

# COMUNE DI SANSEPOLCRO

---

PROVINCIA DI AREZZO

PROGETTAZIONE

**LARCstudio**

Via Cesare Pavese, 42  
06061 Castiglione del Lago (PG)  
Tel.Fax 075 951810

**ARKING ASSOCIATI**  
PROGETTAZIONI

Viale Divisione Garibaldi, 8  
52037 Sansepolcro (AR)  
Tel.Fax 0575 742740

COMMITTENTE

**4 PROGRESS s.r.l.**

Sede legale in:  
Via Luca della Robbia n.33  
Città di Castello (PG)  
C.F. 03675820546

---

## **PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (P.U.C.)** **art. 121 L.R. 65/2014 - AREA EX COSE DI LANA** *Loc. Santa Fiora - Via Senese Aretina*

---

**PROGETTO DEFINITIVO AREE OGGETTO DI CESSIONE**  
*(aree definite dal D.M. 1444/68)*

---

TAVOLA

**R1**

SCALA

RELAZIONE GENERALE

---

Giugno 2021

# RELAZIONE GENERALE

## 1. INTRODUZIONE

Il presente progetto definitivo concerne la realizzazione di nuovi spazi pubblici destinati a parcheggi ed aree verdi, individuati all'interno del Progetto Unitario Convenzionato per la riqualificazione del complesso immobiliare denominato "Ex Cose di Lana", sito in Sansepolcro Loc. Santa Fiora, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014.

Le aree in progetto, attualmente di proprietà della società 4PROGRESS SRL, consistono nelle superfici che, a seguito della previsione di cambio di destinazione d'uso dei nuovi immobili in progetto, sono imposte dal DM 1444/68. Tali aree saranno attuate mediante convenzione e cedute al Comune di Sansepolcro.

## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

Il Comune di Sansepolcro è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 e di Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 62 del 25/05/2016.

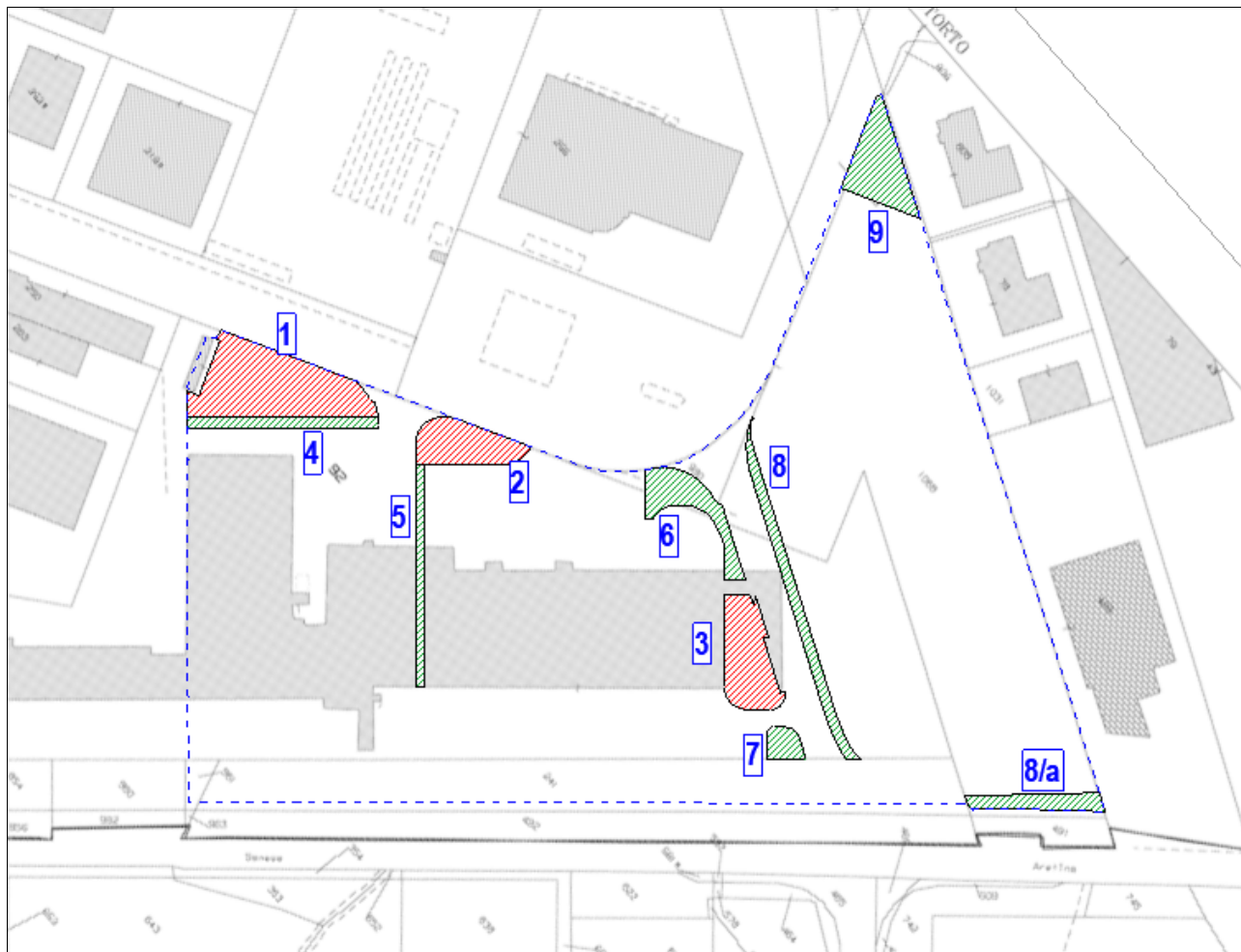
L'area in oggetto è classificata come zona D1 "Tessuti produttivi o commerciali di completamento" normata dall'art.47 bis delle NTA vigenti.

