

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 Areatina*

TAVOLA

NTA

STATO DI PROGETTO
Norme Tecniche di Attuazione

SCALA

Giugno 2021

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVA AI SEGUENTI COMPARTI

- "D1" POSTO IN VIA SENESE ARETINA ZONA INDUSTRIALE SANTA FIORA, DI CUI ALL'ART. 47 BIS DELLE N. T. A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA SEZIONE STRADALE POSTO IN VIA SENESE ARETINA ZONA INDUSTRIALE SANTA FIORA, DI CUI ALL'ART. 66 COMMA 9 DELLE N. T. A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 Area oggetto di Progetto Unitario

1. Costituisce area oggetto di PUC l'ambito territoriale sito in Località Santa Fiora, classificato e perimetrato nel vigente Regolamento Urbanistico quale "TESSUTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO". Tale area comprende:

- area di proprietà esclusiva della Società "4Progress" s.r.l. distinta catastalmente al Foglio 76 p.lle 92 (sub da 57 a 74) – 1068 – 980, di estensione complessiva di mq 35.214
- area di proprietà del Comune di Sansepolcro e concessa in diritto di superficie, distinta catastalmente al Foglio 76 p.lle 241, 492, 961, 963
- area interessata dagli interventi di miglioramento dell'asse stradale di Via Senese Aretina, esterna all'area "Tessuti produttivi e commerciali di completamento" come indicata nel Piano Particolare di cui agli elaborati A1 del progetto architettonico e A09 del progetto definitivo opere fuori comparto.

L'intera area oggetto di PUC è delimitata a nord da via Maestri del Lavoro, a sud da Via Senese Aretina e sugli altri lati da aree urbane a prevalente destinazione produttiva.

2. Tale configurazione è chiaramente individuata e perimetrata negli elaborati cartografici di Progetto Unitario.

Art. 2 Elaborati costituenti il Progetto Unitario

Il Progetto Unitario convenzionato si compone dei seguenti elaborati:

- A1_Inquadramento cartografico
- A2_Inquadramento fotografico
- A3_Piano quotato – profili altimetrici
- A4_Stato attuale: piano terra – prospetti
- A5_Stato attuale: piano primo – sezioni
- A6_Individuazione UMI
- A7_Assetto planimetrico di progetto
- A7bis_Assetto planimetrico di progetto con interrato
- A8_Planimetria standard
- A8bis_Planimetria standard con interrato
- A9_Profilo di progetto
- A10_Planimetria sovrapposto
- A11_Planimetria determinazione dei benefici pubblici
- A12_Stato di Progetto_Immobile A
- A12bis_Stato di progetto_Pianta piano interrato
- A13_Stato di Progetto_Immobile B
- A14_Stato di Progetto_Immobile C
- A15_Stato di Progetto_Immobile D
- A16_Planivolumetrico – viste prospettiche
- A17_BARRIERE architettoniche_Elaborati grafici
- A18_BARRIERE architettoniche_Relazione
- A19_Planimetria smaltimento reflui, allaccio gas e acquedotto
- A20_Planimetria regimazione acque meteoriche

A21_Planimetria adduzione energia elettrica e pubblica illuminazione
R_Relazione tecnica
R1_ Documento tecnico sulle richieste di integrazione del Comune di Sansepolcro
NTA_Norme Tecniche di Attuazione
C_Schema di Convenzione
V_Visure catastali e consenso terzi titolari
Relazione Geologica

PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI COMPARTO E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO

