

TAVOLA:

**7**

UBICAZIONE:

**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**Località "San Lazzaro"**

OGGETTO:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**"Madonna della Legna"**

TITOLO TAVOLA:

**RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

COMMITTENTI:

**ZAZZI RENATA, GUSTINELLI VERA,**  
**BROCCHI ALESSANDRO E BROCCHI LORENZO**

PROGETTISTA:

**ARCH. FEDERICO ROMOLINI**  
**Studio Tecnico Associato Romolini**

DATA:

**14.02.2011**

## 1-INQUADRAMENTO GENERALE DEL TERRENO

La lottizzazione in oggetto è ubicata nella zona collinare ad est della Città di Sansepolcro, precisamente tra la Strada Tiberina Sud e la Strada Comunale della Montagna, sul lato destro di Via Antonio da Anghiari, in direzione della piccola cappella denominata "Madonna della Legna", da cui trae il nome il Piano Attuativo.

La sagoma del terreno edificabile è pressoché regolare con una protuberanza trapezoidale verso sud.

Il vigente P.R.G. individua l' area come zona "C1\*" in cui occorre far approvare apposito piano di lottizzazione (P.d.L) per definire i singoli lotti edificabili.

La recente approvazione del Piano Strutturale, ha confermato la potenzialità edificatoria dell'area.

Il P.d.L. è individuato al Catasto del Comune di Sansepolcro al foglio n. 71 particelle n. 189/p, 508/p, 190/p, 1039, 935 di proprietà: Zazzi Renata, Solimeno Rosa, Antonelli Massimo, Gustinelli Vera, Brocchi Alessandro e Brocchi Lorenzo.

La proprietà Solimeno ed Antonelli proprietari della particella n. 508/p non hanno intenzione di partecipare al P.d.L., pertanto, alla luce di tale fatto, verrà riconfigurato il perimetro.

Nella scheda tecnica della volumetria realizzabile nel P.d.L. sarà decurtata la quota della parte esclusa.

L' accesso all' intervento urbanistico sarà garantito dalla Strada Comunale Antonio d' Anghiari, rialzata rispetto al terreno e parallela ad un lato della lottizzazione, da essa si dirimerà la strada di penetrazione interna. Da tale infrastruttura sarà mantenuta un'inedificabilità di 10.00 metri e sarà realizzata una zona alberata della profondità di 3.00 metri, come percorso pedonale inerbito.

La giacitura del terreno si presenta in leggero declivio, confluyente naturalmente verso il torrente Afra, situato ad est a circa 350 metri.

Sono attualmente presenti all' interno del P.d.L. i seguenti manufatti: cantina interrata (realizzata una trentina di anni fa) di proprietà Brocchi-Gustinelli, strutturalmente non idonea alla sopraelevazione di cui ne verrà prevista la demolizione e un cancello carrabile direttamente su via A. da Anghiari, che sarà eliminato.

Nella zona a sud del P.d.L. sono presenti delle reti idriche pubbliche interrate:

- ◆ tubazione principale dell' acquedotto in acciaio  $\varnothing$  350, di spinta verso il serbatoio di carico e distribuzione ubicato nella collina di Sansepolcro,
- ◆ tubazione più piccola (sempre dell' acquedotto)  $\varnothing$  70 in polietilene a servizio della zona.

Da sopralluoghi effettuati con i responsabili locali di "Nuove Acque S.p.A." si è appurato che le tubazioni sopraddette non possono essere spostate dalla loro ubicazione e che per una corretta gestione occorre che il terreno interessato sia destinato ad uso pubblico per poter intervenire, in caso di guasti o interventi manutentivi, celermente.

## 2-INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il P.d.L. è ubicato a monte della zona residenziale "B/3", recentemente completata con una serie di villette bi-familiari a pianta regolare con copertura a capanna. La progettazione urbanistica e le tipologie edilizie allegate tiene conto del contesto circostante garantendo una fabbricazione non intensiva ma individuando singoli lotti atti alla realizzazione di edifici bi-familiari, orditi nel rispetto della maglia edilizia già preconstituita.

Dagli stessi parametri urbanistici (indice territoriale, rapporto di copertura, ecc...) si identifica la zona come un' area non densamente edificata in un giusto equilibrio fra aree scoperte e quelle coperte.

Dal sistema viario esistente (via Antonio da Anghiari) è stata prevista una viabilità pubblica di penetrazione, ortogonale alla prima della larghezza di 11.00 metri, composta da:

- ◆ marciapiede a monte della larghezza di 1.50 metri,
- ◆ sede viaria della larghezza di 7.00 metri,
- ◆ parcheggi in linea della larghezza di 2.50 metri,
- ◆ marciapiede a valle della larghezza di 1.50 metri.

La possibilità di fare inversione di marcia sarà garantito dal "cul de sac" in posizione opposta all' ingresso dalla strada comunale.

La realizzazione della traversa interna (senza interposti lotti edificabili) permetterà in un futuro lo sfondamento ad est della zona residenziale, mediante il suo semplice prolungamento. A circa metà del suo tracciato si interseca ortogonalmente una viabilità privata ad uso pubblico, che garantirà gli accessi ai lotti interni e l'accesso al giardino pubblico. Tale soluzione di duplice funzione, permetterà oltre a disimpegnare i lotti interni, senza ingolfare la viabilità principale, anche come dorsale principale sia per l' adduzione idrica che per la rete fognante.

