



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Area di Via Giuliano Da San Gallo in Sansepolcro Zona "C₃P" di P.R.G.

Proprietà dell'area:

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

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 PEC: architettodelteglia@pec.it P.IVA 01458360516

INDICE

- 1 – GLI STRUMENTI URBANISTICI DI RIFERIMENTO
 - 1.1 - Il P.R.G. vigente
 - 1.2 - Il Piano Strutturale
 - 1.3 - La Variante V06
- 2) - Area del Piano di Lottizzazione
- 3) - Previsioni di Piano di Lottizzazione
 - 3.1 – Comparti
 - 3.2 – Assetto Urbanistico
 - 3.3 – Opere Di Urbanizzazione
 - 3.4 - Planivolumetrico
 - 3.5 - Tipi edilizi
 - 3.6 - Sistemazione aree a verde pubblico
 - 3.7 – Attuazione del Piano di Lottizzazione
- 4) - Standard urbanistici
- 5 – Requisiti di efficienza energetica

1 – GLI STRUMENTI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

1.1 - IL PRG VIGENTE

Il Piano Regolatore Generale vigente prevede nell'area in oggetto una destinazione residenziale "zona C3P" con attuazione tramite Piano Di Lottizzazione di iniziativa privata, all'interno della quale va previsto un 30% della volumetria ammissibile classificata a PEEP.

L'area è stata oggetto di tre varianti che hanno apportato modifiche alla perimetrazione di zona ed alla consistenza delle volumetrie disponibili. Queste sono:

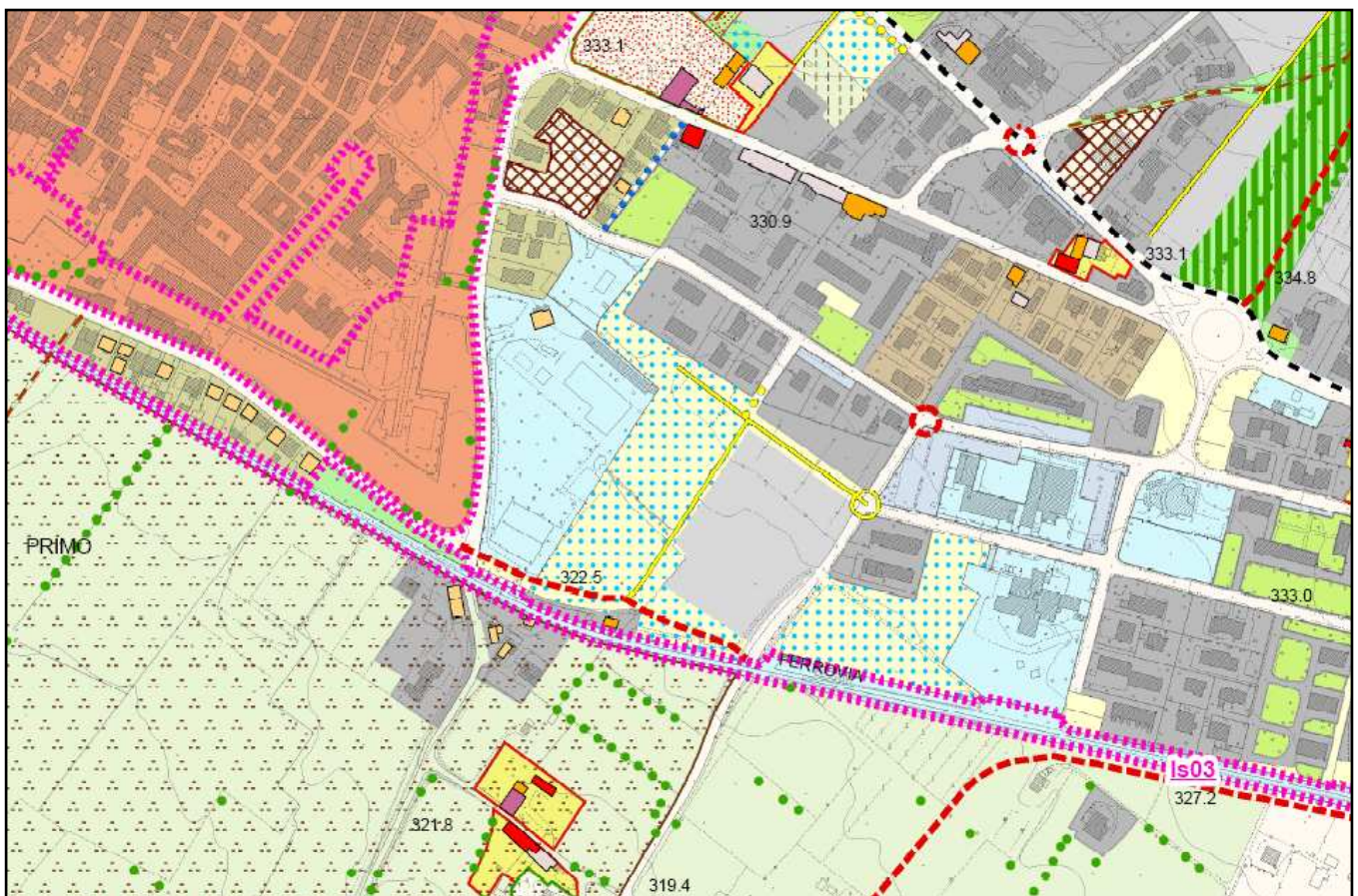
- Variante di cui alla Delibera di C.C. n° 55 del 8.05.2002;
- Variante di cui alla Delibera di C.C. n° 108 del 16.09.2002.
- Varianter "V06" -

