

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](mailto: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

Giorni 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 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE

## 1. Introduzione:

Il piano di lottizzazione in oggetto interessa un'area ricadente nella 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.

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. integrato dalle N.T.A. del P.S. approvato.

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 e dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI SANSEPOLCRO.

L'area si colloca all'ingresso della Città di Sansepolcro nella direttrice proveniente da Arezzo e confina da un lato con l'area di servizio ESSO realizzata di recente , con la statale che la lambisce frontalmente e con l'innesto di Via Marco Buitoni in prossimità della rotatoria stradale.

Verso Sud confina con la proprietà privata della ditta Giorni Ferro dalla quale sarà separata dalla nuova viabilità di piano prevista in questo comparto D5.

Nell'ambito dell'intervento sono previste opere di urbanizzazione analogamente a quelle già realizzate nelle aree limitrofe aventi la stessa destinazione urbanistica.

L'intervento nel suo complesso prevede la realizzazione di due edifici commerciali e direzionali uno da realizzare nella parte più prossima alla rotatoria e l'altro, più grande da realizzare verso l'area di servizio ESSO.

## 2. Inquadramento Urbanistico generale

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. PREVISIONI E REPERIMENTO STANDARD URBANISTICI**

IL comparto ricade in area D5 “insediamenti per attività di servizio alla produzione” con i seguenti parametri previsti dalle norme:

Tale zona è destinata unicamente ad interventi per attività di supporto alla produzione quali:

Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste nel P.R.G. per le zone D5 e quanto modificato all'art.69 delle N.T.A. del Piano Strutturale.

L'attuazione avverrà tramite Piani di dettaglio (particolareggiati o lottizzazioni convenzionate) estesi a comparti unitari ed organici così come indicato all'Art. - 3 comma 4).

L'edificazione avverrà secondo i seguenti parametri

$I_t = 2,5 \text{ mc/mq}$  (indice di fabbricabilità territoriale)

$R_c = 50\%$

$H_{max} = 10\text{ml}$  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.

Nell'attuazione degli interventi dovranno essere reperiti spazi pubblici nella seguente misura:

- 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;

Qualificazione degli interventi: in tali aree sarà richiesta:

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

Per gli aspetti di progettazione edilizia sarà richiesta il rispetto dei 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).
- Gli edifici dovranno essere realizzati con esclusione di aggetti, terrazzi, scale esterne (eccetto per sistemi antincendio) coperture inclinate e velette di copertura.
- 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.

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 piano mq 1163,65 di proprietà dei privati lottizzanti e del Comune di Sansepolcro.
- SUPERFICIE COMPLESSIVA DI PROGETTO DESTINATA AD OPERE PUBBLICHE quali verde e marciapiede mq 2460, parcheggi mq 1720 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 tra pareti finestrate di edifici diversi 10 ml

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

- Verde pubblico attrezzato mq 2460 > di 1670 mq previsti dalle norme
- 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

#### PROPRIETA':

Le aree ricadenti nella lottizzazione risultano individuate al Catasto edilizio Urbano del Comune di Sansepolcro al Foglio n 82 Particelle 47, 183, 199, 709 parte, 710, 711 parte, 712, 713, 714 parte, 715.

Di queste risultano i seguenti proprietari per le rispettive superfici:

- Part. N. 47 Superficie mq 4050 Di proprietà della ditta Giorni Ferdinando e Roberto SPA
- Part. N. 183 Superficie mq 4040 Di proprietà della ditta Giorni Ferdinando e Roberto SPA
- Part. N. 199 Superficie mq 150 Di proprietà del Comune di Sansepolcro
- Part. N. 709 (parte) Superficie mq 514,55 Di proprietà del Comune di Sansepolcro

- Part. N. 710 Superficie mq 10 Di proprietà della ditta Auto Bernacchi Srl e ditta LEMO Snc.
- Part. N. 711 (parte) Superficie mq 875 Di proprietà del Comune di Sansepolcro
- Part. N. 712 Superficie mq 2667 Di proprietà della ditta Auto Bernacchi Srl e ditta LEMO Snc.
- Part. N. 714 (parte) Superficie mq 46,50 Di proprietà del Comune di Sansepolcro
- Part. N. 715 Superficie mq 14 Di proprietà della ditta Auto Bernacchi Srl e ditta LEMO Snc.

#### **4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO E SUA ARTICOLAZIONE FUNZIONALE E SPAZIALE**

Il progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di due edifici distaccati con destinazione mista Commerciale e direzionale, in conformità con quanto ammesso dalle norme per le zone D5.

Il primo edificio, localizzato nella parte più prossima a Via Marco Buitoni e alla rotatoria, sarà costituito da una volumetria ad un solo piano fuori terra ed una superficie coperta di mq 1000 ed un piano interrato di circa 600 mq.

Al suo interno troveranno spazio attività di vendita per 500 mq e spazi accessori a tali attività quali uffici, ecc... per la restante parte della superficie.

Il secondo edificio, più grande, sarà localizzato in allineamento con la strada statale ed in posizione prossima all'area di servizio ESSO; questo sarà costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato per una superficie coperta di mq 2105.

In questo edificio troviamo al piano terreno gli altri 1000 mq di superficie commerciale prevista nel comparto oltre a spazi accessori, mentre al primo piano spazi compatibili con tutte le altre destinazioni ammesse nelle aree D5.

Per quanto riguarda gli spazi esterni viene rispettato lo schema di destinazione previsto nella variante specifica predisposta dall'amministrazione comunale.

Lungo La strada statale, e lungo via marco Buitoni avremo una fascia di rispetto costituita da marciapiede, verde pubblico attrezzato, e parcheggi; sul lato interno lungo il confine con la ditta Giorni Ferro è prevista la realizzazione della strada interna di distribuzione in proseguo di quella prevista nelle aree limitrofe e dalla quale avverrà tutta la distribuzione dell'accessibilità all'area. Si prevede la realizzazione di una viabilità interna di distribuzione che

permetta di raggiungere le aree di parcheggio adiacenti la strada statale ed il verde pubblico lungo di essa.

Anche sul lato interno della lottizzazione sono previste ampie aree di parcheggi pubblici alternate da zone a verde.

L'intervento prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione che oltre alla viabilità e spazi pubblici destinati a verde e parcheggi, prevedono la realizzazione dei sottoservizi (linee di adduzione e distribuzione di acqua, metano, elettricità, telefono, dati e relativi allacci alle reti esistenti e di servizio.

Per quanto riguarda le specifiche architettoniche degli edifici , saranno sviluppate in dettaglio nei singoli progetti esecutivi, anche se sicuramente saranno realizzati a prevalente struttura prefabbricata.

La viabilità interna sarà realizzata con manto in asfalto e dotata di tutta la segnaletica necessaria; per ridurre l'impatto di superfici impermeabili si prevede la realizzazione di parcheggi inerpati in grado di garantire un sufficiente grado di permeabilità del suolo.

## **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.

La destinazione definitiva delle attività da insediare nell'edificio n. 2 non risulta ancora ad oggi definita per cui il potenziale di standard è stato calcolato su quello massimo stabilito dalle norme della zona ma le destinazioni finali, saranno definite solamente in sede di presentazione di permesso a costruire compreso la eventuale destinazione commerciale.

Dott. Arch. DAVID GORI  
Dott. Arch. CLAUDIA CORGNOLI  
Dott. Arch. MASSIMILIANO COLESCHI

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3



VISTA 4



VISTA 5



VISTA 6



VISTA 7



VISTA 8



VISTA 9



VISTA 10



VISTA 11



VISTA 12



VISTA 13