

# COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI DETTAGLIO

Art. 65 L.R. Toscana 1/2005 - Art. 3 N.T.A. Variante al P.R.G. per le aree produttive



PROGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI DETTAGLIO  
COMPARTO D5: via Senese Aretina - via Marco Buitoni

UBICAZIONE: VIA SENESE ARETINA - VIA MARCO BUITONI  
ZONA ALTO TEVERE

COMMITTENTE: ATTIVITA' CERBONI S.R.L. - CERBONI DINA

ALLEGATO

02

### RELAZIONE DI FATTIBILITA' QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO (aggiornato a seguito della Del. C.C. 36 del 18/04/2009)

PROGETTISTI

plot 10=1 data MAGGIO 2009

file D:\via SENESE-ARETINA\piano dett.

Rilievi ed elaborazioni grafiche STUDIO RONDINA - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DI QUESTO ELABORATO SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

## **RELAZIONE DI FATTIBILITA'**

Il presente Piano Particolareggiato di Dettaglio interessa un'area del Comune di Sansepolcro, posta in loc. Santa Fiora, all'ingresso della zona industriale Alto Tevere lungo via Senese-Aretina ad angolo con via Marco Buitoni.

L'area interessata dal Piano occupa un comparto classificato con la sigla D5 "insediamenti per attività di servizio alla produzione" così come dall'art. 11 delle relative N.T.A. della 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, nonché spazi pubblici individuati da aree al contorno di interconnessione con la viabilità e i servizi esistenti posti in fregio a via M. Buitoni.

Attualmente il Comune di Sansepolcro è nella situazione di limitato potere di pianificazione e di gestione degli strumenti urbanistici, essendo dotato di un Piano Strutturale adottato con salvaguardie decadute e che sarà oggetto di implementazione, revisione, modifica, attraverso la riadozione di un nuovo P.S..

L'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale adottato, che individua il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente produttive, classifica l'area come "tessuti produttivi consolidati" confermando gli indici e parametri urbanistici già previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., garantendo il mantenimento della prevalenza delle attività artigianali ed industriali, prevedendo la localizzazione di funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita solamente nelle parti dei tessuti produttivi consolidati corrispondenti alle zone D5 del vigente P.R.G. come quella in oggetto.

L'area in esame presenta caratteristiche di facile connessione alla rete viaria esistente e alle urbanizzazioni principali.

Si rileva la presenza delle infrastrutture e sottoservizi al contorno che rendono la zona ben servita e in particolare:

- condotte rete idrica (attualmente la zona è servita da pozzi privati esistenti);
- rete fognaria;
- metanodotto;
- rete elettrica e rete telefonica;
- pubblica illuminazione (già realizzata sul confinante comparto).

Per quanto sopra non si presentano elementi strutturali fisici e normativi di ostacolo all'attuazione del Piano che risulta pertanto fattibile e realizzabile secondo gli elaborati allegati.

**L'intervento proposto è conforme alle norme di salvaguardia delle N.T.A. del Piano Strutturale adottato di cui all' art. 75, nonché ai sensi dell'art. 36, comma 1 lettera b) della Disciplina di Piano del vigente P.I.T. che indica le procedure necessarie a seguito dell' adozione del Piano Strutturale per la presentazione dei piani attuativi necessari per l'attuazione di previsioni non attuate del P.R.G. vigente e confermate dal P.S..**

