

COMUNE DI SANSEPOLCRO
Provincia di Arezzo

ARKPROJECT
CAMAITI

Via Niccolò Aggiunti n° 4 - Sansepolcro (AR) - Tel./Fax 0575/733873
p.iva 02014970517 - www.arkcamaiti.it - info@arkcamaiti.it

Geom. Sergio Pellegrini
Via dei Lorena n° 27
Sansepolcro (AR) - Tel. 0575/742325
studiotecnicopellegrini@gmail.com



PROGETTO "PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' CIAPANELLA"

PROPRIETA' AGLINI s.r.l.-LUDIMM s.r.l.-CASI FINANZIARIA s.r.l.-IMMOBILIARE L.P. s.r.l.-SCAI COSTRUZIONI s.r.l.

OGGETTO Norme Tecniche di Attuazione TAVOLA

B.3

PROGETTISTI ING. CAMAITI ROMINA GEOM. CAMAITI SIMONE GEOM. SERGIO PELLEGRINI

PROPRIETARI AGLINI s.r.l. LUDIMM s.r.l. CASI FINANZIARIA s.r.l. IMMOBILIARE L.P. s.r.l. SCAI COSTRUZIONI s.r.l.

UBICAZIONE CATASTALE FOGLIO n° 82-83
PARTICELLA n° 421,423,111,424,422,8,9,415

SANSEPOLCRO FEBBRAIO 2011

A termine di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno, con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi o di farne concorrenza, senza nostra preventiva autorizzazione.

INDICE

(Le parti aggiunte in fase di approvazione sono evidenziate **in grassetto**)

- Art. 1 - Ambito di applicazione
- Art. 2 - Finalità del Piano di Lottizzazione
- Art. 3 - Validità del Piano di Lottizzazione
- Art. 4 - Riferimenti normativi ed efficacia del Piano di Lottizzazione
- Art. 5 - Elaborati tecnici che costituiscono il Piano di Lottizzazione
- Art. 6 - Convenzione
- Art. 7 - Comparti
- Art. 8 - Destinazioni di zona
- Art. 9 - Standard Urbanistici
- Art. 10 - Norme e parametri urbanistici nella sottozona D2
- Art. 11 - Tipologie edilizie
- Art. 12- Norme Tecniche di Attuazione degli interventi previsti nel Piano di Lottizzazione
- Art. 13 - Opere di Urbanizzazione
- Art. 14 - Rilascio del Permesso a Costruire
- Art. 15 - Sistemazioni esterne e recinzioni
- Art. 16 - Alberature e verde di arredo dei lotti e delle aree pubbliche
- Art. 17 - Volumi tecnici**

- **Art. 1 - Ambito di applicazione**

Le presenti norme disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione delle aree costituenti il comparto industriale posto in Sansepolcro vocabolo Ciapanella, all'interno della zona industriale Alto Tevere, classificata nel vigente PRG zona D, sottozona D 2, e riconfermato all'interno del Piano Strutturale adottato con Delibera Consiglio Comunale n 36 del 17/04/2009 ed approvato con delibera C. C. N 147 del 22/11/2010.

Il perimetro del comparto D 2 già definito dai precedenti strumenti urbanistici generali è comunque quello indicato negli elaborati grafici di cui al successivo art. 5. Per garantire l'accessibilità all'area interessata dal P.d.L. è prevista una viabilità in variante al P.R.G. esistente per permettere un coerente collegamento tra la viabilità esistente (Via M. Buitoni) confermata dal P.S. nella sua sede attuale.

- **Art. 2 - Finalità del Piano di Lottizzazione**

La finalità primaria del Piano di Lottizzazione è l'attuazione degli interventi previsti

nella sottozona D 2 la cui urbanizzazione ed edificazione costituiscono un significativo avanzamento del processo di completamento dell'insediamento produttivo nella zona industriale Alto Tevere - S. Fiora.

