

Studio di progettazione ARCHITETTO GIANLUCA MARI

VIA ROMA 27 PISTRINO CITERNA 06010 PERUGIA TEL. 0758592908 FAX 0758592908

UBICAZIONE  
**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
**FRAZIONE VANNOCCIA**

COMMITTENE

**SANTUCCI MARIO**

PROGETTO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26  
CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.**

ai sensi rispettivamente dell'art. 115 e dell' art. 30 L.R.T. 65 del 10.11.2014

ELABORATO

**RELAZIONE TECNICA**

PER APPROVAZIONE IL COMMITTENTE

PROGETTISTA

\_\_\_\_\_  
SANTUCCI MARIO

\_\_\_\_\_  
ARCHITETTO GIANLUCA MARI

DATA			TAVOLA	SCALA
tipologia	esecuzione	present.		
1° Progetto			<b>C1</b>	
2° Progetto				
3° Progetto				
4° Progetto				
5° Progetto				
6° Progetto				

COPIA PER PERMESSO DI COSTRUIRE  
 COPIA PER S.C.I.A.       COPIA PER DEPOSITO SISMICA       COPIA PER DEPOSITO IMPIANTI  
 COPIA PER IL COMMITTENTE       COPIA PER L'IMPRESA ESECUTRICE       COPIA PER VIGILI DEL FUOCO  
 COPIA PER ARCHIVIO

VISTI ED APPROVAZIONI

**IL PRESENTE PROGETTO - DI NOSTRA ESCLUSIVA CREAZIONE E TUTELATO AI SENSI DI LEGGE - NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO,  
CEDUTO O REALIZZATO SENZA ESPlicita AUTORIZZAZIONE.**

**RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA**

## INDICE

### **1 QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO URBANISTICO.**

1.1 Il Piano strutturale.

1.2 Il Regolamento Urbanistico approvato

1.3 La Scheda Normativa di Indirizzo progettuale

### **2 Previsioni del Piano Attuativo**

### **3 Verifica degli standard urbanistici ed edilizi**

### **4 Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione**

4.1 La suddivisione in lotti

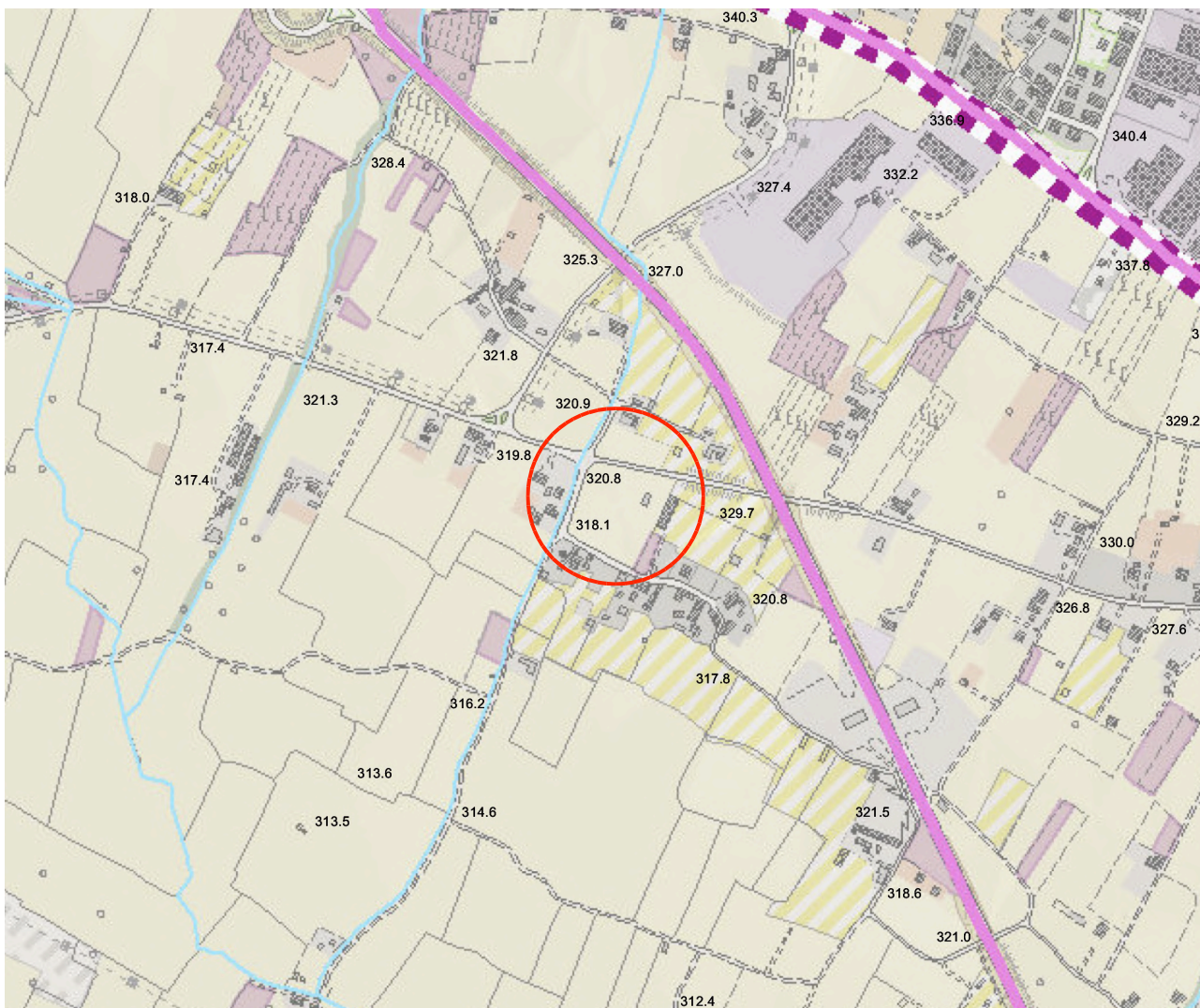
4.2 Le opere di urbanizzazione

4.3 La Convenzione

## 1. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO URBANISTICO.

### 1.1 Il Piano strutturale.

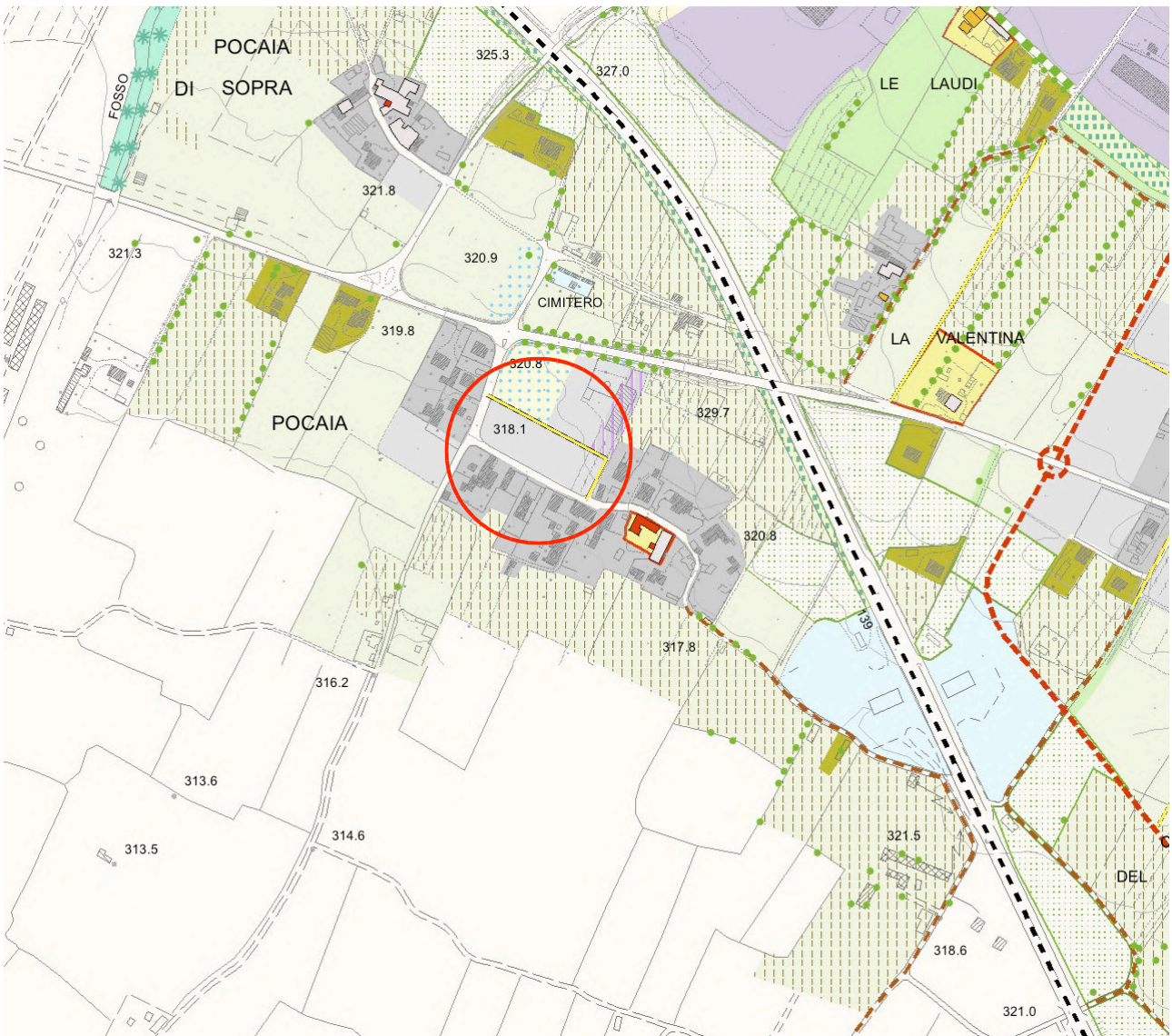
L'area della zona sottoposta a "Piano di Lottizzazione" fa parte del territorio comunale ricadente nel **sistema territoriale "Pianura del Tevere"**, ricompresa nell'**U.T.O.E. 9 "Piano di Gragnano e Pocaia"**



