

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 | Relazione illustrativa TAVOLA **B.1**

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 ditte concorrenti, senza nostra preventiva autorizzazione.

ILLUSTRAZIONE SINTETICA DEL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO DEDOTTO DAL P.R.G. E DAL PIANO STRUTTURALE

Le previsioni pianificatorie della 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 sono state riconfermate all'interno del Piano Strutturale adottato mediante Delibera di C.C. n. 36 del 17.04.2009 mantenendo le aree interessate dal Piano attuativo a destinazione produttiva classificate "Sottozona D2".

L'articolo n. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione della "Variante al P.R.G. per le Aree Produttive Zona Industriale Alto Tevere - S.Fiora" prevede la definizione di un piano attuativo al fine di fornire direttive ed indirizzi per una realizzazione coordinata ed omogenea degli interventi, oltre alla loro qualificazione architettonica ed urbanistica.

DESCRIZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno oggetto del progetto di attuazione è classificato nella Variante 68 al PRG vigente come sottozona D2 destinata "ad interventi di nuovo impianto".

Per quanto concerne l'edificabilità dei lotti sono riconfermati i parametri di cui alle Norme Tecniche di Attuazione della "Variante al P.R.G. per le Aree Produttive Zona Industriale Alto Tevere - S.Fiora".

Pertanto i parametri adottati sono:

- a) indice fabbricabilità territoriale..... 3mc/mq
- b) superficie minima del lottomq 1650
- c) indice di copertura fondiaria massimo60%
- d) altezza massima salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 02/02/74 n. 64 e D.M. 24/01/86:.....ml 12,00
- e) eventuale distacco dai confini di proprietà:..... ml 5,00
- f) eventuale distacco tra fabbricatiml 10,00
- g) distanza minima dai confini verso strademl 5,00

come riportato al comma 3 Art. 7 N.T.A. nell'attuazione degli interventi dovranno essere individuati degli spazi da destinarsi a parcheggio e verde in misura pari al 10% della superficie territoriale, di cui almeno la metà da destinarsi a parcheggio oltre alla le quantità di spazi di sosta di cui alla legge 122/89.

OBIETTIVI DEL P.S.

_" La promozione delle aree per attività industriali e del sistema delle imprese locali che vi operano, attraverso provvedimenti mirati concordati con gli imprenditori,

particolarmente per quanto riguarda i collegamenti, i servizi, le infrastrutture di rete e la sicurezza.

_ Per le aree produttive di espansione previste dal P.S. dovranno essere privilegiate modalità attuative (attraverso piani di iniziativa pubblica o pubblico privata) in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree.

_ Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi”.

Obiettivi per l'U.T.O.E. n. 12 - Piana di Gricignano e Santa Fiora

_ "Riqualificazione e potenziamento dell'area industriale Alto Tevere quale comparto produttivo principale della Valtiberina Toscana, innanzitutto attraverso il potenziamento ed adeguamento delle reti infrastrutturali esistenti relativamente alle opere di urbanizzazione ancora carenti.

_ Promozione di interventi che perseguano un maggiore decoro urbano, un'adeguata dotazione di aree a parcheggio e più efficienti sistemi di fluidificazione del traffico”.

Obiettivi e azioni del P.A.

_ Il P.A. promuove il sistema delle imprese locali mirando al potenziamento della funzione produttiva tramite provvedimenti finalizzati concordati con gli imprenditori.

_ L'intervento verrà realizzato prevedendo modalità di attuazione di iniziativa privata.

_ Il P.A. promuove un progetto di urbanizzazione di adeguato decoro urbano, prevedendo strade di sufficiente ampiezza, aree a parcheggio alberate, aree a verde di rispetto ambientale.

_ Il P.A. persegue l'obiettivo di potenziamento dell'area industriale Alto Tevere attraverso un'adeguata dotazione infrastrutturale.

_ La viabilità di progetto è concepita nel rispetto degli assi di progetto indicati nel P.S., garantendo la tutela delle invarianti strutturali, della struttura urbana e del paesaggio.

E' dimostrata la coerenza degli obiettivi del P.A. con gli obiettivi del P.S. adottato.

Verifica di coerenza interna del Piano Attuativo

Per quel che concerne la valutazione di coerenza interna questa si concentra sull'articolazione in finalità, obiettivi ed azioni, in termini di compatibilità e congruità.

La valutazione di coerenza stabilisce l'efficacia delle azioni previste dal P.A. ai fini del conseguimento degli obiettivi dello stesso.