La viabilità di penetrazione (che verrà successivamente alla sua realizzazione ceduta all' A.C.) disimpegna gli ingressi carrabili ai singoli lotti che saranno: quattro a monte e sei a valle, mentre un settimo avviene direttamente dal parcheggio a valle. Non saranno realizzati accessi carrabili da via Antonio da Anghiari, mentre saranno realizzati accessi pedonali da Via A. da Anghiari per i lotti n. 1-5-6.

Lo schema distributivo urbanistico è alquanto semplice e lineare, con lotti regolari e sagome edilizie semplici.

Il P.d.L. prevedeva la destinazione di una quota edificabile a PEEP, pari al 30,00% della volumetria realizzabile. I due lotti interessati sono stati posti nella zona est della lottizzazione uno a monte ed uno a valle della viabilità, prevedendo due fabbricati della tipologia quadri-familiare. Quello a valle è posto a meno di 5,00 metri dal confine perché il terreno a fianco è della stessa proprietà del titolare del P.d.L.

La viabilità interna sarà asfaltata, contenuta nel lato a monte da un marciapiede e a valle dai parcheggi pubblici facilmente fruibili, per la loro centralità, da tutti gli abitanti della zona; oltre i parcheggi sarà presente il marciapiede in posizione protetta.

Dell'area destinata a verde pubblico a valle, parte sarà destinata a parcheggio per risolvere le numerose problematiche di posteggio della zona residenziale già esistente. Anche il senso di viabilità sarà adeguato come da schema allegato nella Tav. 2.

L'area in esame ricade in piccola parte in area ad elevata pericolosità idraulica, 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. G9/b). Nello specifico si è ritenuto necessario uno studio di dettaglio per l'approfondimento delle indagini relativamente all'area oggetto del P.A. E' stato pertanto commissionata apposita indagine di dettaglio, 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 non superiore ai 50 cm. da realizzare preferibilmente con un muretto lungo il limite nord dell'area, così da far defluire l'acqua verso la valle del torrente Afra. Il tutto come più dettagliatamente descritto nella Relazione idraulica allegata.

### **3-DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

#### ALLACCIAMENTO ALLA RETE IDRICA:

Parallelo alla tubazione principale  $\varnothing$  350 scorre anche una tubazione in polietilene  $\varnothing$  70 da cui si dirimeranno i singoli allacci (vedi particolari della tavola grafica allegata). La dorsale sarà ubicata sotto via A. da Anghiari, per poi entrare all'interno della viabilità interna.

#### ALLACCIAMENTO ALLA RETE FOGNANTE:

Nella zona a valle della lottizzazione è stato realizzato nei mesi scorsi un tratto di fognatura da parte di un privato (progetto approvato da nuove Acque in data 08/01/2001) in cui furono messe a dimora un  $\varnothing$  600 per le acque meteoriche e un  $\varnothing$  315 per le acque nere a gravità.

Il P.d.L. sarà dotato all'interno di un proprio sistema fognante, in cui saranno previste due linee separate: per le acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabili (strade, coperture, piazzali, ecc...) e parzialmente permeabili (marciapiedi parcheggi pubblici, ecc...) e per le acque nere provenienti dalle fosse settiche dei fabbricati.

Le tubazioni, che scorreranno parallele e con la stessa pendenza (0,5%), confluiranno in un pozzetto unico di consegna della dimensione di 120 x 120 (posizionato in area da cedere alla pubblica amministrazione) al limite del confine del P.d.L.

L'allaccio alla pubblica fognatura, situato 75-80 m. più a valle, dovrà essere eseguito da altro soggetto in quanto al di fuori dall'area di proprietà dei lottizzanti. Nel vigente P.R.G. via Antonio da Anghiari oltre a disimpegnare il P.d.L. "Madonna della Legna", posto sulla destra, garantirà l'accesso anche al P.d.L., di dimensioni anche maggiori, posto sulla sinistra.

Il dimensionamento delle tubazioni di progetto è stato effettuato in base alla "curva di possibilità climatica" effettuato dallo studio geologico dell'autorità di ambito.

#### ALLACCIAMENTO ALLA RETE COINGAS:

Nella zona a valle della lottizzazione è ubicata le tubazioni della COINGAS.

In data 2 aprile 2001, l'ente elaborò un preventivo per l'allaccio diretto dei singoli lotti, poiché l'area era servita facilmente dall'infrastruttura. In questa fase è stato richiesto preventivo aggiornato per l'estensione della rete comprensiva dell'area per l'allaccio ad ogni singola utenza.

#### ALLACCIAMENTO ALLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE:

Sono stati previsti n. 7 punti luce tipo "promenade" lungo il viale alberato, uno in prossimità dell'incrocio con Via Antonio d'Anghiari, gli altri tre prossimi alle aree a parcheggio pubbliche. Un altro punto luce "promenade" verrà sistemato lungo la viabilità privata ad uso pubblico.

#### PARCHEGGI PUBBLICI E MARCIAPIEDI:

Sono stati progettati tre luoghi per la sosta pubblica lungo il viale alberato, da realizzarsi in elementi autobloccanti, facilmente fruibili, per la loro centralità, da tutti gli abitanti. Tre parcheggi sono idonei come dimensione per la sosta da parte di un disabile.

I marciapiedi, anch'essi in autobloccanti, hanno una serie di svellimenti per garantire sia gli accessi carrabili ai lotti che come rampa di discesa per il disabile (pendenza massima del 12,00 %).

Inoltre dal parcheggio pubblico a valle sarà realizzato un percorso pedonale inerbito, parallelo a Via A. da Anghiari.