Tav. 9 Piano Strutturale

"I sistemi territoriali e le U.T.O.E."

Detta area ricade all'interno dei Sistemi Urbani e Periurbani, nel Sistema Residenziale, come Ambiti di potenziamento della residenza.



Tav. 13a Piano Strutturale  
"Disciplina del sistema insediativo concentrato"



### 1.3 La Scheda Normativa di Indirizzo progettuale \*

L'area della zona sottoposta a "*Piano di Lottizzazione*" è normata dalla scheda Tr26 Pocaia.

In detta scheda sono riportati gli obiettivi del Piano Strutturale e gli obiettivi, le azioni e le rispettive criticità, con obiettivi e azioni del Regolamento Urbanistico. Oltre a ciò sono riportati i vincoli e le invarianti strutturali ricadenti all'interno dei confini della scheda.

Le superfici dell'area, la potenzialità edificatoria, la conseguente quota di superficie territoriale a cessione gratuita nella quale è ricompresa la quota parte degli standard urbanistici minimi da garantire definiti dall'articolo 58 delle NTA del Regolamento Urbanistico, sono riportate nella scheda normativa di indirizzo progettuale. I limiti del comparto sono stati leggermente variati rispetto alla scheda TR26 per le motivazioni riportate al successivo punto 2. L'area così individuata fa riferimento alla superficie catastale ricompresa nel comparto e ricadente all'interno della particella 182. Il perimetro del comparto è stato estrapolato dalla CTR redatta dalla Regione Toscana e riportato su base catastale ed orientato opportunamente. Di seguito vengono riportati i dati della scheda TR e i dati del Piano di Lottizzazione:

		Scheda TR	Piano di Lottizzazione
Superficie territoriale (ST)		4.240,00 mq	4.240,00 mq
Dimensionamento	SUL	848,00 mq	763,00 mq
	Superficie territoriale a cessione gratuita	1.272,00 mq	1.313,80 mq

**\* I contenuti della scheda TR03 approvata con il R.U sono riportati integralmente nella tavola A2 "Estratto Regolamento Urbanistico"**

## 2 Previsioni del Piano Attuativo

Il Piano di Lottizzazione relativo all'area di trasformazione urbanistica TR26, come risulta dal Regolamento Urbanistico approvato riguarda una porzione di terreno distinta in catasto terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio 56 della particella 182.

La superficie occupata dalla Tr26 prevista nel Piano di Lottizzazione è pari a 4.240,00 mq.