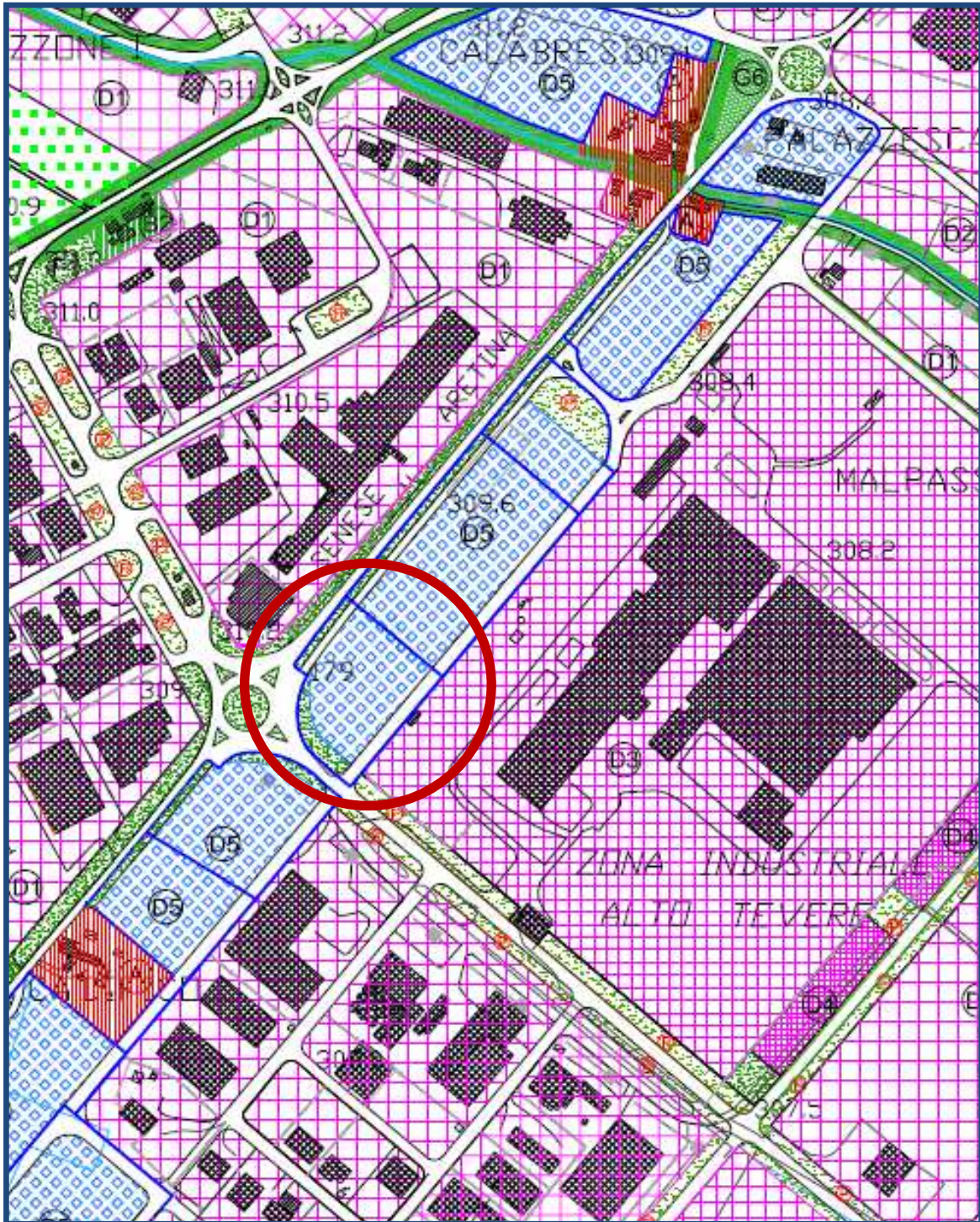
**Nel caso specifico il presente Piano rispetta quanto contenuto nel Piano Strutturale adottato ed in specifico nelle schede di valutazione delle U.t.o.e. 03 – 12 di cui all' Elab. 14b.3 nella sezione intitolata "CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI NON ATTUATE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI E LA DISCIPLINA DEL P.S. - SALVAGURDIE SPECIFICHE";**



