

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI DETTAGLIO

Art. 65 L.R. Toscana 1/2005 - Art. 3 N.T.A. Variante al P.R.G. per le aree produttive



PROGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI DETTAGLIO
COMPARTO D5: via Senese Aretina - via Marco Buitoni

UBICAZIONE: VIA SENESE ARETINA - VIA MARCO BUITONI
ZONA ALTO TEVERE

COMMITTENTE: ATTIVITA' CERBONI S.R.L. - CERBONI DINA

ALLEGATO

01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PROGETTISTI

plot 10=1

data DICEMBRE 2008

file D:\via SENESE-ARETINA\piano dett.

Rilievi ed elaborazioni grafiche STUDIO RONDINA - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DI QUESTO ELABORATO SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Premessa:

Il presente Piano Particolareggiato di Dettaglio (di seguito anche denominato Piano) redatto, ai sensi della disciplina statale in materia, della L.R.T. nr. 1 del 03/01/2005 e della Variante al PRG per le aree produttive – zona industriale Alto Tevere – Santa Fiora definitivamente approvato con Delibera del C.C. nr. 87 del 27 agosto 2004.

La sua redazione segue le indicazioni del parere preventivo (pratica nr. PRE 8/2008) richiesto dalle ditte attuatrici il 15/07/2008 e rilasciato da codesta Amministrazione a seguito della Conferenza dei Servizi del 03/12/2008.

Il piano interessa un comparto classificato dallo strumento urbanistico vigente con la sigla D5 “insediamenti per attività di servizio alla produzione” prevista dall’art. 11 delle relative N.T.A..

L’area interessata è posta nel Comune di Sansepolcro, loc. Santa Fiora, all’ingresso della zona industriale Alto Tevere lungo via Senese-Aretina ad angolo con via Marco Buitoni ove insistono aree di proprietà delle ditte attuatrici ATTIVITA’ CERBONI S.R.L. e dell’AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI SANSEPOLCRO, sia interne che esterne al comparto di riferimento.

In attuazione a quanto previsto dell’art. 3 punto 4 delle stesse N.T.A. è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le quali saranno in stretta continuità con le preesistenti opere già eseguite lungo via Senese-Aretina nonché la riorganizzazione spaziale e funzionale degli spazi pubblici comprese le aree al contorno di interconnessione con la viabilità e i servizi esistenti benché esterne al comparto.

L’intervento propone infine di realizzare un complesso Commerciale Direzionale in continuità con gli interventi preesistenti e in corso di realizzazione, con la finalità di completare la sistemazione urbanistica dell’intera area che va dalla rotonda di Via Marco Buitoni all’attuale ingresso dello stabilimento Buitoni.

2. Il Piano Attuativo nell'ambito delle previsioni urbanistiche

Come ricordato, il presente Piano interessa il comparto D5 individuato dallo strumento urbanistico vigente compreso fra via Senese Aretina e via Marco Buitoni; al suo interno sono presenti aree di proprietà delle ditte attuatrici e dell'Amministrazione Comunale.

Con il presente Piano verranno ricomprese all'interno del comparto di riferimento di Piano aree di proprietà della Pubblica Amministrazione esterne al comparto D5 (così come definito dal P.R.G.), ma che saranno funzionalmente inserite e progettate nella sistemazione complessiva degli spazi pubblici. Dette aree infatti ricadono marginalmente al tracciato di via Marco Buitoni e via Senese-Aretina e fungono da elemento indispensabile di interconnessione fra la previsione di Piano e la viabilità esistente che non verrà modificata così come previsto nella cartografia dello strumento urbanistico vigente.

3. Lo spazio pubblico e la dotazione standard

All'interno del comparto verranno reperiti e realizzati spazi pubblici nelle seguenti quantità:

PROPRIETA':

Aree di proprietà del Comune interne al comparto	MQ. 3.853,00
Aree di proprietà del Comune esterne al comparto	MQ. 933,00
Aree di proprietà delle ditte attuatrici da cedere	MQ. 1.410,00

REPERIMENTO STANDARD E VIABILITA':

Dotazione standard di progetto (D.M. 1444/68):	MQ. 3.900,00
Viabilità	MQ. 2.296,00

Ai sensi del punto 4 dell'art. 11 delle N.T.A. della Variante al PRG per le aree produttive – zona industriale Alto Tevere – Santa Fiora, a fronte di una superficie utile lorda di progetto di MQ. 4.850,00 saranno reperiti spazi pubblici con esclusione della viabilità per MQ. 3.900,00.