Nello schema progettuale riportato nella "scheda normativa ed indirizzo progettuale della TR26" è prevista, fuori del comparto del piano di lottizzazione, una pista ciclabile. Tale pista ciclabile di previsione urbanistica, se realizzata, considerando il posizionamento del comparto da scheda normativa, comporterebbe una sensibile riduzione della carreggiata stradale. Al fine di evitare tale restringimento, il piano di lottizzazione prevede la modifica del percorso della pista ciclabile. Tale variazione potrà consentire la realizzazione della pista ciclo-pedonale, della larghezza di 3,00 ml, in parte nello uno spazio ricompreso fra l'attuale sede stradale (attuale limite asfalto) e il perimetro del comparto ( a seguito della variante semplificata) e in parte all'interno del comparto stesso.

Il Piano di Lottizzazione, prevede la realizzazione di 4 lotti della superficie complessiva di 2.816,90 mq, ai quali si accede da una strada privata, della superficie di 118,85 mq con accesso dalla strada comunale come indicato nella scheda normativa. Il piano prevede inoltre: la realizzazione di aree destinate a verde pubblico della superficie complessiva di 953,00 mq, la realizzazione del parcheggio della superficie complessiva di 209,75 mq e la realizzazione di area ecologica della superficie complessiva di 39,00 mq. Oltre a ciò è previsto la parziale realizzazione della sede della pista ciclo-pedonale, ricadente in parte all'interno del comparto, per una superficie di 112,05 mq e in parte all'esterno per una superficie di di 166,55 mq.

La destinazione d'uso prevista per l'edificato all'interno dei lotti è la residenza, e le tipologie edilizie consentite sono monofamiliari e bifamiliari.



### **3 Verifica degli standard urbanistici ed edilizi**

La verifica degli Standard Urbanistici prevede:

- la valutazione della superficie territoriale a cessione gratuita pari al 30% della superficie territoriale definita;
- la valutazione degli standard di cui al D.M.1444/68, come adeguati con l'articolo 58 delle Norme Tecniche per l'attuazione del R.U. per un totale di 24 mq/abitante.

Per la verifica nel dettaglio di tutti gli standard si rimanda alla tavola C4 "Norme tecniche di attuazione" e alla tavola B6 "Planimetria Normativa".

### **4 Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione**

#### **4.1 La suddivisione in lotti**

L'area del Piano di lottizzazione è stata suddivisa nelle aree per reperimento degli standard con superficie minima a cessione gratuita e nelle aree per il reperimento dell'area di sedime edificatorio in quattro lotti e nelle aree di verde privato di pertinenza dei lotti stessi.

All'interno dei quattro lotti contraddistinti nelle tavole con i numeri 1, 2, 3 e 4 è prevista la destinazione d'uso di Residenza con tipologia insediativa monofamiliari e bifamiliari.

#### **4.2 Le opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione che il Piano di Lottizzazione prevede di realizzare sono costituite da: parcheggio pubblico con accesso dalla strada comunale e relativa illuminazione pubblica; allacci alla rete idrica esistente posta in prossimità della strada comunale; estensione della rete distribuzione elettrica e della linea telefonica; allaccio alla fognatura esistente, per scarico delle acque chiare e scure provenienti dai lotti e per scarico delle acque piovane del parcheggio; allaccio alla rete di distribuzione del gas metano; realizzazione area ecologica; realizzazione tratto della sede della pista ciclopedonale.

Nelle Tavole D1 e C5 degli elaborati del Progetto del Piano Attuativo sono rappresentati gli schemi grafici, i particolari esecutivi ed i costi di tutte le opere di urbanizzazione previste, i quali potranno subire variazioni a seguito di modifiche imposte dagli enti gestori.

### **4.3 La Convenzione**

Le modalità di attuazione del Piano Attuativo, gli oneri, le opere di urbanizzazione da eseguire, le relative garanzie fideiussorie e tutto quanto da disciplinare per il rilascio dei singoli permessi di costruire sono regolamentate e contenute nella convenzione che dovrà essere stipulata tra i proprietari del terreno e il Comune. La suddetta Convenzione tipo è contenuta nell'elaborato tavola C6 allegato e parte integrante del Piano Attuativo.

Pistrino 16.12.2020

---

Il tecnico incaricato  
**Architetto Gianluca Mari**