A01 - Planimetria stato di fatto
A02 - Planimetria di progetto
A03 - Planimetria di sovrapposizione
A04 - Planimetria della segnaletica
A05 - Verifiche dinamiche delle manovre
A06 - Planimetria rete smaltimento acque
A07 - Planimetria impianto di illuminazione
A08 - Planimetria generale dei sottoservizi
A09 - Piano particellare di esproprio ed elenco ditte
A10 - Profili longitudinali
A11 - Sezioni trasversali
A12 - Sezioni tipo
A13 - Particolari costruttivi – Viabilità
A14 - Particolari costruttivi - Impianto di illuminazione
A15 - Particolari costruttivi - Smaltimento acque
R01 - Relazione generale
R02 - Relazione di calcolo illuminotecnico ed elettrica
R03 - Relazione idraulica
R04 - Relazione tecnica delle pavimentazioni
R05 - Relazione tecnica delle barriere stradali
R06 - Computo metrico estimativo
R07 - Elenco prezzi
R08 - Quadro economico
R09 - Disciplinare tecnico e prestazionale
R10 – Cronoprogramma
R11 – Documento tecnico sulle richieste di integrazione del Comune di Sansepolcro
T01 – Corografia
T02 - Planimetria di inquadramento su foto aerea
T03 - Stralcio strumenti urbanistici

PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO

R1_ Relazione generale
R2_ Relazione illuminotecnica
DM1_ Rilievo piano altimetrico
DM2_ Elaborati grafici - Individuazione catastale delle aree
DM3_ Elaborati grafici - Aree destinate a parcheggio
DM4_ Elaborati grafici - Aree destinate a verde
DM5_ Elaborati grafici – Progetto impianti
CM1_ Computo metrico estimativo – Quadro economico

CM2_ Elenco prezzi – Analisi nuovi prezzi
S1_ Planimetria cantiere
S2_ Prime indicazioni per stesura PSC - Cronoprogramma

Art. 3 Attuazione del Progetto Unitario e destinazioni ammesse

1. Gli interventi oggetto del Progetto Unitario si pongono in conformità alla Legge Regionale 14 novembre 2014, n. 65 e loro successive modificazioni ed integrazioni, nonché nel rispetto dei disposti del Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro, in particolare dell'articolo 47bis delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché delle presenti norme tecniche.

2. Per l'attuazione degli interventi previsti dal PUC sono state individuate due Unità Minime di Intervento (UMI 1 e UMI 2) i cui perimetri sono rappresentati nella tavola A6_Planimetria Unità Minime Intervento.

3. Le due Unità Minime di Intervento (UMI) sono così disciplinate:

UMI 1

Destinazioni d'uso: commerciale, direzionale, ristorativa, servizi, produttivo

Aree di intervento: 2

Approvata tramite progetto di Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume rispetto all'edificio esistente.

Modalità di attuazione: Intervento diretto tramite SCIA o permesso di costruire

UMI 2

Destinazioni d'uso: produttivo

Aree di intervento: 1

Approvata tramite progetto di Nuova Edificazione

Modalità di attuazione: Intervento diretto tramite permesso di costruire

4. Per l'attuazione degli interventi previsti dal PUC è stato inoltre individuato un ambito in cui devono essere realizzate, contestualmente agli interventi edilizi nella UMI 1 e nella UMI 2, opere di miglioramento stradale dell'asse di Via Senese Aretina, da realizzare ai sensi dell'art.47 bis delle norme del R.U. e dell'art.6 comma 1 lettera h) del Regolamento 23/R/2020.

5. L'assetto planimetrico, con dimensionamenti e ingombri, sono chiaramente riportati nelle tavole di progetto del PUC e comunque dovranno rispettare le norme di pianificazione vigenti, sia comunali che sovra-comunali.

6. L'edificazione è consentita esclusivamente all'interno delle UMI così come individuate, classificate e dimensionate nelle tavole del PUC.

Art. 4 Parametri quantitativi del Progetto Unitario

1. Parametri quantitativi generali relativi all'area costituita dalla somma della UMI 1 e UMI 2:

- $I_f = 3 \text{ mc/mq}$

- $R_c = 60\%$

- Capacità Edificatoria massima: 105.642 mc

- Destinazioni d'uso ammesse, ai sensi di quanto prescritto dal P.S. e dal R.U., ovvero:

- produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi per una percentuale minima dell'80% del totale della capacità edificatoria e comunque della volumetria totale prevista dal PUC;
- commerciale, ristorazione, attività direzionali e servizi per una percentuale massima del 20% del totale della capacità edificatoria e comunque della volumetria totale prevista dal PUC.