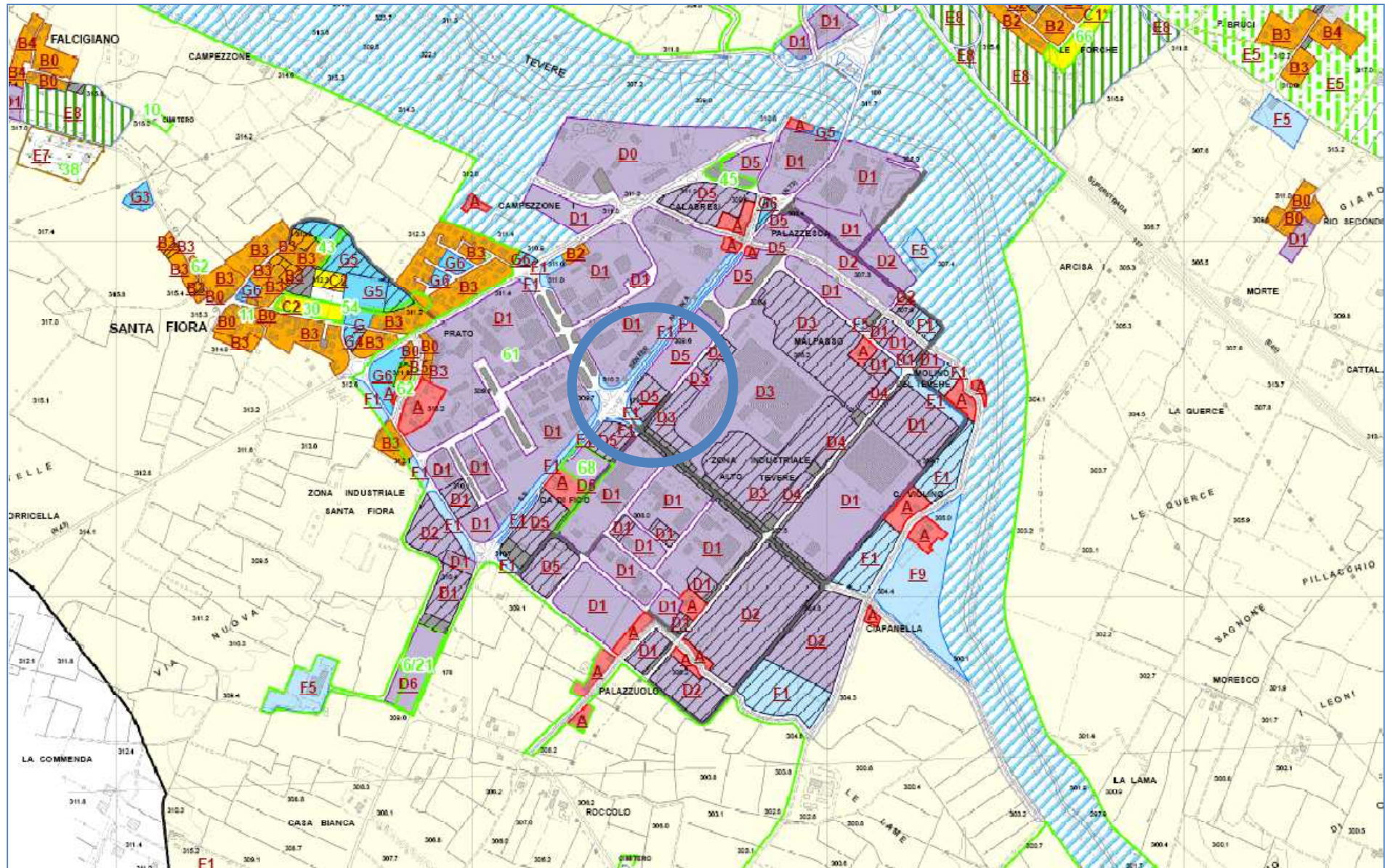


## ESTRATTO PLANIMETRICO P.R.G.

VARIANTE AL P.R.G. PER LE AREE PRODUTTIVE – ZONA INDUSTRIALE ALTO TEVERE – S. FIORA

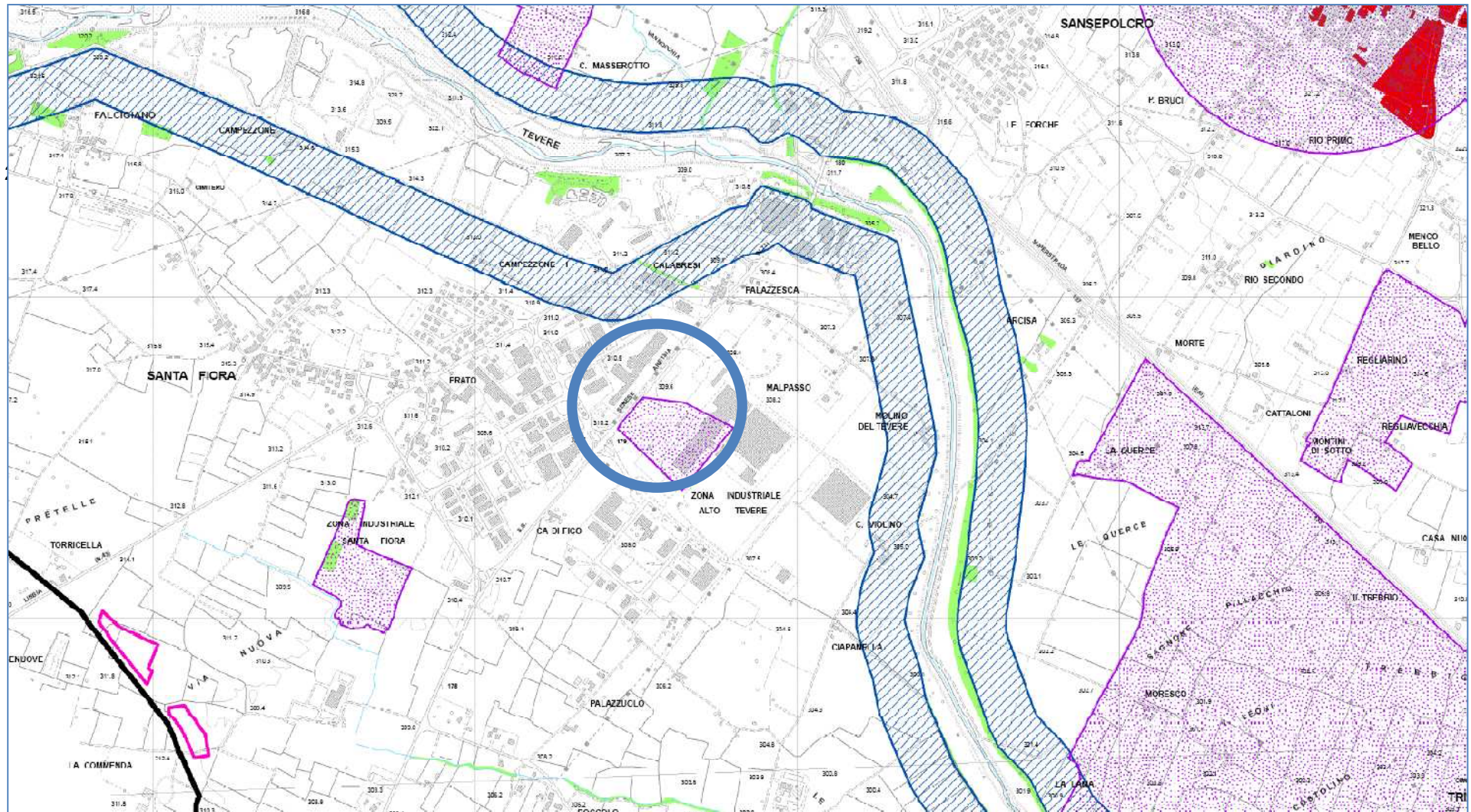






