 2.5 – Verde Pubblico di Lottizzazione
3. ILLUMINAZIONE PUBBLICA - (Tav. 9 del Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)
  - 3.1 – Illuminazione delle aree Pubbliche di Lottizzazione
  - 3.2 – Illuminazione delle aree Pubbliche esterne alla zona C3P
4. FOGNATURE E RETE IDRICA - (Tav. 10 del Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)
  - 4.1 - Fognature e rete idrica interna all'area di Lottizzazione
  - 4.2 - Fognature delle strade e parcheggi esterni alla zona C3P
5. RETE DISTRIBUZIONE GAS METANO - (Tav. 11 – Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)
6. RETE DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E LINEA TELEFONICA- (Tav. 11 – Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)
7. OPERE RELATIVE ALLA ACCESSIBILITA' DELLE AREE PUBBLICHE - (Tav. 12 – Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)
8. COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE – (vedi Computo metrico estimativo allegato)
  - 8.1 – Quantificazione dei costi delle opere di Urbanizzazione
  - 8.2 – Ripartizione dei costi delle opere di Urbanizzazione

## **1 - PREMESSA**

Le opere di urbanizzazione previste dal presente Piano di Lottizzazione sono costituite dalle seguenti infrastrutture:

- *Viabilità di Lottizzazione interna alla zona C3P;*
- *Viabilità esterna di raccordo con la viabilità esistente;*
- *Parcheggi di Lottizzazione interni alla zona C3P;*
- *Verde pubblico di Lottizzazione e raccordo con il verde di PRG;*
- *Illuminazione pubblica delle aree interne alla zona C3P;*
- *Illuminazione pubblica della strada esterna di accesso alla zona C3P;*
- *Fognature e rete idrica di allaccio e scarico lotti edificabili;*
- *Fognature strade e parcheggi esterni alla zona C3P;*
- *Rete distribuzione del gas metano;*
- *Rete distribuzione energia elettrica e linea telefonica.*

In questa fase si è deciso di procedere alla adozione del Piano di Lottizzazione corredato dei progetti delle opere di urbanizzazione sviluppati al livello preliminare, rimandando ad una successiva fase l'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo.

I progetti preliminari allegati al presente Piano di Lottizzazione sono stati redatti con il parere degli enti erogatori dei servizi (*TELECOM, ENEL, NUOVE ACQUE e COINGAS*), con i quali sono state concordate le soluzioni tecniche adottate.

In sede di progettazione esecutiva andrà rinnovata la richiesta di parere definitivo con emissione dei preventivi relativi agli allacci.

## **2 – STRADE, PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO – (Tav. 8 del Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)**

### **2.1 – Viabilità di Lottizzazione interna alla zona C3P**

Con il presente Piano di Lottizzazione si prevede la realizzazione di una viabilità interna alla Lottizzazione costituita da un asse centrale a T che disimpegna tutti i lotti e li serve con le reti dei servizi previsti. L'asse principale si sviluppa intorno ad un parcheggio di PRG individuato con una apposita variante.

La viabilità proposta si integra con quella di zona, prevedendo un doppio accesso dalla strada di nuova previsione che da Via XIX Marzo esce a valle del centro sportivo Pincardini, in adiacenza al passaggio a livello di Viale Barzanti.

Le quote di imposta della strada e dei parcheggi sono determinate dall'acclività dell'area e dalle attuali quote della viabilità esistente.

La sezione della carreggiata stradale sarà di ml. 7,00 + 3,00 dei marciapiedi. Quella del viale interno intorno a parcheggio di PRG avrà carreggiate di ml. 4,00 + 4,00 oltre ai due marciapiedi di ml. 1,50 ciascuno.

Tutti i marciapiedi saranno realizzati con larghezza di ml. 1,50 e provvisti di raccordi a raso per essere percorribili con carrozelle, come meglio evidenziato nella specifica tavola di progetto di superamento barriere architettoniche (Tav. n° 12).