A seguito delle suddette varianti, alla zona sono stati attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie complessiva dell'area di Piano mq. 12.725,00
- Volume edificabile mc. 11.425,00 di cui:
 - **mc. 8.600,00 area del Comune come da variante D.C.C. n° 55/02**
 - **mc. 2.825,00 area FEPAM s.r.l.**
- R.C. 30%
- Hmax 10,50
- Ds1 3,00 ml. da strade di lottizzazione e/o private
- Ds2 5,00 ml. da strade Comunali
- DE 10,00 da pareti finestrate di edifici diversi
- Dc 5,00 o sul confine o salvo accordi

1.2 - IL PIANO STRUTTURALE APPROVATO

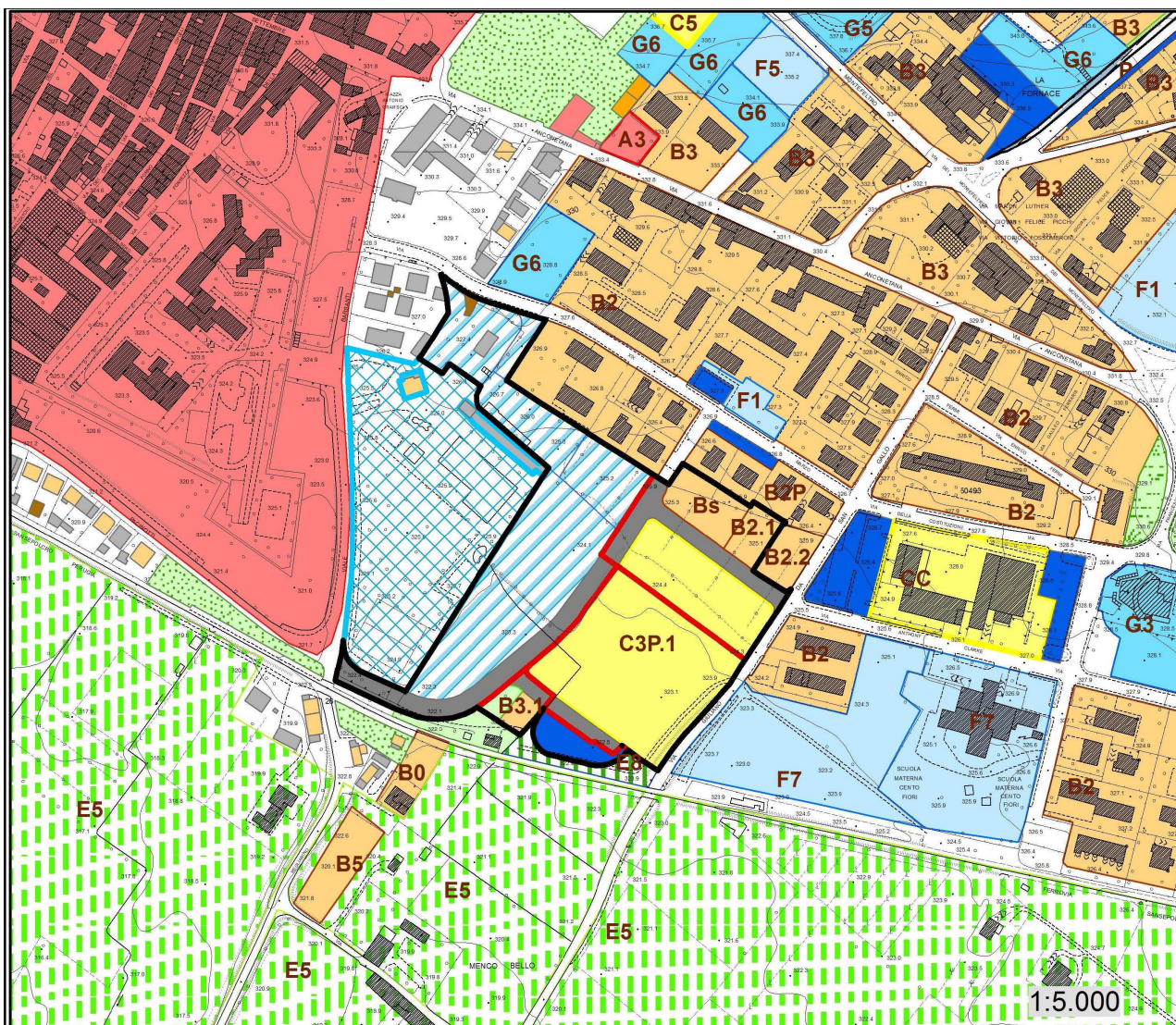
Il nuovo Piano Strutturale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 147 del 22/11/2010 per la zona in oggetto prevede una classificazione ad "Ambiti di potenziamento della residenza"