- **Art 3 - Validità del Piano di Lottizzazione**

Il termine entro il quale i lavori relativi al P.d.L. devono essere realizzati è pari a dieci anni.

Decorso il termine di cui al comma 1, il Piano decade relativamente alla parte che non abbia avuto attuazione.

- **Art. 4 - Riferimenti normativi ed efficacia del Piano di Lottizzazione**

Il P.d.L. è stato redatto conformemente ai seguenti riferimenti normativi:

- Legge n 1150 del 17 agosto 1942 articolo 28;
- Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n 1444;
- Legge Regionale Toscana n 1 del 3 gennaio 2005, articoli 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72;
- Variante al P.R.G. per le Aree Produttive approvata con Delibera di Consiglio Comunale n 87 del 27 agosto 2004;
- Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n 109 del 30 maggio 1978 e modificato con Delibera Consiglio Comunale n 58 del 23 maggio 2001, n 130 del 6 novembre 2003, e n 88 del 25 maggio 2005; Piano Strutturale approvato con Delibera Consiglio Comunale N 147 del 22/11/2010

L'approvazione del P.d.L. compresa la previsione della viabilità di collegamento al tessuto produttivo consolidata equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso comprese, ed i lavori sono dichiarati urgenti ed indifferibili ai sensi dell'art. 52 della Legge 22 ottobre 1971 n 865.

- **Art. 5 - Elaborati che costituiscono il Piano di Lottizzazione**

A) ELABORATI CARTOGRAFICI:

- A.1 - Planimetria generale di inquadramento dell'area
- A.1.1 - C.T.R. con individuazione viabilità di progetto
- A.2 - Estratto catastale con le aree interessate dall'intervento ed elenco delle proprietà
- A.2.1 - Estratto catastale con individuazione viabilità di progetto
- A.3 - Estratto di PRG e P.S.
- A.4 - Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti nell'area interessata dal P.d.L.

- A.5.1 - Rilievo planialtimetrico e sezioni
- A.5.2 - Uso del suolo e grado di antropizzazione
- A.5.3 - A.5.4 - A.5.5 - Planimetria della lettura morfologico-strutturale del territorio, planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti, planimetria del verde esistente
- A.6 - Progetto Planivolumetrico
- A.7 - Abaco delle tipologie edilizie previste e abaco delle finiture degli edifici prospettanti spazi pubblici
- A.8 - Tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto
- A.9 - Planimetria normativa
- A.10.1 - Planimetria rete fognaria (Progetto preliminare)
- A.10.2 - Planimetria rete gas metano, rete idrica e antincendio (Progetto preliminare)
- A.10.3 - Planimetria pubblica illuminazione (Progetto preliminare) A.10.4 - Planimetria rete telefonica (Progetto preliminare)
- A.10.5 - Planimetria rete elettrica (Progetto preliminare)
- A.11 - Planimetria relativa all'accessibilità degli spazi pubblici e aperti al pubblico
- A.12 - Planimetria delle aree permeabili
- A.13 - Planimetria aree proprietà pubblica e privata
- A.14 - Documentazione fotografica
- B)DOCUM ENTI TECNICO-ANALITICI:
 - B.1 - Relazione tecnico-illustrativa costituita da:
 - B.1.1 - Illustrazione sintetica del quadro conoscitivo di riferimento dedotto dal P.S.
 - B.1.3 - Descrizione della destinazione urbanistica
 - B.1.4 - Descrizione del fabbisogno di aree per standard
 - B.1.5 - Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione
 - B.2 - Tabella delle proprietà
 - B.3 - Norme Tecniche di Attuazione
 - B.4 - Computo metrico estimativo preliminare con l'indicazione dell'importo presunto relativo alle opere di urbanizzazione
 - B.5 - Convenzione
 - B.6 - Relazione e indagini geologiche di fattibilità dell'intervento
 - B.7 - Rapporto di Valutazione

- Art. 6 - Convenzione

Il Comune autorizza il Piano di Lottizzazione subordinandolo alla stipula di una

convenzione da trascriversi a cura dei proprietari che preveda:

1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, precisate all'articolo n 4 della legge 29 settembre 1964 n 847, ed art 37 punto 5 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n 1.