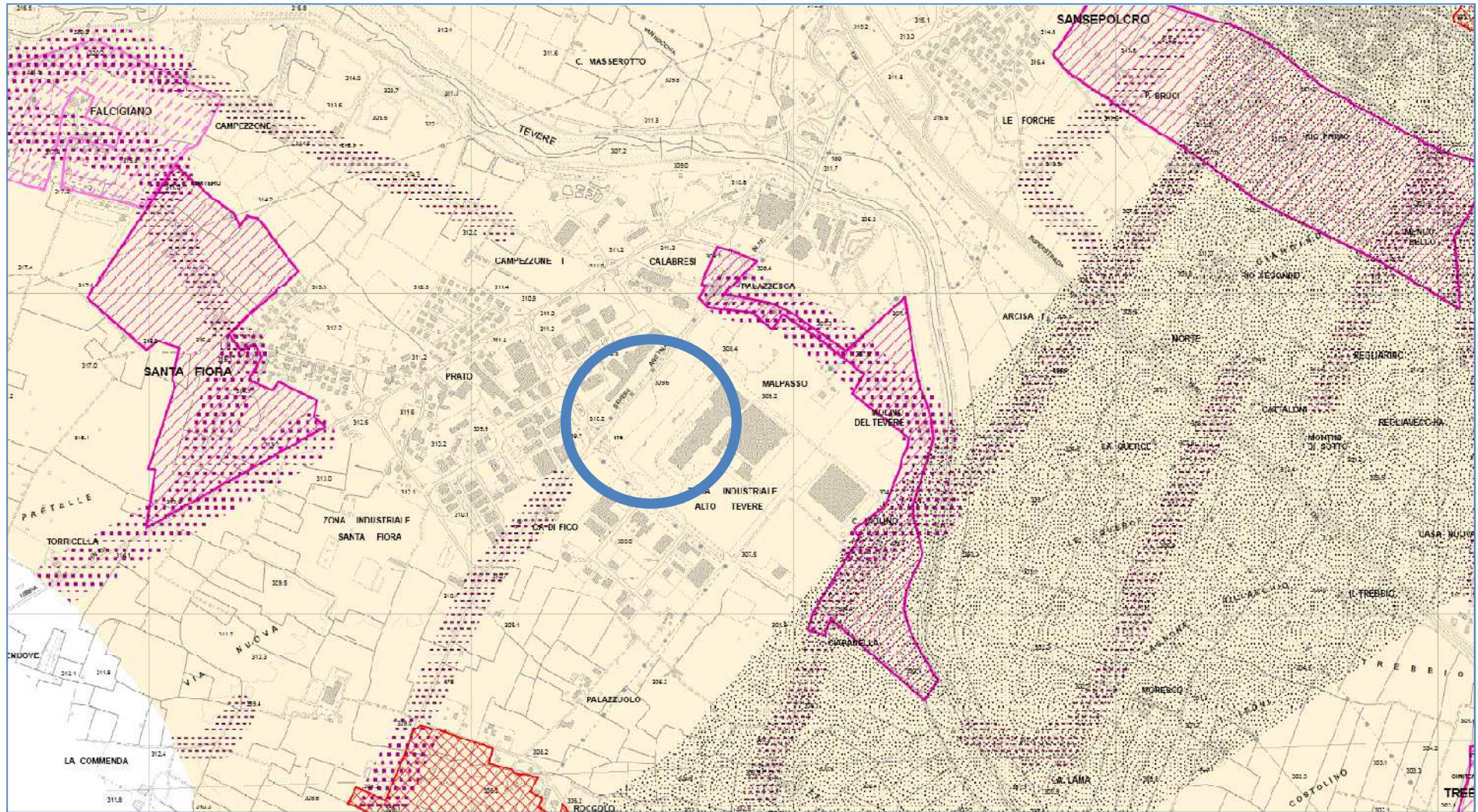
Tav. 1a: Il P.R.G. vigente ed il suo stato di attuazione





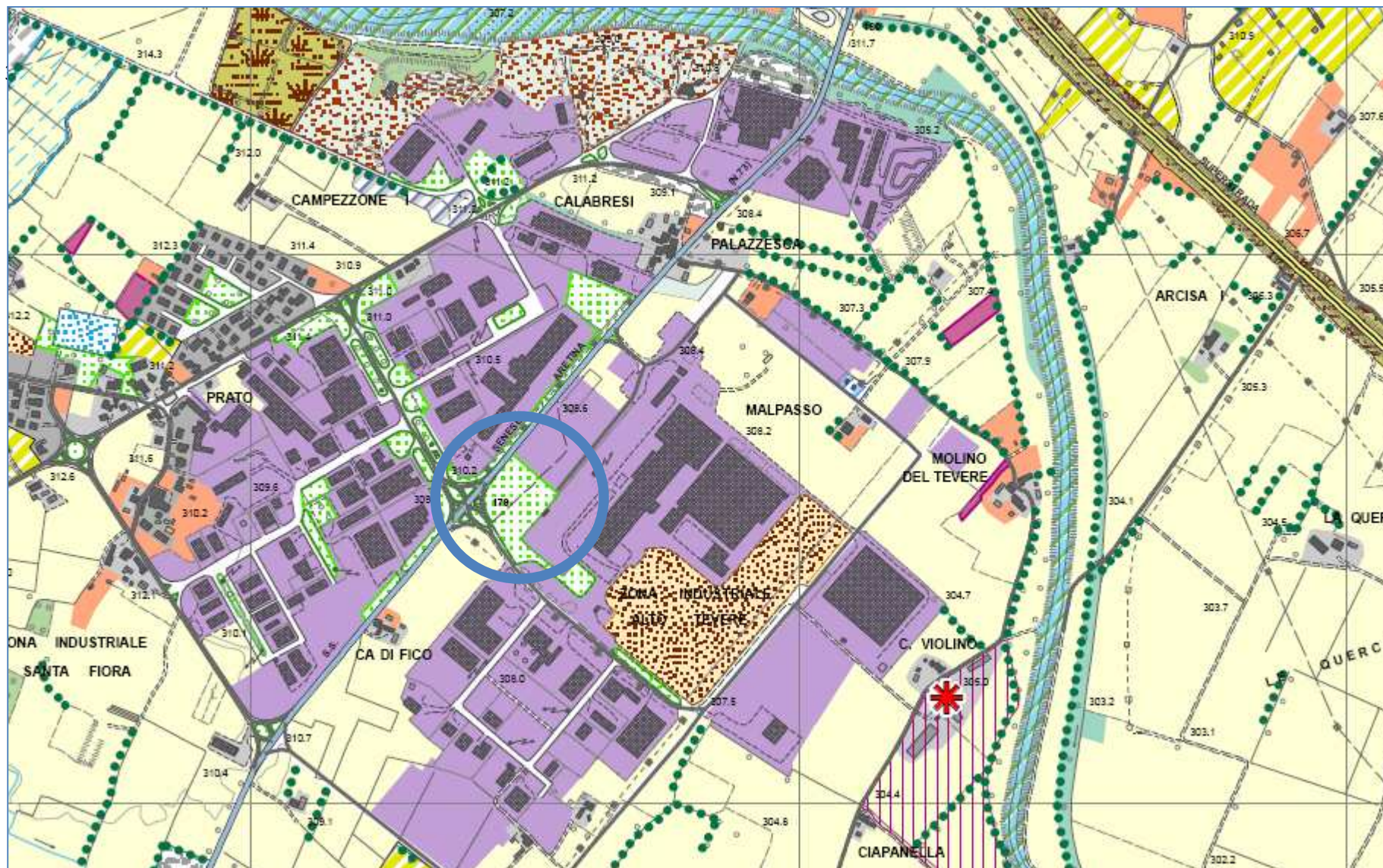
Tav. 2a: beni soggetti a disciplina o vincolo sovraordinato