Come riportato nel PTCP di Arezzo, in relazione alle principali aspetti di tipo ambientale, culturale e paesaggistico, l'area in oggetto:

- non è sottoposta a vincolo archeologico
- non ricade in aree SIC, aree naturali protette o riserve naturali
- non è interessata da vincolo boschivo L.R. 39/2000, essendo area urbanizzata
- non appartiene alle aree di pertinenza fluviale
- non ricade in zone a particolare fragilità geomorfologica

### 3. SITUAZIONE CATASTALE

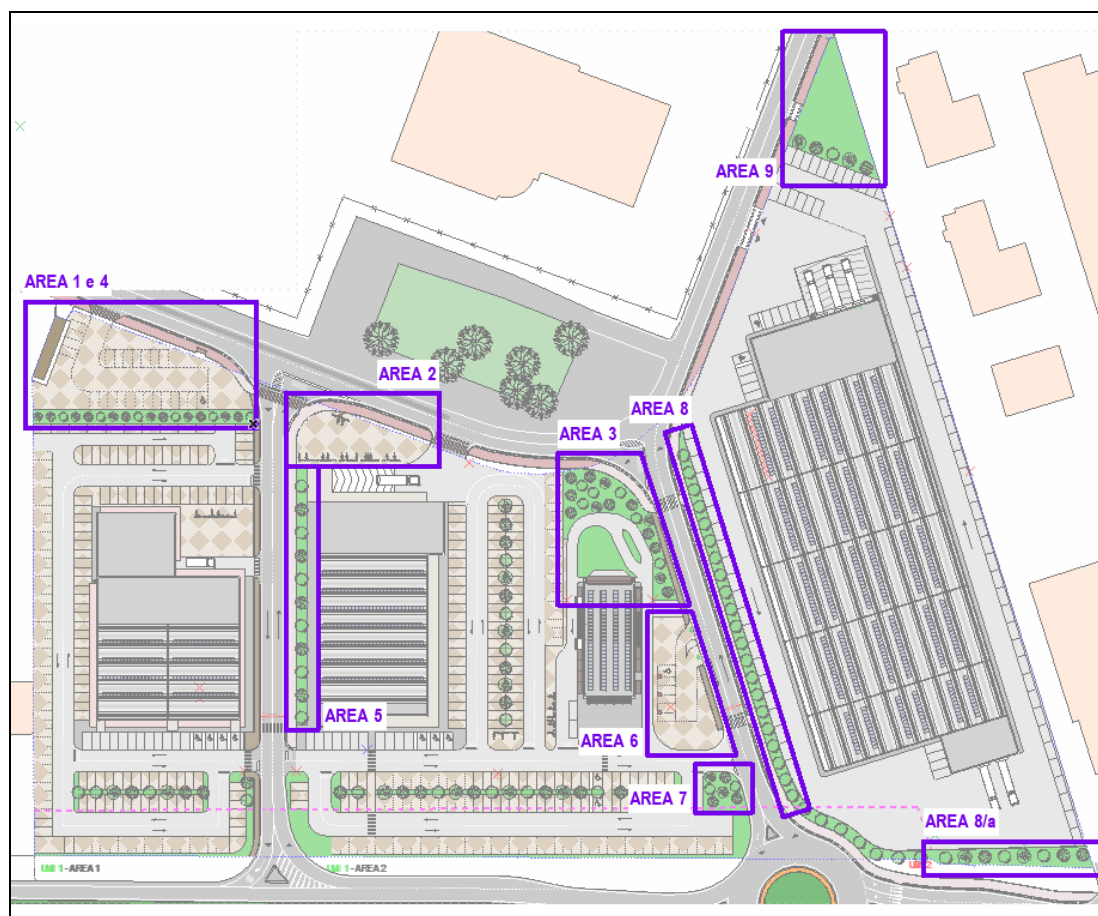
La carta indica la posizione delle aree in oggetto rispetto alla mappa catastale, estrapolate dalla planimetria del progetto unitario convenzionato



