

STUDIO ARKING

Arch. CLAUDIA CORGNOLI - Arch. DAVID GORI

Piazza S. Francesco 5 - 52037 Sansepolcro (Ar) - Tel. 0575.742740 Fax 0575.742740
e-mail info@arkingassociati.it

COMUNE DI SANSEPOLCRO Provincia di AREZZO

*** **

*Piano Attuativo di iniziativa pubblico/privata
Comparto D5 e contestuale variante urbanistica al
P.R.G. vigente - Zona industriale Alto Tevere
ricompreso tra via Senese Aretina e via Marco Buitoni*

Committenti

Giomi Ferdinando E Roberto S.p.a. - Auto Bernacchi S.r.l. - Ditta LE.MO. S.n.c.

Progettazione e Direzione Lavori

Arch. Claudia Corgnoli - Arch. David Gori



elaborato 2

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

ARTICOLO 1

Premesse e ambito di applicazione

Le presenti norme disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione delle aree costituenti il **COMPARTO INDUSTRIALE “ SOTTO ZONA D5”**, previsto dalla Variante al P.R.G. per le aree produttive “Zona Industriale AltoTevere - S.Fiora” approvata mediante delibera di C.C. n. 87 del 27/08/2004 e riconfermato all'interno del Piano Strutturale adottato mediante Delibera di C.C. n. 36 del 17.04.2009, come individuato nella Tav. 1 del presente Piano Attuativo. Il perimetro del comparto D/5, già definito dai predetti strumenti urbanistici generali, è comunque quello indicato negli elaborati grafici di cui al successivo Articolo 3.

ARTICOLO 2

Finalità del piano

La finalità del piano di lottizzazione è l'attuazione degli interventi previsti nella Sottozona D5, la cui urbanizzazione ed edificazione, costituiscono un significativo avanzamento del processo di completamento dell'insediamento nella Zona Industriale Alto Tevere – S. Fiora approvato con le modalità di cui all'Art. 1 delle presenti N.T.A.

ARTICOLO 3

Elaborati del Piano Attuativo

Oltre alle presenti norme di attuazione costituiscono parte integrante e sostanziale del presente piano attuativo i seguenti elaborati:

A. Elaborati Cartografici

- TAV. 1 -** Planimetria generale su base catastale
Estratto del P.R.G. e del P.S. - Estratto catastale
Estratto N.T.A. Art.11 Variante al P.R.G. Per le aree produttive (zona ind. Alto Tevere)
- TAV. 2 -** *ANALISI STATO DI FATTO*
Inquadramento dell'area su C.T.R.
Piano Quotato e Sezioni
Vincoli esistenti - classificazione stradale territoriale nelle aree oggetto di P.A.
- TAV. 3 -** *STATO DI PROGETTO*
Planivolumetrico - Piano Quotato
Sezioni su innesti stradali
Destinazioni d'uso
- TAV. 4 -** Reperimento Standard Urbanistici – *PROGETTO*
- TAV. 4 /a -** Individuazione delle aree oggetto di cessione per uso pubblico
- TAV. 5 -** Tipologie e Parametri Edilizi - Piante dell'edificio

- TAV. 6 -** Viabilità interna al lotto
- TAV. 7 -** Dichiarazione, Relazione ed elaborati L. 13/89 "*abbattimento barriere architettoniche*"
Dichiarazione, Relazione ed elaborati DCR 230/94 "*superfici permeabili*"
Verifica rispondenza al regolamento delle alberature
Individuazione e dimensionamento Isola Ecologica
- TAV. 8 -** Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE GAS-METANO
- TAV. 9 -** Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE TELEFONICA
- TAV. 10 -** Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE IDRICA
- TAV. 11 -** Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE FOGNARIA
- TAV. 12 -** Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE ELETTRICA B.T.
e Pubblica illuminazione
- TAV. 13 -** Sezione Stradale Tipo

Elaborati Tecnico - Analitici

- Elaborato 1** Relazione Tecnica Illustrativa - Documentazione fotografica
- Elaborato 2** Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato 3** Rapporto di Valutazione Integrata
- Elaborato 4** Computo metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione
- Elaborato 5** Fascicolo viste Tridimensionali
- Elaborato 6** Estratto di Mappa e Visure Catastali

Relazione e indagini geologiche (allegata alla Variante al P.R.G. per le aree produttive "Zona Industriale Alto Tevere - S. Fiora" def. approvata con delibera di C.C. n. 87 del 27/08/2004)

ARTICOLO 4

Norme Generali

Il progetto è disciplinato dalle presenti norme e dai contenuti degli elaborati grafici di cui al precedente Articolo 3.

Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle N.T.A. della Variante al P.R.G. per le Aree produttive Zona Industriale Alto Tevere – S. Fiora approvato con deliberazione del C.C. n° 87 del 27/08/2004 aggiornate con Var. n. 68 al PRG Vigente, alle Norme del Piano Strutturale e alle disposizioni delle leggi e regolamenti in materia di commercio (L.R. 28/2005 e Regolamento approvato con D.P.G.R.T. 15/R/2009) oltre che al regolamento edilizio vigente nonché alla legislazione nazionale e regionale in materia.

ARTICOLO 5

Modalità di attuazione

Gli interventi previsti dal presente Piano Attuativo redatto con contestuale variante al PRG vigente si attuano attraverso permessi a costruire a seguito della stipula di apposita convenzione con cui il soggetto o i soggetti attuatori si impegnano a realizzare contestualmente le opere di urbanizzazione ivi previste e a cederle poi al Comune. E' consentita l'attuazione degli interventi per stralci funzionali o sub-comparti come individuati nelle Tav. 4 e 4/a del presente P.A. che costituiscono una ulteriore suddivisione del comparto organico già individuato dal P.R.G. vigente. Gli elaborati grafici e tecnico analitici costituenti il piano hanno valore indicativo per ciò che riguarda la definizione dei volumi e delle destinazioni d'uso degli edifici previsti e degli spazi aperti di pertinenza che rimarranno di proprietà privata, pur nel rispetto di quanto previsto nel precedente art.4. Gli elaborati del presente P.A. hanno valore prescrittivo per ciò che riguarda le dimensioni la forma e le sistemazioni delle opere di urbanizzazione da cedere poi al Comune così come la regolamentazione degli accessi sulle strade pubbliche.

Gli spazi destinati al parcheggio di pertinenza delle aree commerciali, sono calcolati sul massimo potenziale ammesso nel comparto; a tal proposito si precisa che nell'edificio n.1 (quello adiacente a via Marco Buitoni) verranno collocate le destinazioni previste all'art.69 lett.A delle N.T.A. del P.S. Approvato – Rivendita di materiali ingombranti (autoveicoli ecc.).

ARTICOLO 6

Accessi carrabili e pedonali

Non sono previsti accessi lungo il tratto di strada statale Senese Aretina.

Gli accessi carrabili dovranno essere quindi posizionati fuori della viabilità statale (l'edificio 1 ha accesso da v. M. Buitoni e l'edificio 2 dalla strada interna di piano) come da norme vigenti in materia di distanze da incroci e viabilità primaria e secondaria.

La dimensione degli accessi carrabili è fissata in ml 6.00, quella degli accessi pedonali in ml 1.50. Gli accessi pedonali non sono prescrittivi per posizione e potranno essere collocati ove risulterà più idoneo in base alla distribuzione dei singoli fabbricati non contenendo il piano prescrizioni vincolanti in ordine alla loro ubicazione. Gli accessi carrabili dovranno essere realizzati, quando possibile, nelle posizioni indicate nella Tav.6 , tale disposizione tuttavia non è vincolante saranno ammesse lievi modifiche in fase di rilascio di permesso a costruire.

ARTICOLO 7

Caratteristiche architettoniche dei fabbricati e disciplina dei materiali e dei paramenti esterni

IL comparto ricade in area D5 "insediamenti per attività di servizio alla produzione".

Nella Tav.3 sono definite le sagome di massimo ingombro dei fabbricati. E' consentito realizzare i fabbricati all'interno di tale sagoma purché l'edificazione avvenga secondo i seguenti parametri definiti nell'Art.11 delle N.T.A. Della Variante al P.R.G. Per le aree produttive, Zona Industriale Alto Tevere – Santa Fiora:

$I_t = 2,5$ mc/mq (indice di fabbricabilità territoriale)

$R_c = 50\%$

$H_{max} = 10$ ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

Distanze dalle strade 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada, dai confini 5 ml, fra fabbricati 10 ml.

IL piano attuativo è strutturato nel rispetto dei seguenti parametri per il calcolo degli standard:

- per attività direzionali, commerciali e di artigianato di servizio: mq. 80 per ogni 100 mq di superficie utile lorda di cui almeno la metà da destinare a parcheggi;
- per attività commerciali nel settore della grande distribuzione: come da normativa regionale toscana di cui alla delibera C.C. n° 62 del 13/07/2002 quale adeguamento al d.lgs. 114/98;
- per attività nel settore delle attività ricettive e di ristoro: mq. 80 per ogni 100 mq di superficie utile lorda di cui almeno la metà da destinare a parcheggi;

Per quanto riguarda gli aspetti architettonici, le tipologie e le tecniche costruttive saranno adottati i seguenti indirizzi:

- I fronti degli edifici dovranno essere allineati parallelamente alla viabilità (S.S. Senese Aretina e Strada Comunale della Libbia).
- I lotti dovranno essere ortogonali alla viabilità (S.S. Senese Aretina e Strada Comunale della Libbia).
- Non sono consentiti piani rialzati e/o piani seminterrati.
- Sono consentiti piani completamente interrati purché ricompresi all'interno della sagoma dell'edificio soprastante;
- Il piano di riferimento per la quota d'imposta dei fabbricati dovrà essere approvato dall'ufficio tecnico comunale;
- La coloritura degli edifici dovrà essere preventivamente concordata con gli uffici tecnici comunali, non saranno comunque consentite superfici trattate con materiali e finiture di colore bianco.