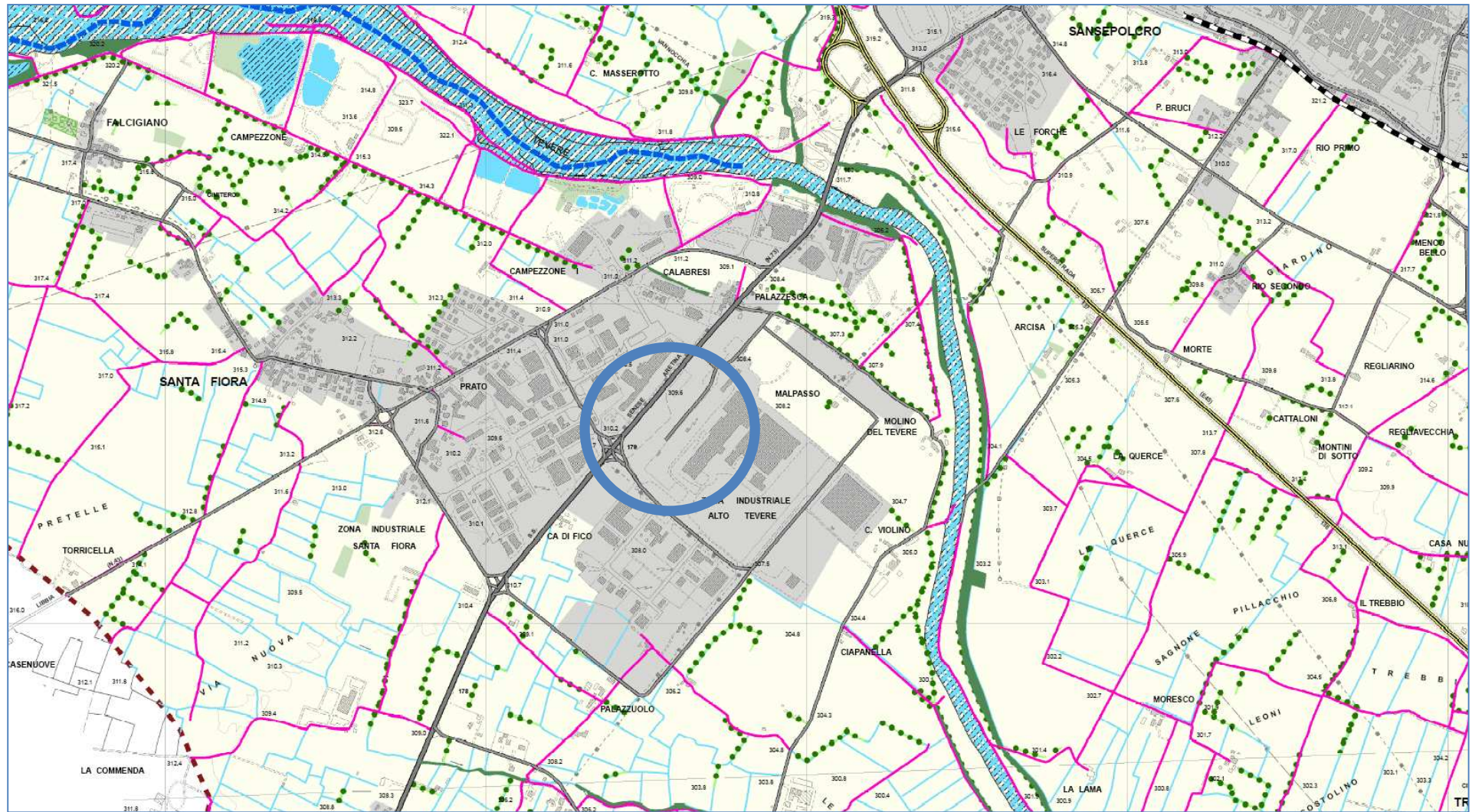
Tav. 3a: Ricognizione del P.T.C.: le invarianti strutturali del sistema insediativo – Previsioni infrastrutturali