#### 4. PROGETTO

Nella progettazione complessiva dell'area, tenendo conto delle esigenze che impone un processo di riqualificazione di un'area industriale, legate alle destinazioni d'uso dei nuovi immobili ed alla loro funzionalità, alla nuova viabilità ed al rapporto con quella esistente, sono state individuate due aree di sosta per autoveicoli, una per biciclette e altri spazi destinati a verde pubblico che si pongono in stretto rapporto con i parcheggi stessi e con la viabilità in progetto.

Come mostra la planimetria, gli spazi in progetto sono funzionali alla nuovo assetto planimetrico e viabilistico previsto dal progetto unitario



#### Descrizione degli interventi

Area 1-4 - Area di sosta per autoveicoli con accesso da Via Maestri del Lavoro di superficie 1060 mq. Sono individuati 25 posti auto, di cui uno destinato ai disabili. A ridosso del parcheggio verrà realizzata un'area verde alberata di circa 235 mq, allo scopo di creare un filtro visivo verso il nuovo immobile.

Area 2 - Area di sosta per biciclette con una superficie di 425 mq. posta a ridosso della pista ciclabile. Saranno installate rastrelliere con circa 40 posti bici, ed una colonnina per la ricarica delle bici elettriche.

Area 3 - Area verde di 366 mq circa

Area 5 – Area verde posta lungo il nuovo tratto di pista ciclabile che si insinua all'interno della UMI 1. E' di fatto un viale alberato che evidenzia la linea progettuale di divisione delle aree.

Area 6 - Area di sosta per la ricarica di veicoli elettrici con una superficie di 535 mq. L'accesso avverrà dalla nuova strada di collegamento tra via senese aretina e via maestri del lavoro. Sono previsti sei stalli serviti da colonnina per la ricarica del veicolo, di cui uno destinato a portatori di handicap.

Area 7 - Area verde di 108 mq circa

Area 8 – 8a – Area verde posta lungo il nuovo tratto di pista ciclabile che collega quello esistente, posto su via Maestri del Lavoro, e via Senese Aretina. Anche questo intervento assumerà le caratteristiche di viale alberato.

Area 9 - Area verde di 480 mq circa

Tutte le aree a parcheggio avranno una pavimentazione del tipo drenante, realizzata con autobloccanti in cemento. Saranno delimitate per tutto il perimetro con un cordolo in cemento tale da determinare una differenza di quota, tra l'area carrabile e quella pedonale, di 10 cm.

Anche se la superficie drenante contribuisce a migliorare il deflusso delle acque meteoriche, saranno posizionati dei pozzetti di raccolta delle stesse acque e convogliate verso la linea pubblica. Nei due spazi destinati agli autoveicoli sarà installato un sistema di trattamento di prima pioggia.

Tutte le aree verdi saranno sistemate a prato con l'introduzione di alberi di altro fusto di specie autoctone, come illustrato nelle tavole di progetto.

Sarà installato un impianto di irrigazione del prato collegato con le cisterne di raccolta delle acque meteoriche ed alla linea pubblica dell'acquedotto comunale.

In fase esecutiva si valuterà la possibilità di realizzare un pozzo ad integrazione della fornitura di acqua.

L'illuminazione delle aree in progetto, nel rispetto delle normative vigenti, terrà conto di alcuni importanti accorgimenti per limitare l'inquinamento luminoso e per ridurre i consumi energetici. La scelta dei corpi illuminanti e dell'arredo urbano, si uniforma alle linee semplici e pulite dell'architettura dell'edificio commerciale. Per tutte le specifiche si rimanda alla relazione illuminotecnica allegata al progetto.