

TAVOLA:

**7**

UBICAZIONE:

**COMUNE DI SANSEPOLCRO  
FRAZIONE GRAGNANO**

OGGETTO:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
"MONTEDOGLIO"**

TITOLO TAVOLA:

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

SCALA:

COMMITTENTE:

**POLVERINI PAOLO  
POLVERINI MARIO**

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. FEDERICO ROMOLINI**

DATA:

**20/04/2011**

## **1-INQUADRAMENTO GENERALE DEL TERRENO**

La lottizzazione in oggetto è ubicata nella zona collinare ad ovest della città di Sansepolcro, precisamente tra la Strada Comunale dei Mauri, la Strada Comunale di San Martino in Montedoglio e la lottizzazione denominata "La Ginestra", nella Frazione di Gragnano.

La sagoma del terreno edificabile è a forma di trapezoide regolare.

Il vigente P.R.G. individua l' area come Zona C<sub>3</sub> in cui occorre l'approvazione di un Piano di Lottizzazione per definire i singoli lotti edificabili.

Il Piano Strutturale recentemente adottato ha confermato la previsione urbanistica come "ambito di potenziamento della residenza", individuando delle zone dove concentrare alcuni standard urbanistici, di cui se ne è tenuto conto nella progettazione urbanistica.

Il P.d.L. è individuato al Catasto del Comune di Sansepolcro al foglio n. 54 particelle n. 184/p-561/p-564/p tutte di proprietà dei Sig.ri Polverini Paolo e Mario.

L' accesso all' intervento urbanistico sarà garantito sia dalla Strada Comunale dei Mauri rialzata rispetto al terreno e parallela ad un lato della lottizzazione e la Strada Comunale di San Martino in Montedoglio che distribuisce tutta la Frazione di Gragnano.

Da queste due strade sarà realizzata una penetrazione interna.

La giacitura del terreno si presenta in leggero declivio, confluyente naturalmente verso valle.

E' presente all' interno del perimetro del P.d.L. un manufatto precario, utilizzato dall'azienda agricola dei fratelli Polverini come rimessa degli attrezzi, posto nelle vicinanze della loro abitazione, che sarà demolito.

Inoltre la zona è caratterizzata ad ovest dalla presenza di un alto muro in c.a. gettato in opera, realizzato come contenimento del terreno della "Lottizzazione La Ginestra" posta in una posizione sopraelevata rispetto al terreno del piano attuativo di progetto. Tale manufatto è particolarmente visibile con un impatto visivo rispetto al contesto urbano e rurale circostante e la possibilità di essere celato sarà uno delle obiettivi della progettazione urbanistica.

La zona essendo in prossimità del centro abitato è servita da tutte le infrastrutture pubbliche: TELECOM, ENEL, COINGAS, fognature ed acquedotto pubblico.

## **2-INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il P.d.L. è ubicato a valle della zona residenziale B<sub>3</sub> ("Lottizzazione La Ginestra"), composta da una serie di edifici bi e quadri-familiari a pianta regolare con copertura a capanna, posti in posizione dominante rispetto alla sottostante lottizzazione.

La progettazione urbanistica e le tipologie edilizie allegate tengono conto del contesto circostante garantendo una fabbricazione non intensiva ma individuando singoli lotti atti alla realizzazione di edifici bi e quadri-familiari di modesta dimensione rispetto della maglia edilizia già preconstituita.

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

Dal sistema viario esistente è stata prevista una viabilità pubblica di penetrazione, ortogonale alla prima della larghezza di 12.50 metri, composta da: sede viaria della larghezza di 7,00 metri, da una fila di parcheggi di 2.20 m. e da due marciapiedi di 1,50 metri, di cui quella o monte protetto ed alberato.

Inoltre parallelamente lungo la Strada Comunale di San Martino in Montedoglio sarà realizzata una pista ciclabile della larghezza di 2.00 metri in prolungamento dei due marciapiedi della lottizzazione e lungo la Strada Comunale dei Mauri oltre alla pista ciclabile sarà mantenuta una fascia di verde pubblico della profondità di 5.00 m.

La viabilità di penetrazione si presenterà come una viale alberato, essendo prevista la piantumazione di essenze arboree autoctone, che metterà in comunicazione la zona a verde a sud con la zona a nord.

A circa metà del suo tracciato si trova la zona a verde pubblico più importante, oltre alle due di ingresso della lottizzazione. Qui saranno ubicati anche alcuni parcheggi (oltre il necessario di standard) e l'isola ecologica che risulterà quindi baricentrica all'intera lottizzazione.

I lotti edificabili sono sistemati regolarmente, realizzando otto edifici a monte, mascherando in tal modo la cortina di c.a. quattro edifici a valle, di cui tre villette di piccole dimensioni bi-familiari e un edificio di testata con una destinazione commerciale a piano terra e residenziale ai piani superiori.

Anche gli accessi sono stati razionalizzati, in modo tale che ognuno di quelli a monte distribuisca otto appartamenti.

Le tre villette bi-familiari e il fabbricato commerciale-residenziale di testata, a valle potranno godere della deroga della distanza di 5.00 metri dai confini perché i Sig.ri Polverini sono proprietari anche del terreno agricolo sottostante.