Tav. 4: uso del suolo

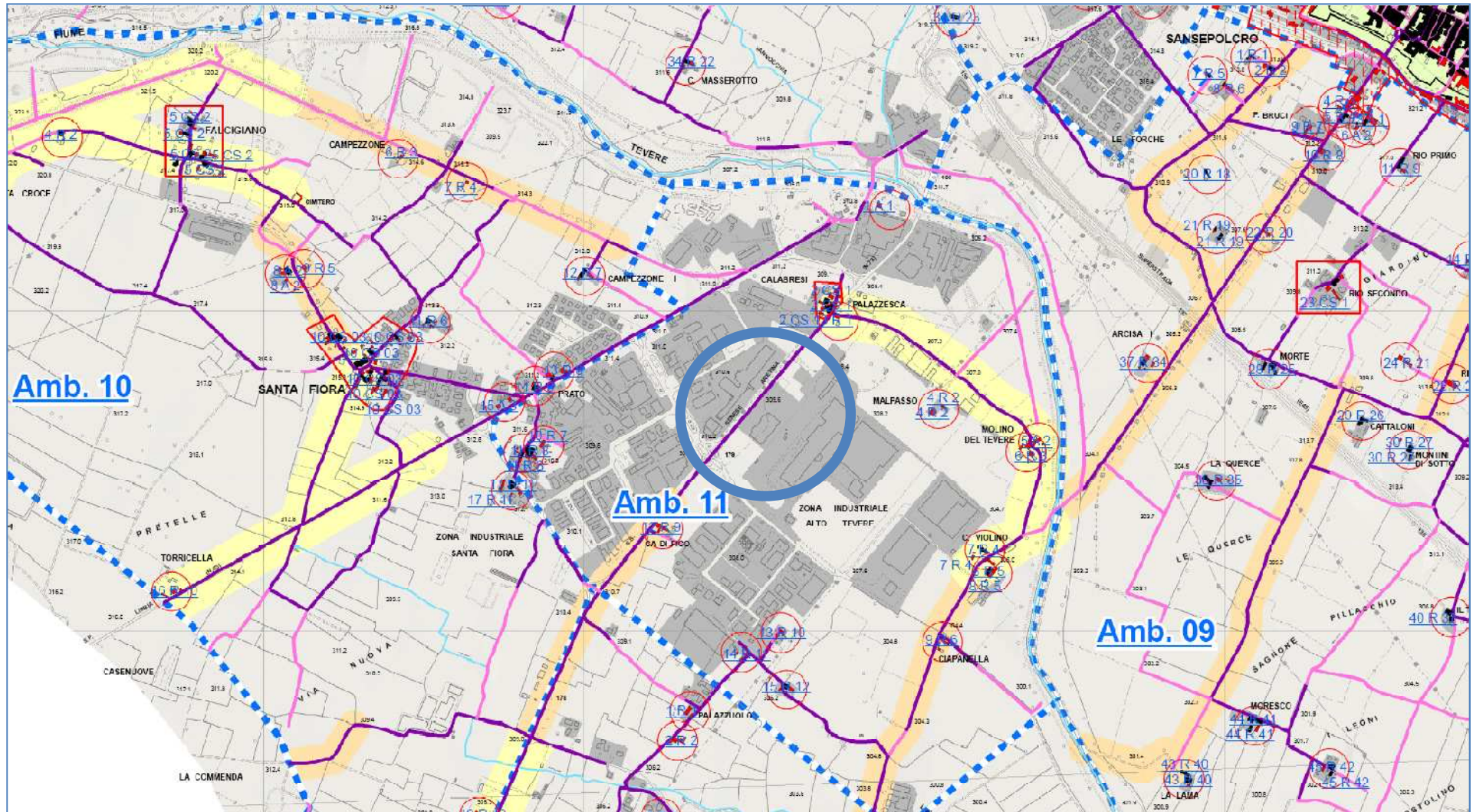




Tav. 5: "I beni di valore naturalistico"