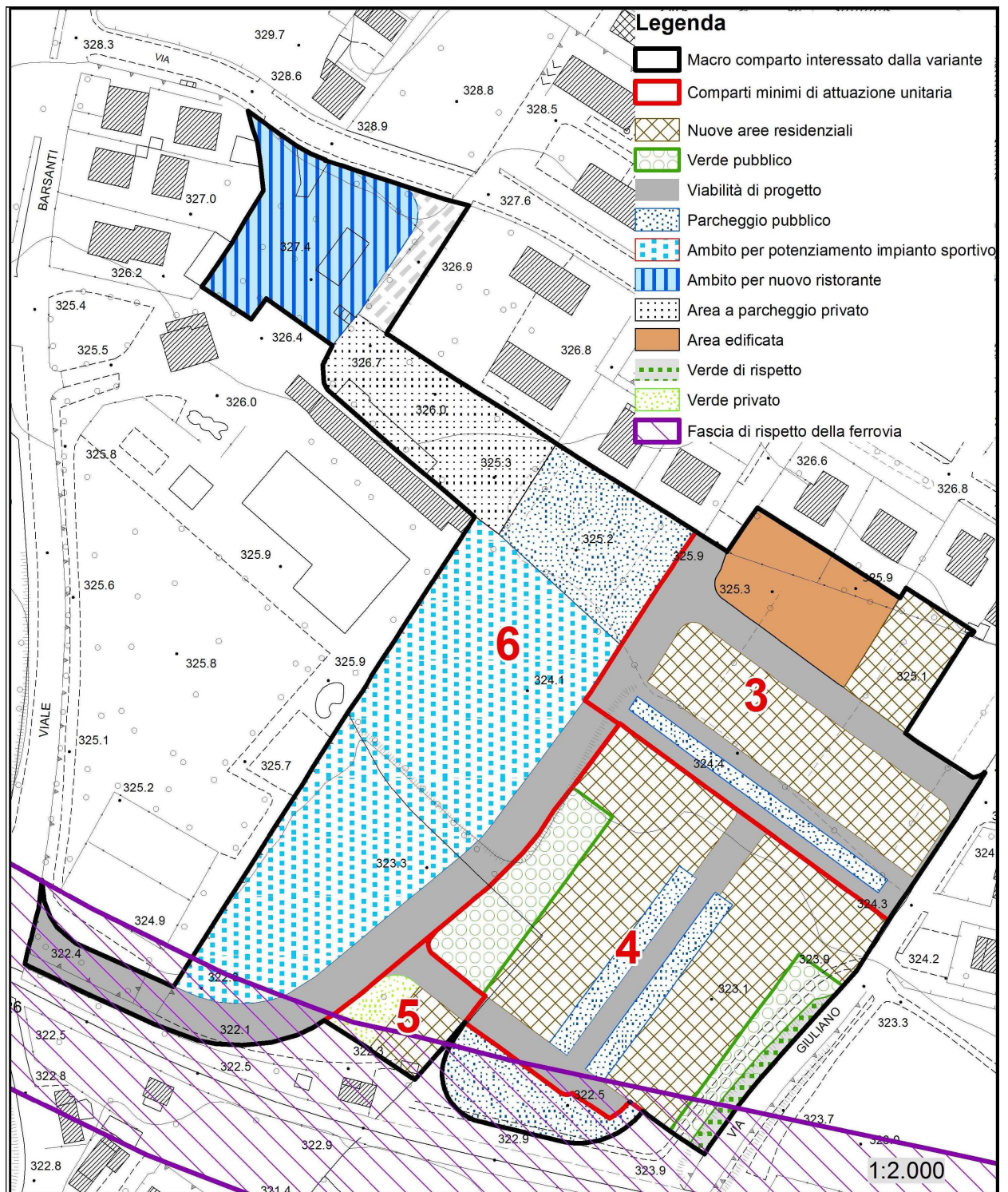
1.3 – LA VARIANTE V06

La Variante "V06 – Variante al PRG per modifiche alla perimetrazione di zone C e delle aree contermini", approvata con D.C.C. n. 35 del 27/04/2012, prevede modifiche alla zonizzazione della zona C3P in Via Giuliano Da Sangallo e aree adiacenti introducendo nuova viabilità di raccordo con la viabilità di zona esistente ed una individuazione di comparti edificatori dei quali i numero 3 e 4 corrispondono ai due comparti della Lottizzazione con una modifica del loro perimetro così riassumibile:

- Il Comparto 3 del P. di L., è stato ampliato includendo la viabilità di accesso all'area da Via Giuliano Da Sangallo e le zone B2.1 e Bs;
- Il Comparto 4 del P. di L., è stato ampliato includendo il parcheggio semicircolare posto in adiacenza alla ferrovia.



Di seguito è allegata la Planimetria della Variante V06 con evidenziato i Comparti minimi di attuazione unitaria a le specifiche destinazioni delle aree all'interno di ogni comparto.



2) - AREA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'area del PRG vigente classificata "C3P", come risulta a seguito dell'approvazione delle varianti suddette, comprende la fascia di territorio situata lungo Via Giuliano Da San Gallo, costituita da una proprietà comunale, contraddistinta al Catasto terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio 78 particelle n° 882, 884, 921parte e 922, 923parte, 924, 926parte, 918parte, 925parte, 850parte, 2973parte per una superficie di mq. 9.825,00; ed un'area di proprietà della FEPAM s.r.l., contraddistinta al Catasto terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio 78 particelle n° 2976parte, 938, 884parte, 923parte, per una superficie di circa mq. 3.375,00.

All'interno ed in adiacenza dell'area "C3P" di Lottizzazione, a seguito delle due varianti sopra citate sono stati localizzati due parcheggi pubblici di PRG che, per la loro localizzazione e disposizione vengono integrati nel disegno urbanistico dell'area di Lottizzazione.

Di seguito alleghiamo una dettagliata documentazione fotografica dell'area in oggetto.



