

COMUNE di SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

TR 22* - BRUCI

PIANO ATTUATIVO

Art. 10 N.T.A. Regolamento Urbanistico - Artt. 107 e 115 L.R. 10 novembre 2014, n. 65



COMMITTENTE: MORGANTI ANNA , PICCINELLI FAUSTO, RANICCHI ANTONIO

UBICAZIONE: SANSEPOLCRO - Via dei Bruci, Via A. Scarpetti, Via B. della Gatta

IDENTIFICATIVO CATASTALE: FOGLIO 67, PARTICELLE 610/parte - 612/parte - 616 - 611/parte - 615/parte - 613/parte - Strada vicinale "Via dei Bruci"

RELAZIONE

OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

GIAN MARCO BARCIULLI
A R C H I T E T T O

FRANCESCO RANICCHI
A R C H I T E T T O

RICCARDO BARCIULLI
A R C H I T E T T O

DOCUMENTO

B.9

23.06.2023

INDICE

B.9 Relazione OPERE di URBANIZZAZIONE TR22* Bruci

1 - Premessa

2 - Viabilità - Parcheggi

3 - Verde attrezzato – Pista ciclo-pedonale – Isola ecologica

4 - Rete fognaria acque nere e bianche

5 - Rete idrica - acquedotto

6 - Rete di distribuzione energia elettrica

7 - Rete di distribuzione del gas

8 - Pubblica illuminazione

9 - Rete di trasferimento dati e Telecom

B.9 Relazione OPERE di URBANIZZAZIONE TR22* Bruci

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente piano, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 65/2014, sono le seguenti:

- strade, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche da collegare al collettore fognario esistente su Via Bartolomeo della Gatta;
- opere a rete per la distribuzione dell'acqua potabile da allacciare alla rete idrica esistente su Via Scarpetti;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- rete per il trasferimento dati.

1 - Premessa

L'area in cui si inserisce il presente piano di lottizzazione è già dotata, completamente, di tutti i sotto servizi necessari all'insediamento dei nuovi fabbricati. L'area TR22* è delimitata da due importanti strade urbane, densamente trafficate, come Via Scarpetti, in direzione da e per il Centro Storico e Via Bartolommeo della Gatta, che costituisce la circonvallazione sud della cittadina di Sansepolcro. Nel punto di intersezione tra queste due importanti arterie è stata realizzata, recentemente, una rotatoria.

Alla nuova area di espansione residenziale si accederà esclusivamente dalla strada vicinale/comunale Via dei Bruci che si diparte da Via Scarpetti in direzione dell'abitato delle Forche.

Il presente piano di lottizzazione sarà attuato previa realizzazione delle opere di urbanizzazione lungo la strada vicinale dei Bruci, in modo da assicurare la preventiva realizzazione dei sotto servizi e per consentire il libero transito, sulla strada stessa, agli abitanti dei fabbricati già presenti.

I sotto servizi di cui dovrà essere dotata l'area di trasformazione saranno realizzati collegandosi semplicemente con quelli esistenti sulle due strade principali: Via Scarpetti e Via Bartolommeo della Gatta.

2 - Viabilità - Parcheggio

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria prevede l'allargamento della attuale Via dei Bruci che costituirà quindi l'unico punto di connessione tra il tessuto urbano esistente ed il nuovo insediamento residenziale. La sede viaria di via dei Bruci sarà allargata verso la TR22* in misura necessaria per avere una carreggiata di larghezza trasversale rispondente alle dimensioni regolari di cui al D. Min. Infrastrutture e Trasporti del 3 novembre 2001, n. 6792, concernente "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". Sul lato sud della strada, verso la nuova area di trasformazione, è stato previsto l'inserimento di un parcheggio di uso pubblico con i posti auto disposti longitudinalmente, della larghezza utile di metri 2,20, anziché del minimo di metri 2,00, per avere un po' più di spazio a disposizione delle auto in modo che non occupino parte della corsia di transito. Per agevolare le manovre di parcheggio degli autoveicoli, in entrata e uscita, i raccordi tra corsia di marcia e posti auto saranno smussati a 45°. A margine dei posti auto è previsto un marciapiede della larghezza minima di metri 1,50 per consentire il transito anche a persone su sedia a ruote.

L'accesso ai lotti sarà distribuito da una viabilità interna, di rango privato, dotata di parcheggi per la sosta ad uso esclusivo del nuovo tessuto residenziale.

I punti di accesso ai lotti, sia in entrata che in uscita, sono stati posizionati in modo tale da non spezzare la dimensione regolamentare dei parcheggi pubblici dando luogo così a tre tronchi di parcheggio pubblico con rispettivamente 9, 4 e 3 stalli per complessivi 16 posti auto, di cui 2 rispondenti alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Essendo l'area circostante a quella in oggetto già dotata delle opere di urbanizzazione primaria, l'edificazione dei singoli lotti potrà avvenire contestualmente alla realizzazione dell'allargamento di Via dei Bruci. L'asfaltatura e il completamento della nuova via dei Bruci potrà essere realizzata, fermo restando il termine di validità della convenzione, anche dopo l'edificazione dei singoli lotti per garantire la migliore realizzazione del manto stradale altrimenti sottoposto all'azione usurante del traffico dei mezzi d'opera.