### **2.2 – Viabilità esterna alla zona C3P di accesso all'area**

Con la Variante "V06" – Variante al PRG per modifiche alla perimetrazione di zone C e delle aree contermini: modifiche alla zonizzazione della zona C3P in Via Giuliano Da Sangallo e aree contermini" approvata con D.C.C. n° 35 del 27.04.2012, sono stati individuati i comparti di attuazione della Variante, dei quali, i n° 3 e 4, corrispondono ai Comparti di Attuazione del Piano di Lottizzazione.

La suddetta variante prevede che, per l'accesso all'area di Lottizzazione, devono essere prioritariamente realizzate le opere relative alla strada di accesso all'area degli impianti sportivi da Via Giuliano Da Sangallo, fino all'accesso al viale interno alla

lottizzazione. A tal fine la strada di accesso all'area della lottizzazione ed agli impianti sportivi da Via Giuliano Da Sangallo è stata inserita all'interno del perimetro del comparto n° 3.

### **2.3 - Parcheggi di Lottizzazione interni alla zona C3P**

I parcheggi interni alla Lottizzazione, destinati a soddisfare gli standards di P. di L. che verranno realizzati contestualmente a tutte le opere di urbanizzazione sono collocati lungo la strada interna, per una superficie di mq. 520.

Tutte opere relative a viabilità e parcheggi sono dettagliatamente rappresentate e descritte nella tavola di Progetto Preliminare Tav. 8.

### **2.4 - Parcheggi esterni alla zona C3P**

Negli elaborati progettuali del Piano sono rappresentati alcuni parcheggi che derivano da previsioni di PRG e sono comunque finalizzati a garantire standard di lottizzazione. Ci riferiamo in particolare al parcheggio interno alla lottizzazione, al centro della strada di accesso, collocato con Variante di cui alla Delibera di C.C. n° 108 del 16.09.2002, quale quota di parcheggio proveniente dall'ampliamento del Centro Commerciale adiacente; al parcheggio posto in adiacenza alla ferrovia e direttamente collegato alla strada di lottizzazione.

La Variante "V06" prevede che il parcheggio al centro della strada di accesso deve essere realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione del comparto 3

### **2.5 – Verde Pubblico di Lottizzazione**

Le aree destinate a verde pubblico previste all'interno della Lottizzazione, di dimensioni adeguate a soddisfare gli standards di legge, sono state progettate in continuità funzionale con le aree a verde pubblico di PRG previste nelle aree circostanti la Lottizzazione.

In queste aree si prevede di realizzare un percorso pedonale con piazzole di sosta attrezzate con panchine, punti luce, giochi per bambini ecc.. Saranno realizzate tramite riporto e sistemazione di terreno vegetale derivante dallo scavo di splateamento superficiale generalizzato delle aree destinate a strada e parcheggi con livellamento di uno strato superficiale di terreno sabbioso tipo "patollo" proveniente da vasche di decantazione o altra provenienza.

L'inerbimento delle suddette aree sarà effettuato con semina di miscuglio di graminacee adatte allo scopo ed alla zona. In questo progetto di sistemazione a verde pubblico è compresa la scarpata destra a coronamento della strada che scende nel sottopasso della ferrovia, con particolare riferimento alla sua stabilità, inerbimento e piantumazione con cespugli di specie adeguate alla funzione specifica.

Gli alberi esistenti nelle aree a destinazione pubblica non potranno essere abbattuti, fatta eccezione per quelli rispondenti a specie considerate in contrasto con l'ambiente locale ed a quelli ricadenti nell'area interessata dalla strada e dai parcheggi.

Nelle sistemazioni e realizzazione del verde pubblico saranno messi a dimora alberi ed arbusti classificabili tra le specie vegetali tradizionali del luogo. Si prevede di impiantare nuove specie costituite da Cipresso Toscano, Leccio, Tiglio e Viburnum ecc... Tutte le opere relative alla sistemazione delle aree a verde pubblico sono dettagliatamente rappresentate nella tavola di Progetto Preliminare Tav. 8.