Vedute stato attuale dell'area dal sottopasso della ferrovia



Vedute stato attuale dell'area dal sottopasso della ferrovia



Vedute stato attuale dell'area dalla ferrovia



Vedute stato attuale dell'area verso la ferrovia

3 - PREVISIONI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

3.1 – Comparti

L'area del presente Piano di Lottizzazione, essendo costituita da due proprietà, ed essendo attuabile in due stralci funzionali, è stata suddivisa in Comparti ai sensi dell'art. 870 del Codice Civile e all'art. 23 della Legge 1150/1942.

I Comparti individuati sono i seguenti:

- **Comparto "3"** comprendente i lotti n° 1, 2, 3, 4 e parte delle aree pubbliche;
- **Comparto "4"** comprendente i lotti n° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e parte delle aree pubbliche;

3.2 – Assetto Urbanistico

L'assetto urbanistico determinato dal Piano scaturisce dalla impostazione delle infrastrutture che costituiscono l'ossatura portante dell'insediamento. La posizione baricentrica del parcheggio di PRG, posto al centro della Lottizzazione, con la sua forma allungata che taglia in due l'area, ha determinato la previsione di un ampio viale centrale su cui si disimpegnano tutti i lotti bifamiliari del Comparto 3 e quelli del Comparto 4. Questa costituisce l'infrastruttura principale della Lottizzazione.

Dal suddetto viale ed in perpendicolare ad esso, parte la strada centrale che, disimpegnando i quattro lotti plurifamiliari del Comparto 4 ove è collocata la quota di PEEP, collega l'area della Lottizzazione al grande parcheggio posto in adiacenza alla ferrovia ed alla sua strada di accesso che collega l'area a Viale Barzanti.

3.3 – Opere Di Urbanizzazione

Il Piano prevede un articolato complesso di opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne all'area. 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;*
- *Parcheggi esterni alla zona C3P;*
- *Verde pubblico di Lottizzazione e raccordo con il verde di PRG;*
- *Illuminazione pubblica delle aree interne alla zona C3P;*
- *Illuminazione pubblica delle aree esterne 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.*

Per un maggior dettaglio si rimanda alla specifica relazione sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

3.4 - Planivolumetrico

La disposizione planivolumetrica degli edifici tende a creare un allineamento rigoroso e abbastanza vicino alla viabilità di lottizzazione in modo da creare un rapporto il più possibile diretto tra spazi pubblici e privati costituiti da lotti edificabili strade, parcheggi pubblici e verde attrezzato.

3.5 Tipi edilizi

I tipi edilizi previsti dal presente Piano di Lottizzazione fanno riferimento alla domanda prevalente espressa dal mercato edilizio attuale di Sansepolcro che si concretizza poi nelle tipologie edilizie presenti in modo diffuso nella zona.

Per una dettagliata descrizione e documentazione tecnica dei tipi edilizi si rimanda alla Tavola n° 6 del P. di L. .

3.6 Sistemazione aree a verde pubblico

Nelle sistemazioni esterne dei resede degli edifici saranno costituiti profili e morfologie il più possibile rispondenti a quelli configurati nel presente P. di L.

Le recinzioni ammesse sono quelle realizzate con muri, siepi, muri sormontati da siepi, eventuali ringhiere in metallo verniciato dovranno avere disegno semplice ed elementare.

Nelle sistemazioni esterne dei resede privati e nella realizzazione del verde pubblico dovranno essere scelti alberi e arbusti classificabili tra le specie vegetali tradizionali del luogo quali Cipresso Toscano, robinia, Leccio, Platano, Tiglio, Noce nazionale, Sorbo Montano, Carpino Bianco, Pioppo Bianco, Acero riccio.

3.7 – Attuazione del Piano di Lottizzazione

Tenuto conto che una parte delle aree di Lottizzazione è di proprietà privata, e che il proprietario non ha immediato interesse alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano, si prevede che Il presente Piano di Lottizzazione possa essere attuato per stralci funzionali corrispondenti ai Sub comparti individuati.

Per realizzare l'attuazione per stralci sarà garantito che lo stralcio che parte per primo abbia la piena funzionalità delle infrastrutture a rete e della viabilità di accesso e collegamento con la viabilità principale di zona.