La valutazione dell'efficacia delle azioni previste dal Piano ai fini del conseguimento degli obiettivi dello stesso, muove dalla considerazione che :

- L'obiettivo del Piano è l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale in ordine al rinnovamento della struttura produttiva tramite nuovi insediamenti nelle aree deputate ad accogliere tali funzioni;
- Le azioni necessarie per il conseguimento di tale obiettivo consistono nella materiale esecuzione degli interventi di nuova edificazione.

Per quanto riguarda la finalità del Piano è quella di tradurre in proposta progettuale gli obiettivi indicati dal Piano Strutturale che si possono riassumere nei punti seguenti:

- _ Dal punto di vista urbanistico: che il nuovo intervento possa portare ad un organico proseguimento dello sviluppo a destinazione produttiva, ottimizzando l'utilizzazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti;
- _ Dal punto di vista ambientale: che l'intervento sia coerente e compatibile con le esigenze di rispetto del paesaggio, della morfologia del luogo con particolare riguardo all'andamento naturale del terreno e alle sue caratteristiche come i percorsi storici, le alberature di pregio, i corsi d'acqua;
- _ Dal punto di vista dello sviluppo sostenibile: che l'inserimento del nuovo insediamento sia realizzato con interventi edilizi di qualità, caratterizzati dall'uso di tecniche e materiali eco compatibili e indirizzati al risparmio energetico.

Le caratteristiche qualificanti dell'insediamento previste a livello progettuale possono essere così semplificate:

- _ Realizzazione di un disegno urbanistico semplice, organico e funzionale;
- _ Rispetto della conformazione e delle quote altimetriche attuali del terreno;
- _ Dotazione di aree a parcheggio dotate di verde, di aree verdi di tutela paesistico-ambientale, di adeguata rete infrastrutturale.

E' dimostrata la coerenza degli obiettivi del P.A. con le azioni del Piano stesso.

DESCRIZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER STANDARD

Ai sensi dell'Art. 73 delle N.T.A. del Piano Strutturale sono stati definiti gli standard necessari al comparto edificatorio oggetto di intervento.

Essendo l'intera area di comparto della superficie di mq 45'899,00 ai fini di garantire gli standard minimi si è prevista una superficie di mq 2'965,00 da destinare a verde pubblico e una superficie di mq 2'295,00 per parcheggi pubblici.

Verranno inoltre cedute gratuitamente al Comune le aree destinate a viabilità pedonale e ciclabile e a viabilità pubblica.

Le aree verdi e i parcheggi sono localizzati nella zona centrale e costituiscono un'asse che si sviluppa longitudinalmente per tutta la lunghezza del comparto, delimitato dalla viabilità carrabile a senso unico.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il terreno interessato dal Piano Attuativo è compreso all'interno della zona industriale Alto Tevere Località Ciapanella.

Il terreno risulta di proprietà Aglini s.r.l., Ludimm s.r.l., Casi Finanziaria s.r.l., Immobili L-P s.r.l., Scai Costruzioni s.r.l..

L'area oggetto di intervento è compresa tra la viabilità esistente sul lato Est costituita da via dei Banchetti e lo stabilimento Baschetti Autotrasporti sul Lato Nord.

L'area oggetto di intervento ha una conformazione a trapezio e per l'accesso al comparto sarà necessaria la progettazione di una strada di accesso ad oggi inesistente.

Il terreno risulta a giacitura pianeggiante.

Il progetto del comparto edificatorio si pone l'obiettivo di definire 11 nuovi lotti industriali, la strada di accesso al comparto da realizzare in variante al PRG Vigente e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le linee principali dei sottoservizi (Fognatura - Luce - Acqua - Metano...) sono presenti marginalmente all'area oggetto dell'intervento e il progetto delle opere di urbanizzazione ne prevede l'adduzione e l'adeguata distribuzione nell'area del P.d.L..

TABELLA DELLE PROPRIETÀ

ELENCO PROPRIETÀ	SUPERFICIE
Immobil L-P s.r.l., Scai Costruzioni s.r.l. Fg 83, part. 8-9-422-457-460	Zona P.d.L. Totale mq 22'216,00
Aglini s.r.l, Ludimm s.r.l., Casi Finanziaria s.r.l. Fg 83, part. 421-459 Fg. 82, part. 111	Zona P.d.L. Totale mq 23'683,00
Superficie totale comparto mq 45'899,00	
Baschetti Immobiliare S.r.l. Fg 82, part. 402 (parte)	Area interessata dalla strada in Variante al P.R.G. Totale circa mq 2.190,00
Scai Costruzioni S.r.l. Fg 82, part. 111 (parte)	Area interessata dalla strada in Variante al P.R.G. Totale circa mq 830,00
Superficie totale strada circa mq 3.020,00	

In fede
Sansepolcro 18/02/2011

Ing. Romina Camaiti

Geom. Simone Camaiti

Geom. Sergio Pellegrini