## **3. ILLUMINAZIONE PUBBLICA - (Tav. 9 del Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)**

### **3.1 – Illuminazione delle aree Pubbliche di Lottizzazione**

L'impianto di illuminazione pubblica dovrà rispondere a criteri e caratteristiche di risparmio energetico e di contenimento dell'inquinamento luminoso notturno.

Verrà adottato un sistema con riduzione di potenza generalizzato a tutti i punti luce del tipo con palo in resina e armatura stradale a sfera. Verranno installate lampade tipo 150W a vapori di sodio, dotate di deflettore per orientare la luce a terra. Il tutto conforme alle vigenti norme CEI. Tutte opere relative alla illuminazione pubblica sono dettagliatamente rappresentate nella tavola di progetto esecutivo Tav. 9.

### **3.2 – Illuminazione delle aree Pubbliche esterne alla zona C3P**

Per le aree esterne alla Lottizzazione costituite dalla strada di accesso da Via Giuliano Da Sangallo, dovranno essere messi in opera punti luce che rispondano ai requisiti previsti al punto precedente per le aree interne alla lottizzazione.

**Il progetto preliminare delle opere relative alle strade, ai parcheggi, al verde pubblico ed alla pubblica illuminazione sono stati depositati presso l'Ufficio tecnico Comunale per il parere di competenza con nota del 08.03.2012, prot. N° 3601.**

## **4. FOGNATURE E RETE IDRICA - (Tav. 10 del Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)**

### **4.1 - Fognature e rete idrica interna ed esterna all'area di Lottizzazione**

La rete fognaria e quella idrica sono state progettate su schema e particolari esecutivi concordati con i competenti uffici zionali della società Nuove Acque.

La rete fognaria sarà di tipo separato: una per la raccolta e lo smaltimento delle acque nere e l'altra per le acque bianche. La fognatura delle acque bianche prevede lo spostamento di un collettore esistente che attraversa l'area dei lotti del comparto 2. Questo sarà realizzato del diametro di ml. 1,00 come l'esistente.

La rete idrica di lottizzazione sarà allacciata alla linea acquedotto esistente sulla strada di PRG; è stata prevista una rete di distribuzione completa anche di due idranti antincendio soprasuolo e di una fontanella per l'acqua potabile localizzata nel verde attrezzato.

Il progetto preliminare delle reti fognanti e idrica sono stati sottoposti all'approvazione di NUOVE ACQUE che ha espresso Parere Favorevole con nota del 17.04.2012, Prot. N° 1234-2/12 allegata alla presente. Tutte le opere relative alla rete fognaria e a quella idrica sono dettagliatamente rappresentate nella tavola di progetto esecutivo Tav. 10.

## **5. RETE DISTRIBUZIONE GAS METANO - (Tav. 11 – Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)**

La rete di distribuzione del gas metano è stata progettata su schema e particolari esecutivi concordati con i competenti uffici zionali della COING.A.S..

Tutte le opere relative alla rete di distribuzione del gas metano sono dettagliatamente rappresentate nella tavola di progetto esecutivo Tav. 11. Il progetto preliminare della rete di distribuzione del gas è stato sottoposto all'approvazione di **estraretigas** che ha espresso Parere Favorevole con nota del 16.03.2012, Prot. U24/2012/02091.

## 6. RETE DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E LINEA TELEFONICA- (Tav. 11 – Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)

Le reti ENEL e TELECOM sono state progettate su schema e particolari esecutivi concordati con i competenti uffici zionali degli enti suddetti. Le due reti saranno collegate alle linee esistenti lungo la strada di PRG previo spostamento delle linee aeree che interferiscono con il comparto C.

Tutte le opere relative alle reti di distribuzione dell'energia elettrica e della linea telefonica sono dettagliatamente rappresentate nella tavola di progetto esecutivo Tav. 11. Il progetto preliminare delle reti elettrica e telefonica sono stati sottoposti alla preventiva approvazione di ENEL E TELECOM che hanno espresso il loro Parere che vengono allegati alla presente.