L'assunzione a carico dei proprietari del comparto degli oneri relativi alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione e realizzazione del tratto di strada di PRG per accedere al comparto nei limiti delle opere previste nel C.M. E. approvato in via preliminare dall'ufficio tecnico in data 08/03/2011;

2) I termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.

3) Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi a carico dei lottizzanti derivanti dalla convenzione.

La convenzione è approvata contestualmente alla delibera consiliare di adozione del P.d.L. nei modi e forme di legge vigenti. Il rilascio dei Permessi a Costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria come disciplinata dall'articolo 5 della convenzione.

Delle presenti norme farà parte integrante la convenzione e le modalità approvate in essa contenute.

- **Art 7 — Comparti**

Il Piano di Lottizzazione individua un unico comparto costituente una unità fabbricabile con speciale modalità di costruzione e di adattamento.

I proprietari dei terreni costituenti il comparto devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano, ai sensi dell'art. 870 del Codice Civile e dell'art. 23 della legge 1150 del 1942. All'interno del P.d.L., in sede di rilascio del Permesso a Costruire, non costituisce variante al P.d.L., ferma restando la volumetria totale prevista per il comparto, l'eventuale aggregazione e frazionamento dei lotti previsti e il conseguente edificio di progetto.

- **Art. 8 — Destinazioni di zona**

La sottozona D2 di espansione (art. 7 N.T.A. della specifica variante al PRG) è destinata ad interventi di nuova edificazione che necessitano di una attuazione in forma coordinata dal punto di vista edilizio e delle sistemazioni urbanistiche tramite Piano Attuativo (nello specifico Piano di Lottizzazione convenzionato).

• Art. 9 — Standard urbanistici sottozona D2

Il comparto oggetto dell'intervento è destinato ad interventi di nuovo impianto che necessitano di una attuazione in forma coordinata dal punto di vista edilizio e delle sistemazioni urbanistiche tramite Piano di Lottizzazione convenzionato così come indicato negli elaborati (Tav. A.6)

VERIFICA STANDARD URBANISTICI SOTTOZONA D2		
Superficie territoriale: mq 45.899		
parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale (al netto delle strade di P.R.G.) di cui almeno la metà da destinare a parcheggi, così come disposto dall'art. 5 punto 1 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.		
D.M. n. 1444/'68 N.T.A. P.R.G. vigente art. 7 2) del D.M. 2 aprile 1968 n 1444.	Superficie di previsione Nel caso di destinazioni all'interno di ciascun lotto di riferimento a mq 100 di superficie pavimento di edifici	Superficie di progetto
Parcheggi	Mq 2.295	Mq 2.965
Verde pubblico	Mq 2.295	Mq 2.295
Totale	Mq 4.590	Mq 5.260
Percentuale	10%	11,45%

Progetto planivolumetrico nella tabella di verifica degli standard urbanistici e Tav. A.9 - Planimetria normativa nella tabella delle aree pubbliche da cedere gratuitamente al Comune.)

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a Nello specifico le aree a parcheggio sono state reperite ai lati della viabilità di progetto del comparto per dotare l'intera area di spazi per la sosta in modo diffuso e bilanciato, sono inoltre previsti anche parcheggi per la sostadi veicoli al servizio di persone disabili (punto 10 D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 e punti 4.2.3 e 8.2.3, D.M. LL.PP. 14 giugno 1989 n. 236).

Le aree a verde pubblico sono state reperite in parte lungo la viabilità di via dei Banchetti, per conservare l'assetto attuale di una vecchia strada di interesse storico che collega il paese di Gricignano al vocabolo Calabresi e per mitigare l'impatto della nuova area industriale, in parte lungo la viabilità di progetto a servizio del

comparto, allo scopo di integrare le superfici asfaltate ed i parcheggi con adeguati elementi di naturalità per conferire anche un giusto decoro all'area industriale.