2. Parametri quantitativi generali relativi all'area costituita alla UMI 1:

Volumetria massima: 21.128,40 mc

Destinazione d'uso ammesse: commerciale, direzionale, ricettiva, servizi, produttivo (laboratori artigianali e industriali)

Altezza massima (Hmax): ml. 12,00 per destinazioni produttive

ml. 6,50 per destinazioni commerciali e ricettive

ml. 9,00 per destinazioni direzionali

Distanza minima da confini di proprietà (Dc): 5,00 m.

Distanza minima da strade pubbliche (Ds): 5,00 m.

Distanza minima da edifici o pareti finestrate (De): 10,00 m.

Superficie per sosta stanziale: vedi art.6 comma 5 del Regolamento Urbanistico

Superficie per sosta di relazione: vedi L.R. 62/2018 - D.P.G.R. 23/R/2020

Standard di parcheggi e verde pubblici come prescritti dall'art.6 del D.M. 1444/68

Rapporto di permeabilità (Rp): 25%

3. Parametri quantitativi generali relativi all'area costituita alla UMI 2:

Volumetria: 84.513,60 mc

Destinazione d'uso ammesse: produttivo (laboratori artigianali e industriali)

Altezza massima (Hmax): ml. 12,00

Distanza minima da confini di proprietà (Dc): 5,00 m.

Distanza minima da strade pubbliche (Ds): 5,00 m.

Distanza minima da edifici o pareti finestrate (De): 10,00 m.

Superficie per sosta stanziale: vedi art.6 comma 5 del Regolamento Urbanistico

Superficie per sosta di relazione: vedi L.R. 62/2018 - D.P.G.R. 23/R/2020

Rapporto di permeabilità (Rp): 25%

4. Nell'ambito di ciascuna UMI è facoltà dei soggetti attuatori in sede di progettazione definitiva, operare modifiche alla tipologia edilizia, fermo restando il dimensionamento complessivo derivante dall'applicazione dei parametri di edificazione dettati dalle norme di pianificazione vigenti, sia comunali che sovra – comunali.

Art. 5 Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUC sono costituite da parcheggi pubblici e verde pubblico dimensionati nel rispetto del D.M. 1444/68, due strade che collegano direttamente Via Senese Aretina e Via Maestri del Lavoro, la nuova rete dei sotto – servizi infrastrutturali, una nuova rotonda e altri interventi di miglioramento dell'asse stradale di Via Senese Aretina, la cui collocazione è rappresentata negli elaborati del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione fuori comparto e interne al comparto e negli ulteriori elaborati che compongono il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del PUC.

2. Per le opere di urbanizzazione valgono inoltre le disposizioni di cui agli articoli relativi alla "Disciplina delle aree per viabilità e parcheggi".

Art. 6 Assetto plano-volumetrico, tipi edilizi e disposizioni specifiche per la realizzazione degli edifici

1. Gli impianti tipologici, distributivi e funzionali, le destinazioni dei locali nonché le scelte architettoniche contenuti nelle tavole di progetto, hanno valenza di progetto definitivo contenendo precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive; potranno subire variazioni, su richiesta degli enti gestori dei servizi o per particolari problematiche esecutive, le posizioni degli allacci alle utenze (acqua, luce, gas fognie, ecc), riportate nelle tavole di progetto.

2. Gli edifici previsti nella UMI 1 dovranno rispettare un sostanziale allineamento delle proprie facciate parallele alla Via Senese Aretina.