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

La viabilità interna e i parcheggi saranno asfaltati, mentre il marciapiede saranno realizzati con elementi autobloccanti. Sarà realizzata una livelletta unica, in base alla quale saranno impostati i singoli fabbricati, essendo le due quote del centro strada di riferimento in piano fra loro. La zona centrale sarà colmata con riporto di terreno.

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

#### **ALLACCIAMENTO ALL' ACQUEDOTTO PUBBLICO**

Sulla viabilità centrale sarà ubicata la tubazione di distribuzione in polietilene DN  $\varnothing$  90 mm PN 16 opportunamente protetta con letto di sabbia, rinfiacco e copertura. Le derivazioni di presa per le utenze saranno realizzati direttamente sulla tubazione principale con il sistema a collare.

L'allaccio alla tubazione pubblica avverrà sulla Strada Comunale di San Martino in Montedoglio, attraverso la realizzazione di un pozzetto in cls prefabbricato dimensioni 80 x 80 cm.

Lungo il tracciato della rete idrica sarà predisposta, ogni 60 mt circa, una saracinesca interrata "tipo PAVA", con chiusino telescopico di manovra. Un idoneo pozzetto di sfiato ed uno di scarico della linea sarà predisposto rispettivamente nel punto più alto ed in quello più basso del tracciato.

Il tutto in conformità al parere favorevole della Società NUOVE ACQUE del 21.10.2008, gestore del servizio.

#### **ALLACCIAMENTO AL COLLETTORE ACQUE NERE E DI RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE:**

Saranno realizzate linee separate per le acque meteoriche da quelle nere e bionde.

Le acque bianche provenienti dalle coperture dei fabbricati, dei marciapiedi, dei parcheggi e della viabilità pubblica saranno convogliate con tubazioni in phead verso un fosso a cielo aperto, come individuato con il personale di Nuove Acque a seguito di sopralluogo, idoneo a ricevere il quantitativo d'acqua, posto ai piedi della scarpata della Strada Comunale dei Mauri.

Le acque nere e bionde saranno convogliate con una tubazione in phead del  $\varnothing$  250 mm verso la Strada Comunale di San Martino in Montedoglio fino all'intercettazione su pozzetto posto lungo il tracciato del collettore principale che a sua volta confluisce verso il depuratore comprensoriale.

Ovviamente le tubazioni delle acque bianche saranno di diametri maggiori e precisamente  $\varnothing$  250  $\varnothing$  400  $\varnothing$  500 e 600 in phead come riportato nell'allegata tavola planimetrica e accertato tramite la verifica idraulica.

Saranno poste in opera anche un idoneo numero di forazze stradali per la raccolta delle acque meteoriche. Lungo il tracciato delle tubazioni delle acque chiare saranno posti pozzetti prefabbricati in cls d'ispezione e allaccio.

Il tutto in conformità al parere favorevole della Società NUOVE ACQUE del 21.10.2008, gestore del servizio.

#### ALLACCIAMENTO ALLA RETE GAS METANO:

Lungo la Strada Comunale di San Martino in Montedoglio è possibile fare l'allacciamento alla condotta principale del gas metano che poi verrà distribuito tramite una dorsale centrale  $\varnothing$  125, posta nella viabilità pubblica.

Il tutto in conformità al parere favorevole della COINGAS del 27.04.2007, gestore del servizio.

#### ALLACCIAMENTO ALLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE:

Sono stati previsti n. 12 punti luce tipo residential, con lampade a vapore di sodio da 150 watt, lungo i due marciapiedi e posizionati sfalsati fra loro senza lasciare zona d'ombra, illuminando in tal modo i parcheggi, uno in prossimità dell'incrocio con la Strada Comunale di San Martino in Montedoglio e l'altro in prossimità dell'incrocio con la Strada Comunale dei Mauri.

Il tutto in conformità al parere favorevole dell'UFFICIO TECNICO del Comune di Sansepolcro del 23.04.2007.

#### ALLACCIAMENTO ALLA TELECOM:

Da una cameretta 125x85 posta sulla Strada Comunale di San Martino in Montedoglio verranno stesi i due tubi corrugati  $\varnothing$  125, che garantiranno gli allacci alle singole utenze.

Il tutto in conformità al parere favorevole della TELECOM del 02.10.2007, gestore del servizio.

#### ALLACCIAMENTO ALLA LINEA DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA:

Dalla cabina aerea ENEL posta a monte nella "Lottizzazione La Ginestra" posta, saranno stesi i due tubi corrugati  $\varnothing$  150, che garantiranno gli allacci alle singole utenze.

Il tutto in conformità al parere favorevole dell'ENEL, gestore del servizio.

#### PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO:

I parcheggi sono stati ubicati in maniera particolarmente razionale, ovvero lungo tutta la viabilità interna e in parte del parco pubblico. In tal modo saranno facilmente fruibili da tutti gli abitanti della lottizzazione.

Le aree verdi sono state concentrate nella zona centrale in modo da essere fruibili da tutti, inoltre sono state create due piccole aree a verde in prossimità dell'ingresso principale alla lottizzazione dalla Strada Comunale di San Martino in Montedoglio.