• Art 10 - Norme e parametri urbanistici sottozona D2

- Ift = 3,00 mc/mq (Indice di fabbricabilità territoriale);
- R.C. (Uf) = 60% (Rapporto di Copertura o indice di Utilizzazione Fondiaria (S.C./S.F.);

Precisamente:

	SUP ERFICI FONDIARIA	ESUP ERFICI COP ERTA MAX	EVOLUM E EDIFICABIL E MAX
LOTTO 1	Mq 5.184	Mq 3.110	Mq 19.863
LOTTO 2	Mq 4.470	Mq 2.682	Mq 17.823
LOTTO 3	Mq 2.910	Mq 1.746	Mq 11.358
LOTTO 4	Mq 2.022	Mq 1.213	Mq 7.891
LOTTO 5	Mq 1.637	Mq 982	Mq 6.441
LOTTO 6	Mq 2.735	Mq 1.641	Mq 10.674
LOTTO 7	Mq 3.190	Mq 1.914	Mq 12.449
LOTTO 8	Mq 3.535	Mq 2.121	Mq 13.796
LOTTO 9	Mq 3.228	Mq 1.937	Mq 12.598
LOTTO 10	Mq 3.152	Mq 1.891	Mq 12.302
LOTTO 11	Mq 3.275	Mq 1.965	Mq 12.783
TOTAL E	Mq 35.338	Mq 21.202	Mq 137.2978

- H max. = ml 12,00 salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla Legge 2.2.74 n. 64 e D.M. 24/01/1986;
- Distanza min. dalle strade = min ml 10,00 dalla strada principale di penetrazione;
- Distanza min. dai confini = ml 5,00 con possibilità di costruire sul confine in accordo tra i confinanti;
- Distanza min. dai limiti di zona = ml 5,00 con possibilità di costruire a distanza inferiore o sul limite di zona qualora il terreno sia dello stesso proprietario;
- Distanza min. dalla strada dei Banchetti = ml 10,00 (Fascia di rispetto di strutture di valenza storico-paesistica);
- Si prescrive che i resedi privati adiacenti alla strada dei Banchetti, adeguatamente sistemati dal punto di vista planialtimetrico in funzione delle quote stradali di progetto, delle esigenze funzionali dei rispettivi lotti e degli edifici da

realizzare, vengano sistemati a prato con siepi lungo la recinzione;

– Si prescrive che lungo la strada dei Banchetti all'interno del lotto n. 6 sia mantenuta una fascia di rispetto delle strutture di valenza storico-paesaggistica della profondità di ml 6,00 destinata a verde pubblico.

• **Art. 11 — Tipologie edilizie**

Le tipologie edilizie ammesse nei lotti sono caratterizzate da volumi elementari fatto salvo soluzioni articolate o ad "L" in funzione dello sviluppo del lotto di riferimento.

Le tipologie edilizie del Piano di Lottizzazione sono le seguenti:

- Edifici realizzati con strutture in calcestruzzo armato, calcestruzzo armato prefabbricato, acciaio, legno, tipologie con copertura a shed, micro shed, piana, piana con illuminazione zenitale, piana con illuminazione zenitale mista, a falde inclinate, a volta e/o di qualsiasi altra tecnologia; tamponamenti in opera o prefabbricati con l'uso di qualsiasi materiale e tecnologia.

- Si prescrive che siano rispettate le indicazioni normative per quanto riguarda la sostenibilità ambientale, in particolare ai fini del risparmio energetico si rende obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili così come stabilito dalla L.R. n. 17/2008.

• **Art. 12 — Norme tecniche di Attuazione degli interventi previsti nel Piano di Lottizzazione**

All'interno del comparto il disegno dei lotti e l'articolazione dei volumi potrà essere modificata in fase di progettazione esecutiva degli edifici senza che questo comporti variante al P.d.L. purché siano mantenuti inalterati gli standard urbanistici, la volumetria massima del comparto (P.d.L.) ed il rapporto di copertura di ogni singolo lotto comunque nel rispetto della planimetria normativa (come indicato nelle Tav. A.6 e Tav. A.9).