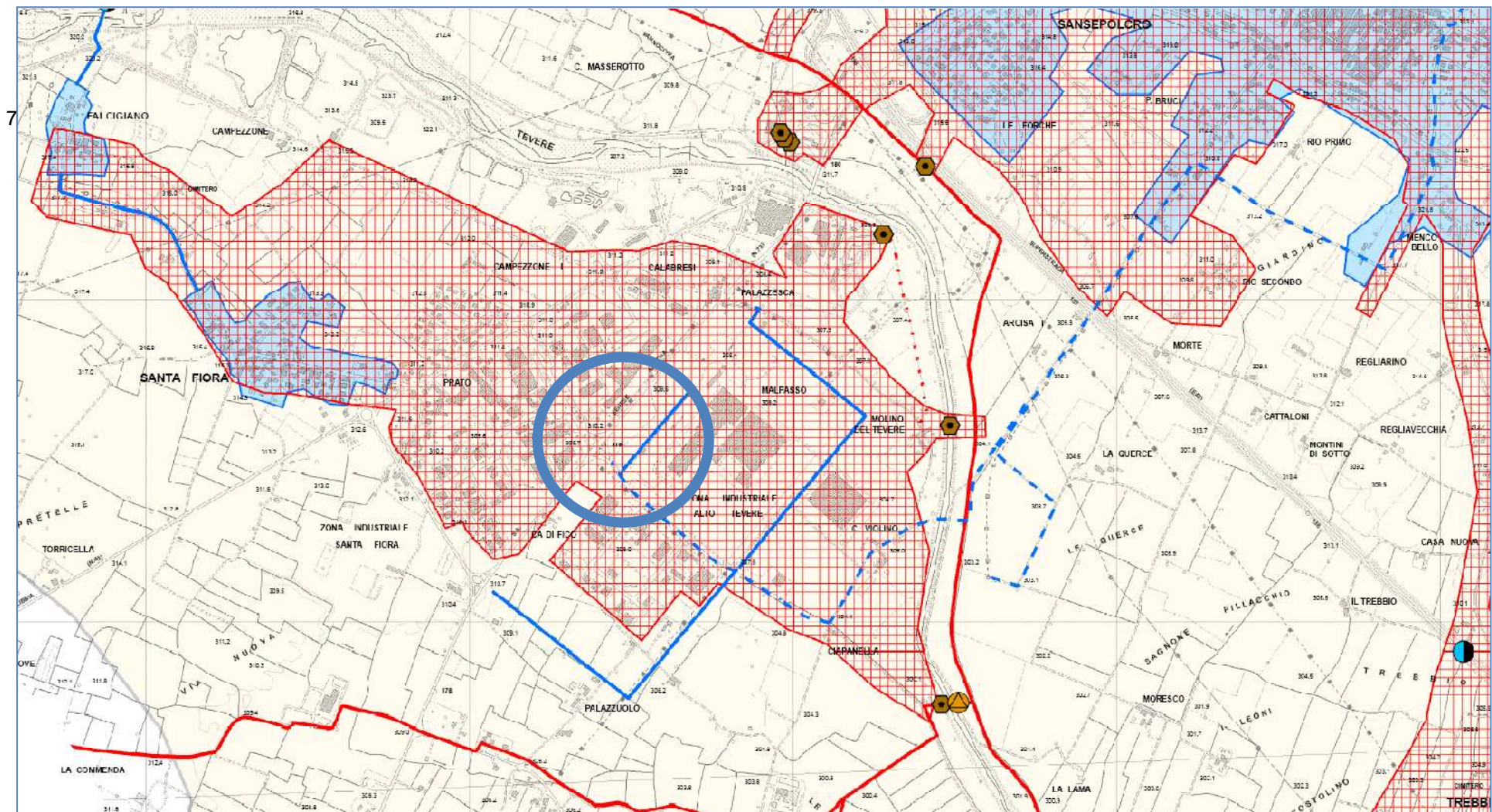






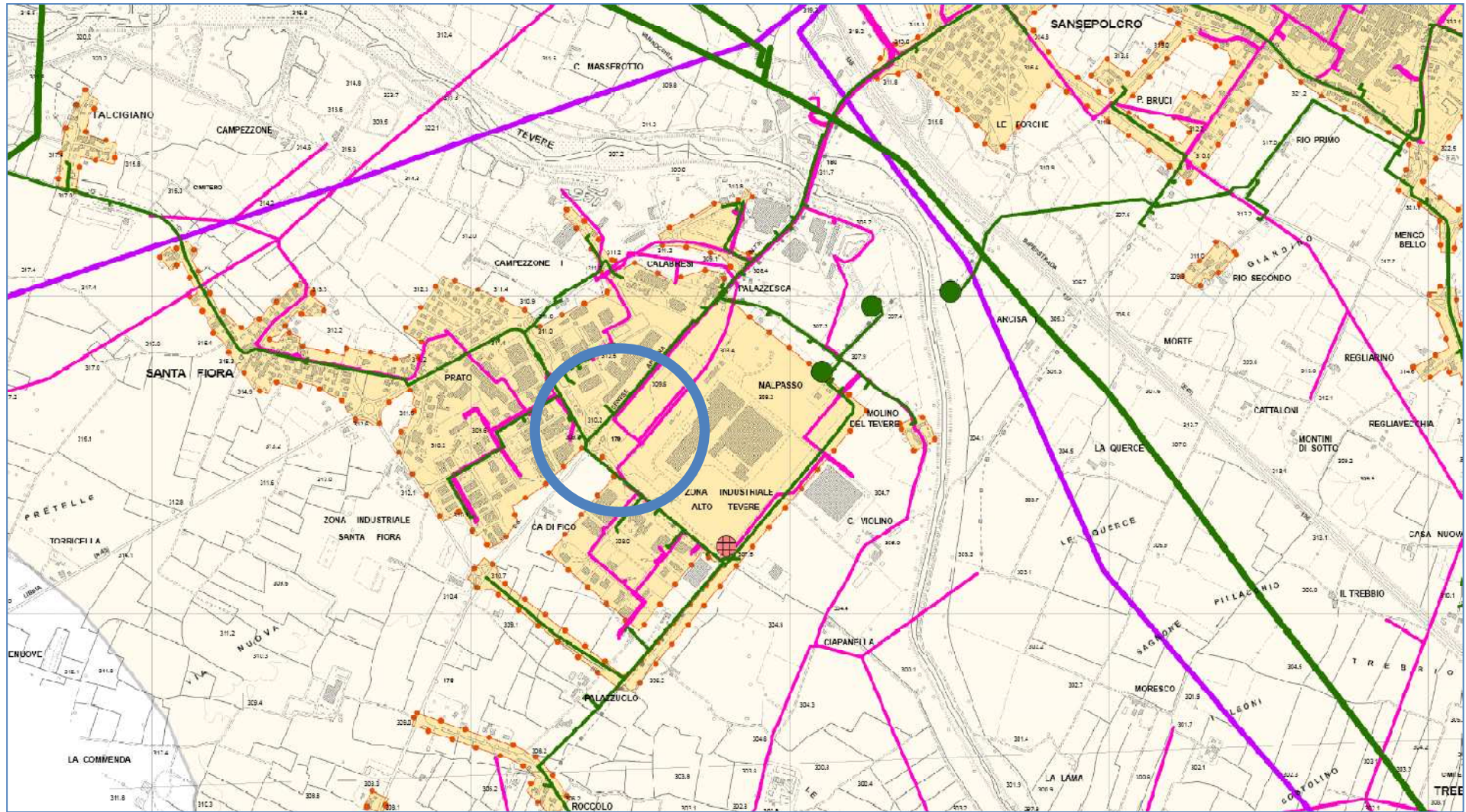
Tav. 6: Il patrimonio edilizio esistente e la viabilità di matrice storica