Lo stralcio funzionale, in rapporto alle volumetrie che realizza, ha una sua dotazione di standard, intesi come aree destinate a parcheggi pubblici e verde pubblico, corrispondente o maggiore ai minimi di legge (D.M.1444/68) ed ai minimi prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

4 - STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici per le zone "C" di cui all'art. 20 delle N.T. di A. del PRG, sono i seguenti:

- Istruzione 4,5 mq./ab
- Parcheggi 2,5 mq./ab
- Attrezzature 2,00 mq./ab
- Verde 12,00 mq./ab

Per un totale di 21,00 mq/ad abitante insediato, considerando ai sensi del D.M. 1444/68, 90 mc. per ogni abitante insediato.

I parametri e gli standard urbanistici del Piano di Lottizzazione sono i seguenti:

COMPARTO "3"

Numero lotto	Superficie	S.C. 30%	Volume	Abitanti
1	633,00	189,90	847,50	9,50
2	586,00	175,80	840,00	9,00
3	586,00	175,80	840,00	9,00
4	633,00	189,90	847,50	9,50
Totali comp.	2.438,00	731,40	3.375,00	37

COMPARTO "4"

Numero lotto	Superficie	S.C. 30%	Volume	Abitanti
5	563,15	168,90	820,00	9,00
6	545,70	163,71	820,00	9,00
7	545,65	163,69	820,00	9,00
8	544,00	163,20	820,00	9,00
9	834,10	250,23	1.636.25	18,50
10	834,10	250,23	1.636.25	18,50
11	836,60	250,98	1.636.25	18,50
12	836,65	250,99	1.636.25	18,50
Totali comp.	5.539,80	1.661,93	9.825,00	110,00

Totali P.di L.	7.977,80	2.393,33	13.200,00	147
-----------------------	-----------------	-----------------	------------------	------------

- a) Parcheggi pubblici.....mq. **954,00**>di 2.50 mq./ab. D.M. 2/4/68, art. 20 NTA PRG
b) Verde Pubblicomq. **2.133,00**<di 18.50 mq./ab. D.M. 2/4/68, art. 20 NTA PRG
Totale Standard.....MQ. 3.087,00=a 21 mq./ab. D.M. 2/4/68, art. 20 NTA PRG
c) Strade di Lottizzazione..... mq. **2.285,50**
d) Strade esterne alla Lottizzazione mq. **1.833,70**
Totale Strade.....MQ. 4.119,20
Totale aree da cedere al Comune.....MQ. 7.206,20

5 – REQUISITI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Gli interventi edilizi previsti dal Piano di Lottizzazione dovranno essere realizzati applicando **requisiti minimi di efficienza energetica** rispetto ai limiti di trasmittanza termica e rendimento di combustione dei generatori di calore di cui al del D.Lgs. 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

I **requisiti minimi** sono finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità, pertanto sono considerati obbligatori i parametri di risparmio energetico ed idrico secondo la tabella di cui all'art. 8 punto 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione che segue.

TABELLA RISPARMIO RISORSE

INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI PREVISTI DAL Piano di Lottizzazione che costituiscono un miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente
Installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.	1 Kwp dal Gennaio 2011	1 Kwp per ogni mq. 50 di SUA o frazioni di essa.
Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.	50% Fabbisogno annuale	100% Fabbisogno annuale
Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore	-----	Al di sopra di quattro unità immobiliari
Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti di trasmittanza termica (strutture opache verticali, orizzontali e inclinate, pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno, chiusure trasparenti) previsti dal D.Lgs. 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06 per l'anno 2010 allegato C)	Abbattimento dei limiti della trasmittanza termica di cui al D.Lgs. 192/05 del 10 %
Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Il valore minimo del rendimento di combustione dei generatori di calore non deve risultare inferiore ai limiti riportati nell'allegato H del D.Lgs. 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06	valore del rendimento minimo di combustione di cui all'allegato H del D.Lgs. 192/05 incrementato del 10 %
Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali	Raccolta delle acque meteoriche ed installazione di Impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane

Al fine inoltre di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali, nella progettazione, si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.

Arch. Giuliano Del Teglia

Arch. Elena Chiasserini