Per un migliore inquadramento si rimanda alla tavola n. B.9.i

3 - Verde attrezzato – Pista ciclo-pedonale – Isola ecologica

L'area a verde pubblico, individuata dalla scheda progettuale del Regolamento Urbanistico, costituisce un'ampia fascia libera da edificazione che corre in parallelo con le due strade principali: Via Scarpetti e Via Bartolommeo della Gatta. Le sue dimensioni considerevoli, sia in termini di larghezza che di superficie, consentiranno la caratterizzazione del nuovo insediamento dal punto vista ambientale, con i fabbricati in posizione lontana dalle vie di transito e con la stessa fascia a verde che potrà essere fruita dagli abitanti del quartiere e non solo di quelli del nuovo insediamento. Lungo tutta la fascia di verde è prevista la realizzazione di una pista ciclo-pedonale, mista, che renderà tale spazio attrezzato e maggiormente vivibile; lungo la pista ci saranno due aree di sosta dotate di sedute fisse. La pista ciclo-pedonale sarà immersa nella fascia a verde, in posizione distaccata dalle strade carrabili per garantire una maggiore sicurezza sia per i pedoni che per i ciclisti.

L'area destinata a verde pubblico sarà sistemata tramite riporto e sistemazione di terreno vegetale derivante dallo scavo di splateamento superficiale per la costruzione dei fabbricati con livellamento dello strato superficiale di terreno sabbioso. L'inerbimento delle suddette aree sarà effettuato con semina di miscuglio di graminacee adatte allo scopo.

La pista ciclo-pedonale sarà realizzata con massiciata stradale, di spessore adeguato ai modesti carichi, rifinita superiormente con asfalto. Le sedute fisse saranno in elementi di calcestruzzo a geometria semplice lisciati superficialmente.

All'inizio della fascia a verde attrezzato, in prossimità dell'incrocio tra Via Scarpetti e Via dei Bruci, sarà realizzata l'isola ecologica per la sistemazione dei contenitori dei rifiuti suddivisi per categoria merceologica; la pavimentazione, impermeabile, avrà una contropendenza tale da contenere al suo interno eventuali liquami provenienti dai cassonetti. Per mitigare l'impatto visivo dell'isola ecologica saranno piantati degli arbusti verso la fascia a verde.

4 – Rete fognaria acque nere e bianche

Nella zona di intervento sono presenti un collettore fognario, misto, sul lato destro di Via Scarpetti (guardando il Tevere), che è un fosso intubato con funzione principalmente di fognatura comunale proveniente dal Centro Storico. Tale tubazione è in cemento, a sezione circolare, che attraversa la nuova rotatoria per dirigersi verso il Tevere, ritornando a cielo aperto a circa un centinaio di metri a valle del Foro Boario.

Su Via Bartolommeo della Gatta è presente un altro collettore fognario, di cemento a sezione circolare, che si immette sul precedente collettore in prossimità della nuova rotonda. Sull'area di

trasformazione in oggetto è stato realizzato un raccordo fognario, sotto strada, che consente lo scarico delle acque superficiali del campo sul collettore presente su Via Bartolommeo della Gatta.

Infine, sul confine della proprietà dei lottizzanti, verso l'abitato delle Forche, è stato realizzato recentemente un collettore fognario, sempre con tubazione di cemento a sezione circolare, che raccoglie le acque reflue provenienti dalla case che si affacciano su Via dei Bruci convogliandole sul collettore fognario presente su Via Bartolommeo della Gatta.

In base all'esistente assetto fognario le opere che verranno realizzate dai lottizzanti sono:

- nuovo collettore fognario per la raccolta delle acque piovane provenienti dalla nuova sede stradale di Via dei Bruci che andrà a scaricare sul pozzetto di ispezione del collettore fognario esistente sul confine della TR22;
- nuova rete fognaria interna alla lottizzazione per la raccolta, con tubazione separata, delle acque bianche e di quelle nere; le due canalizzazioni saranno portate fuori della zona edificabile, sull'area a verde pubblico attrezzato, dalla quale verranno convogliate sul collettore di Via Bartolommeo della Gatta.

Tutte le tubazioni saranno realizzate con tubazione in PEAD corrugato a doppia parete, con superficie liscia internamente e corrugata esternamente, tipo SN8, con giunto a bicchiere e guarnizione in elastomero, marchio di qualità IIP. Verrà impiegato il diametro minimo di 200 mm. per consentire eventuali operazioni di video ispezione.