Particolare cura dovrà essere data alla forma e alla tipologia del fabbricato intervenendo sull'orientamento, sul rapporto tra superfici opache e trasparenti, sull'apposizione di soluzioni bioclimatiche (contenimento dei consumi energetici, ottimizzazione del confort ambientale, controllo dell'illuminazione naturale, ecc..).

Al fine di ridurre l'emissione e la propagazione dei rumori sia all'interno che all'esterno dovranno essere utilizzati materiali fonoassorbenti e comunque in grado di ridurre l'emissione dei rumori.

E' consentito l'uso di prodotti schermanti dei campi elettromagnetici (vernice grafite, ecc.); comunque dovranno essere utilizzati materiali e soluzioni che riducano il più possibile ogni forma di inquinamento indoor.

Le pareti esterne degli edifici potranno essere intonacate e tinteggiate o realizzate in pannelli prefabbricati per esterno o pannelli di vetrocristallo non riflettente.

Gli edifici dovranno essere realizzati a copertura piana e/o a coppelle.

In tali aree sarà richiesta particolare cura nello studio e nella realizzazione delle sistemazioni a verde, nella organizzazione degli spazi aperti allo scopo di qualificare l'immagine di una delle vie di accesso più importanti alla Città.

Tali requisiti dovranno essere rispettati nel progetto per il rilascio del Permesso a Costruire.

In conformità a quanto sopra descritto il progetto prevede quanto segue:

SUPERFICIE COMPARTO mq 12372 di cui mq 10781 Di proprietà dei privati lottizzanti e mq 1591 Di proprietà comunale utilizzati a completamento delle opere pubbliche quali verde, viabilità ecc...

SUPERFICIE SOGGETTA A CESSIONE per realizzazione strada di penetrazione mq 1163,65 di proprietà dei privati lottizzanti e del Comune di Sansepolcro.

SUPERFICIE COMPLESSIVA DI PROGETTO destinata ad opere pubbliche quali verde e marciapiedi per 2460 mq , parcheggi per 1720 mq e viabilità mq 1163,65

CUBATURA PREVISTA DA PROGETTO MC 14752,25 < di 26952,50 MC consentiti dalle norme

SUPERFICIE COPERTA PREVISTA DAL PROGETTO MQ 3105 < di 5390,50 MQ previsti dalle norme

Distanza da Strade ml 5

Distanza dalla statale superiore o uguale a 30 mt

Distanza da tra pareti finestrate di edifici diversi 10 ml

Per quanto riguarda la dotazione degli standard pubblici saranno rispettati i seguenti valori:

Verde pubblico attrezzato previsto da progetto mq 2460 > di mq 1670 richiesti

Parcheggi pubblici mq 1720 > di 1670 mq previsti dalle norme

Parcheggi previsti dalla L. 122//89 1502 mq > a 1475,25 mq previsti dalle norme

Parcheggi previsti dal decreto Bersani mq 914 > a 887,25 mq previsti dalle norme

Viabilità pubblica mq 1325,80

ARTICOLO 8

Recinzioni

Non obbligatorie, ove verranno realizzate, dei singoli lotti dovranno essere di tipo simile in entrambi i lotti onde conseguire l'obbiettivo della unitarietà ed omogeneità tipologica - costruttiva.

L'altezza non potrà eccedere i mt 2.00; Sul fronte strada dovranno essere realizzate con muretto non eccedente i mt 0.60 e sovrastante profilati metallici per un'altezza complessiva non superiore a mt. 2.00. Nei fronti interni anche con dritti in profilato metallico e rete metallica o siepe.

ARTICOLO 9

Aree scoperte

Le aree non coperte da edificazione, dovranno essere adibite a viabilità e parcheggi di servizio e/o verde privato secondo quanto indicato negli elaborati di progetto.

All'interno dei lotti, le aree non coperte da edificazione, dovranno essere sistemate in modo da favorire la permeabilità dell'acqua piovana rispettando il minimo richiesto per legge del 25% della superficie totale.

ARTICOLO 10

Piantumazione

Nel comparto dovranno essere rispettati gli indici di piantumazione previsti dalle norme generali pari ad una alberatura ogni 100mq di verde e comunque in base a quelle definite nel progetto esecutivo delle aree verdi.

ARTICOLO 11

Risparmio energetico

Al fine di garantire efficaci misure per il risparmio energetico è prescritto che almeno il 30% del fabbisogno energetico delle attività che si insedieranno nell'area interessata dal presente P.A. sia soddisfatto attraverso impianti fotovoltaici e/o termici da installare sulle coperture degli edifici.