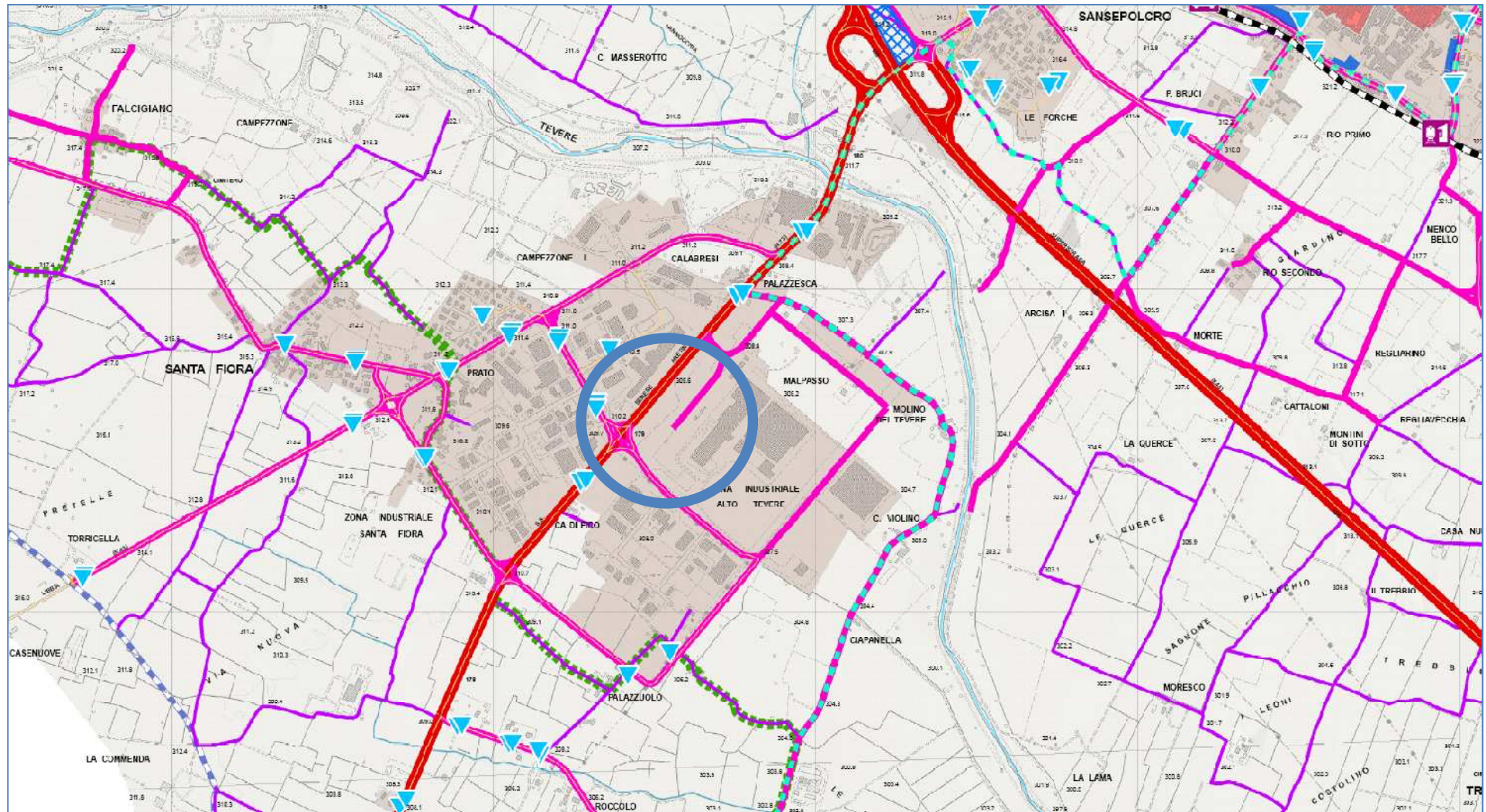
Tav. 7a: I sistemi infrastrutturali puntuali e a rete: rete idrica e fognaria





Tav. 7b: I sistemi infrastrutturali puntuali e a rete: metanodotto, rete elettrica, telefonia, pubblica illuminazione





Tav. 8: Le esistenti infrastrutture della mobilità