All'interno dei lotti saranno previste vasche interrate per la raccolta delle acque di prima pioggia, da riutilizzare per scopi irrigui dei giardini e/o per uso di acque non potabili (rete idrica cassette di risciacquo dei wc).

Per un migliore inquadramento si rimanda alla tavola n. B.9.c

5 - Rete idrica - acquedotto

L'acquedotto comunale è presente su Via Scarpetti oltre ad un breve tratto lungo Via dei Bruci fino alle case esistenti. Come richiesto dall'Ente gestore, Nuove Acque S.p.A., l'innesto alla condotta idrica avverrà su Via Scarpetti in quanto il collettore presente ha dimensioni e portata idonee alla fornitura del nuovo insediamento, ed anche perché è intenzione dell'Ente gestore di disattivare la linea su Via dei Bruci una volta realizzata la nuova condotta del piano di lottizzazione.

Il progetto prevederà quindi l'allaccio su Via Scarpetti e la distribuzione ai vari lotti con canalizzazione interrata in polietilene ad alta densità, per uso potabile, PN 16 bar, PE 100 Sigma 80 secondo le norme UNI.

Per un migliore inquadramento si rimanda alla tavola n. B.9.d

6 - Rete di distribuzione energia elettrica

La rete di distribuzione dell'energia elettrica si collegherà a quella presente in zona, in particolare sull'armadietto esistente posto all'incrocio tra Via Scarpetti e Via dei Bruci.

La linea di distribuzione sarà realizzata con cavidotti corrugati di adeguato diametro e numero intervallati da pozzetti di ispezione nei punti di cambiamento di direzione. Lo schema progettuale di distribuzione è stato vistato dal responsabile di E-Distribuzione.

Per un migliore inquadramento si rimanda alla tavola n. B.9.e

7 - Rete di distribuzione del gas

La rete di distribuzione del gas, esistente nella zona di intervento, è data da una linea di media pressione, proveniente dalla centrale SNAM vicino al Tevere, posta sul terreno dei lottizzanti, che corre parallela a Via Bartolommeo della Gatta e che va in direzione dell'abitato delle Forche. E' presente anche una linea di bassa pressione su Via Scarpetti che va in direzione del Centro Storico.

L'Ente gestore interpellato, CENTRIA, ha segnalato che la linea di bassa pressione non è sufficiente per fornire il gas alla lottizzazione in oggetto, per cui ha posto la condizione di realizzare una cabina di riduzione di pressione sulla linea a media pressione per rialimentare la linea di Via Scarpetti.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di una nuova linea di distribuzione che si allaccerà su Via Scarpetti, in prossimità dell'incrocio con Via dei Bruci, e distribuirà il gas ai lotti con una tubazione di polietilene ad alta densità di resistenza e diametro appropriati alla distanza ed alla portata che devono soddisfare.

La realizzazione della centralina per riduzione di pressione del gas metano, richiesta dall'ente gestore per soddisfare il fabbisogno sia della presente area di trasformazione, ma in previsione anche delle altre tre aree di trasformazione poste lungo Via Scarpetti, ed in generale per potenziare la rete per tutto l'abitato gravitante sulla detta strada, è assimilabile ad un'opera di urbanizzazione secondaria, in analogia con l'art. 62, comma 5, punto h) della L.R. n. 65/2014. Pertanto una parte del suo costo potrà quindi essere scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria da determinare in sede di rilascio dei permessi di costruire o titoli abilitativi equipollenti.

Per un migliore inquadramento si rimanda alla tavola n. B.9.f

8 - Pubblica illuminazione

La pubblica illuminazione è presente in Via Scarpetti con pali alti ed in Via dei Bruci con pali bassi (altezza circa 4 metri). I proiettori sono a led su Via Scarpetti mentre su Via dei Bruci sono di tipo tradizionale a vapori di sodio.

Il progetto di lottizzazione, avendo interferenze dirette solo con Via dei Bruci, prevede la sostituzione dei proiettori esistenti con nuovi proiettori a led in sintonia con i modelli che sta utilizzando l'Amministrazione comunale per le aree residenziali. Oltre a dotare anche la strada interna privata di illuminazione della nuova sede stradale, saranno installati dei pali per la pubblica illuminazione della pista ciclopedonale e dell'area a verde attrezzato, con pali di altezza proporzionata alla nuova destinazione.

Per un migliore inquadramento si rimanda alla tavola n. B.9.g

9 - Rete di trasferimento dati e Telecom

La zona di intervento è dotata di linee telefoniche, lungo Via Scarpetti, aeree fino a Via dei Bruci per poi proseguire lungo Via Scarpetti.

La rete di distribuzione del telefono sarà abbinata con la rete di distribuzione dati mediante la semplice posa interrata di cavidotti di opportuno diametro e numero. Nei punti di cambio di direzione o di ingresso nell'area di lottizzazione saranno posati idonei pozzetti di ispezione con chiusino in ghisa carrabile.

Per un migliore inquadramento si rimanda alla tavola n. B.9.h