4. Articolazione spaziale e funzionale del progetto

Il progetto di Piano ha la duplice funzione di fissare i criteri, le modalità ed i limiti per l'attuazione e la realizzazione di un insieme sistematico di opere pubbliche di urbanizzazione e private con la realizzazione di un edificio commerciale – direzionale, nel rispetto della tutela e valorizzazione delle trasformazioni del territorio sancite dalla disciplina tecnico-normativa vigente:

Opere di urbanizzazione

Le opere pubbliche di urbanizzazione previste saranno realizzate in continuità spaziale e funzionale con quelle già realizzate nel confinante comparto D5 e quindi sia con il proseguimento della viabilità a confine con lo stabilimento Buitoni che come proseguimento del sistema di viabilità verde e parcheggi posti lungo via Senese-Aretina fino a raccordarsi su via marco Buitoni.

Di fondamentale importanza sarà l'intervento di connessione fra viabilità parallela a via Senese-Aretina (in parte già realizzata sull'intervento confinante) con la rotonda esistente.

In sintesi le opere di urbanizzazione consisteranno essenzialmente alla realizzazione delle reti tecnologiche (linee di adduzione e distribuzione di acqua, metano, elettricità, telefono, dati e relativi allacci alle reti esistenti e di servizio; reti fognanti, smaltimento acque nere e bianche e relativi allacci alle reti esistenti e di servizio; rete ed impianto di pubblica illuminazione e predisposizioni allacci alle reti esistenti e di servizio); parcheggi e viabilità di distribuzione e di accesso agli stessi e di interconnessione con via Senese-Aretina e via Marco Buitoni; percorsi-marciapiedi e tutte le parti pavimentate; delle sistemazioni a verde pubblico, delle aree alberate, dei cordoli necessari alla loro finitura, contenimento o protezione;

Per la realizzazione delle opere le ditte attuatrici parteciperanno anche con la cessione di mq. 1.410,00 di terreno.

In Fregio a via marco Buitoni, conformemente a quanto previsto dallo strumento urbanistico (art. 43 delle N.T.A.) verrà riconfigurata e sistemata un' area a verde attrezzato che proseguirà con la realizzazione di una fascia di parcheggi, con superficie inerbita, fino alla nuova viabilità parallela a via Senese- Aretina.

Il complesso commerciale e direzionale

Il progetto di Piano , conformemente a quanto previsto dai riferimenti normativi richiamati nelle N.T.A., prevede la realizzazione di un edificio a destinazione Commerciale – Direzionale e comunque a destinazione compatibile alle N.T.A. del presente Piano a cui si rimanda.

Area totale comparto D5 da PRG: **MQ. 12.258,00**

S.U.L. di progetto (destinazione vedi N.T.A.): **MQ. 4.850,00**

Cubatura Massima ammissibile: 12.258,00 x 2,5 = **MC. 30.645,00**

Superficie Coperta Massima: **MQ. 4.202,50**

Altezza Massima: **ML. 10,00**

(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

Verifica standard pubblici:

MQ. 3.900,00 > MQ. 3.880,00 (80% S.U.L. di progetto)

All'interno dei comparti D5 sono previste attività commerciali con 1.500,00 MQ. di vendita eventualmente anche configurate come aggregati di più esercizi.

Le indicazioni progettuali morfologiche dell'intervento edilizio commerciale-direzionale , fermo restando il rispetto degli elementi generali indicate nelle N.T.A.,hanno esclusivamente carattere indicativo e saranno precisate in fase di richiesta di permesso di costruire, mentre saranno vincolanti le quantità e gli indici urbanistici massimi ammissibili, quindi le masse, le altezze i distacchi dai confini e gli allineamenti nonché il reperimento degli spazi pubblici.

5. Attuazione del Piano

Le previsioni progettuali di Piano saranno attuate tramite progetti esecutivi delle opere in esso previste nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano e dei contenuti stabiliti nella Convenzione Urbanistica da stipulare tra il Comune di Sansepolcro ed i soggetti attuatori; quest'ultima stabilirà in particolare l'attribuzione degli oneri e i valori per realizzare l'intervento stante la disponibilità delle aree già pubbliche e quelle invece di proprietà delle ditte attuatrici.

Sansepolcro, 15/12/2008

Dott. Arch. Leonardo Rondina

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4



VISTA 5



VISTA 5