## 7. OPERE RELATIVE ALLA ACCESSIBILITA' DELLE AREE PUBBLICHE - (Tav. 12 – Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione)

Relativamente a questa importante problematica è stata elaborata una tavola particolareggiata che rappresenta le soluzioni adottate per rendere accessibili gli spazi pubblici della lottizzazione da parte di persone con disabilità, anche temporanee, fisiche o sensoriali corredata da particolari costruttivi ed indicazioni sui materiali, in attuazione di quanto prescritto nelle N. T. di Attuazione del P. di L. all'art. 8.2.

## 8. COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE – (vedi Computo metrico estimativo preliminare allegato)

### 8.1 – Quantificazione dei costi delle opere di Urbanizzazione

Al progetto preliminare è allegato un computo metrico estimativo preliminare delle opere di urbanizzazione, articolato per opere interne alla zona C3P ed opere esterne alla zona C3P, per un importo complessivo di € **591.434,66** di cui € **442.086,67** per opere interne alla zona C3P ed € **149.347,99** per opere esterne alla zona C3P.

Nella tabella che segue sono riportati i costi delle opere di urbanizzazione distinti per categorie e per opere interne alla Lottizzazione, derivanti dal soddisfacimento degli standard urbanistici, ed opere esterne di raccordo alla rete viaria esistente.

CATEGORIE DI OPERE DA REALIZZARE		COSTI €	
		costi parziali €	costi totali €
<b>1.</b>	<b>Strade e Parcheggi</b>		
1.1	Strade e parcheggi interni alla zona C3P	227.930,77	
1.2	Strada di accesso alla zona C3P	102.322,85	
<b>Costo totale Strade e Parcheggi</b>			<b>330.253,62</b>
<b>2</b>	<b>Verde pubblico di Lottizzazione</b>		<b>41.322,59</b>
<b>3.</b>	<b>Illuminazione Pubblica</b>		
3.1	Illuminazione delle aree interne alla zona C3P	23.804,85	
3.2	Illuminazione strada di accesso alla zona C3P	8.470,63	
<b>Costo totale Illuminazione Pubblica</b>			<b>32.275,48</b>
<b>4.</b>	<b>Rete Fognante</b>		
4.1	Fognature aree interne alla zona C3P	84.764,16	
4.2	Fognature strada di accesso alla zona C3P	38.554,51	
<b>Costo totale rete Fognante</b>			<b>123.318,67</b>
<b>5</b>	<b>Rete idrica</b>		<b>29.397,85</b>
<b>6</b>	<b>Rete distribuzione del gas metano</b>		<b>11.561,33</b>
<b>7</b>	<b>Rete distribuzione energia elettrica</b>		<b>14.309,81</b>

<b>8</b>	<b>Rete distribuzione linea telefonica</b>	<b>8.995,31</b>
<b>COSTO TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>		<b>591.434,66</b>
<b>Costo opere interne alla zona C3P(punti 1.1+2+3.1+4.1+5+6+7+8)</b>		<b>442.086,67</b>
<b>Costo totale opere esterne alla zona C3P(punti 1.2+3.2+4.2)</b>		<b>149.347,99</b>

## **8.2 – Ripartizione dei costi delle opere di Urbanizzazione**

Tutte le opere di urbanizzazione di cui al presente Piano di Lottizzazione, oltre a quelle dichiarate assimilate al Piano di Lottizzazione dalla Variante V06, qualunque sia il comparto che parte per primo, dovranno essere realizzate di concerto tra i proprietari dei comparti interni ed esterni alla lottizzazione, in quanto interessati all'opera che risulta indispensabile alla funzionalità ed accessibilità dei lotti di proprietà collocati nei comparti della variante V06.

La ripartizione dei costi delle opere, come quantificate al paragrafo precedente, e comunque come meglio quantificate nel computo metrico che sarà allegato al progetto esecutivo, dovrà essere fatta secondo quanto previsto dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione.

Arch. Giuliano Del Teglia

Arch. Elena Chiasserini

.....