3. La progettazione esecutiva e realizzazione dei fabbricati previsti dal PUC dovrà attuarsi nel rispetto delle seguenti prescrizioni tecniche particolari:

- le facciate possono essere intonacate e tinteggiate oppure realizzate con pannelli prefabbricati in c.a., rivestite con materiali naturali come mattoni faccia a vista oppure con pannelli di rivestimento coibentati con lamine esterne in alluminio o acciaio, facciate strutturali in vetro, con connotazione architettonica contemporanea;
- le coperture possono essere inclinate o piane;
- gli infissi possono essere in legno, PVC, alluminio o acciaio;

4. Gli edifici previsti dal presente PUC devono rispettare gli allineamenti verso la strada Senese Aretina come definiti nelle tavole A7, A7bis, che assumono valore prescrittivo.

5. Le piantumazioni arboree previste sul lato verso la strada Senese Aretina e sul lato nord-est della nuova viabilità tra la nuova rotatoria e via Maestri del Lavoro, riportate nelle tavole A7, A7bis, A8 e A8bis, assumono valore prescrittivo in quanto finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei nuovi interventi lungo la strada Senese Aretina.

Art. 7 Disciplina delle aree per viabilità e parcheggi

1. Nelle aree destinate alla viabilità e parcheggi (sia pubbliche che private) si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- pavimentazioni delle sedi stradali in conglomerato bituminoso;
- pavimentazione degli stalli di parcheggio in conglomerato bituminoso o in masselli autobloccanti di cls. nei colori sabbia, beige, mattone e grigio, con intasamento dei vuoti in sabbia o risetta;
- pavimentazioni dei marciapiedi in calcestruzzo anche pigmentato o in masselli autobloccanti di cls nei colori sabbia o risetta, beige, mattone, grigio (anche in policromia), cordoli e zanelle di contenimento in c.a.v. nei colori grigio.

Art. 8 Disciplina delle aree scoperte

1. Le aree private di pertinenza esterna degli edifici in progetto devono essere sistemate a prato o pavimentate per le parti destinate a percorrenza pedonale e/o carrabile e alla sosta dei veicoli. Dovranno essere debitamente illuminate rispettando comunque la normativa di settore.

2. In ogni caso deve essere rispettato il rapporto di permeabilità (Rp) dei suoli, pari ad almeno il 25%.

Art. 9 Modalità di attuazione del PUC

1. Gli interventi previsti nel PUC approvato potranno essere realizzati tramite permesso di costruire o SCIA, ai sensi dell'art.134 della L.R. 65/2014.

2. È consentito apportare modifiche in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante al Progetto Unitario, purché tali modifiche:

- non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione;
- non modifichino i parametri quantitativi definiti al precedente articolo 4;
- non diminuiscano gli standard minimi richiesti per la sosta stanziale, di relazione e per i parcheggi e verde pubblici come previsti nel precedente articolo 4;
- non alterino il numero di accessi carrai previsti nelle planimetrie del P.U.C. pur apportando minime variazioni alla localizzazione degli stessi;
- non comportino modifiche sostanziali alla viabilità interna;
- rispettino le ulteriori prescrizioni di cui al precedente art. 6, commi 4 e 5.

Art. 10 Efficacia del PUC e fasi di attuazione delle sue previsioni

1. Il presente PUC ha validità decennale decorrente dalla firma della convenzione. Gli interventi in esso previsti potranno essere realizzati anche in più fasi successive, ovvero per stralci funzionali, nel rispetto delle fasi e modalità stabilite dalla convenzione da stipulare a seguito dell'approvazione del presente PUC e il cui schema viene approvato contestualmente al PUC stesso.

2. Tali fasi di attuazione dovranno comunque assicurare la necessaria organicità tra interventi edilizi all'interno delle due UMI e connesse opere di urbanizzazione.

3. In ogni caso, al fine di assicurare la necessaria organicità all'attuazione delle opere previste nel PUC, le SCIA e/o le istanze di permesso di costruire saranno presentate congiuntamente.