Il piano di campagna a cui si farà riferimento per stabilire le quote di progetto alle quali dovranno essere impostati i nuovi edifici, corrisponde alla quota del marciapiede della strada pubblica che realizzata disimpegnerà i vari lotti del comparto.

Il piano marciapiede degli edifici produttivi, dal quale sarà computato il volume a fini urbanistici e l'altezza massima degli stessi, non dovrà sporgere oltre 20 cm dal piano di campagna come precedentemente determinato.

E' fatta salva la facoltà degli uffici preposti (Urbanistica ed Ufficio Tecnico) di assegnare quote, in relazione al particolare stato dei luoghi, alla viabilità ed infrastrutture presenti.

- **Art. 13 — Opere di Urbanizzazione**

In relazione a quanto prescrive l'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847 e dal punto 5 art. 37 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1, sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade residenziali con marciapiedi
- b) spazi di sosta o di parcheggio,
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato
- h) rete di distribuzione telefonica e dati.

I soggetti proponenti il Piano di lottizzazione sono obbligati alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al progetto esecutivo facenti parte integrante e sostanziale del P.d.L.

- **Art. 14 Rilascio del Permesso a Costruire**

Il rilascio del Permesso a Costruire per ogni singolo lotto o più lotti è soggetto alle seguenti condizioni:

- Stipula della convenzione di cui al precedente art. 4 con la quale i titolari del comparto si obbligano alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e delle aree a destinazione pubblica
- Rilascio preventivo del Permesso a Costruire relativo alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione che deve avvenire prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici produttivi serviti dalle opere stesse.

- **Art. 15 Sistemazioni esterne e recinzioni**

Le sistemazioni esterne dei lotti su cui verranno edificati gli edifici dovranno uniformarsi alle quote della nuova strada di servizio al comparto.

All'interno del lotto in ottemperanza di quanto prevede l'art. 16 del D.P.G.R. Toscana del 9 febbraio 2007, n. 2/R si dovrà garantire una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria del lotto.

Le recinzioni dei singoli lotti dovranno essere di tipo similare onde conseguire l'obiettivo della unitarietà ed omogeneità costruttiva.

L'altezza non potrà eccedere i ml 2,00 e 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 ml 2,00; nei fronti interni anche con diritti in profilato metallico e rete metallica a maglia sciolta, zincata o plastificata ancorata su muretto di base in calcestruzzo armato faccia vista o muratura di qualsiasi genere, o siepe. Le tipologie dovranno rispettare quanto riportato nella tavola n. A7.

I progetti relativi al nuovo insediamento artigianale o industriale dovranno prevedere anche gli elaborati della recinzione e le sistemazioni del lotto.

• **Art. 16 Alberature e verde di arredo dei lotti e delle aree pubbliche**

All'interno del lotto privato e nella realizzazione del verde pubblico dovranno essere piantumate specie arboree autoctone di alto o medio fusto. Le piante consigliate sono:

- Acer platanoides L. Acero riccio
- Acer pseudoplatanus L. Acero di monte
- Fagus sylvatica L. Faggio
- Platanus x acerifolia Platano comune
- Populus sp. pl. Pioppo
- Quercus cerris L. Cerro
- Quercus ilex L. Leccio
- Quercus petraea Liebl. Rovere
- Quercus pubescens Wild Roverella
- Quercus robur L. Farnia
- Sorbus aria L. Sorbo montano
- Tilia cordata Mill. Tiglio selvatico
- Tilia plauphylllos Scop. Tiglio nostrale

• **Art. 17 Volumi tecnici**

I volumi tecnici relativi a cabine elettriche e gruppi di continuità potranno essere realizzati, in deroga dalle distanze dalle strade, a confine con la strada pubblica di accesso ai lotti.