COMUNE DI CORTONA

(AREZZO)

LOCALITA': VALLONE

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO DI ZONA "DT val 02.3" SITA IN CORTONA

LOC. VALLONE.

PROPRIETA': GIOMMETTI SRL .....

PROGETTISTA E D.L.:

DOTT. ARCH. DANIELE BROGI

.....

RELAZIONE TECNICA
(come da prescrizioni C.E.)

RELAZIONE TECNICA

L'area del comparto DT VAL 02.3 e' situata all'interno del comune di Cortona , in localita' Vallone, tra la S.R. n.71 e la ferrovia , zona pianeggiante posta al di fuori del centro abitato, caratterizzata da attività prevalentemente terziarie destinate a nuovi processi di trasformazione, distinta al Catasto terreni al Foglio 232 Part. 218, di proprietà della società GIOMMETTI SRL.

Il paesaggio è caratterizzato da terreni seminativi posti tra la fascia montana verso nord e la fascia collinare verso il territorio senese e da insediamenti produttivi e residenziali lungo a S.R. 71.

Il contesto è di tipo chiaramente agricolo, con piccoli raggruppamenti abitativi anche di recente realizzazione ed edifici produttivi lungo l'arteria principale; il tessuto agrario è caratterizzato da una maglia media con terreni agricoli che hanno mantenuto la viabilità poderale nonostante le recenti modifiche alla viabilità comunale.

Ortofoto

Il Piano proposto dalla società Giommetti ha il proposito di soddisfare le esigenze di sviluppo dell'azienda e risponde al fabbisogno di una struttura necessaria alla conduzione dell'attivita'. Gli interventi edificatori sull'area di proprietà sono regolati da leggi nazionali e regionali, nonché dagli strumenti della pianificazione territoriale locale.

L'area interessata dall'intervento edilizio previsto nel Piano Attuativo, è identificata, ai sensi del vigente R.U. comunale, come "comparto edificatorio di tipo D "ed è classificata come area per insediamenti di tipo misto commerciale-produttivo, posta lungo la S.R. 71.

Il comparto prevede la realizzazione di viabilità funzionale alla realizzazione degli interventi.

La modalità di intervento prevista è tramite Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata secondo le indicazioni dell'Art. 5 delle N.T.A. del R.U. comunale,con i seguenti dati generali:

- Indice territoriale 0.30mq/mq
- Destinazioni ammesse:

  . commercio all'ingrosso di ogni genere e settore merceologico;

  . commercio al dettaglio , per quei generi merceologici o tipo di attività che per superfici di vendita e/o per carichi urbanistici indotti risultino incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale. Non è ammessa la realizzazione di grandi strutture di vendita;

  . attività direzionali;

  . attività di somministrazione di alimenti e bevande;

  . attività ricreative, sportive e culturali che per superfici e/o carichi urbanistici indotti risultino incompatibili con le zone a prevalente destinazione residenziale;

  . servizi tecnici e amministrativi a servizio degli impianti produttivi;

  . sale per mostre;

  . depositi e magazzini.

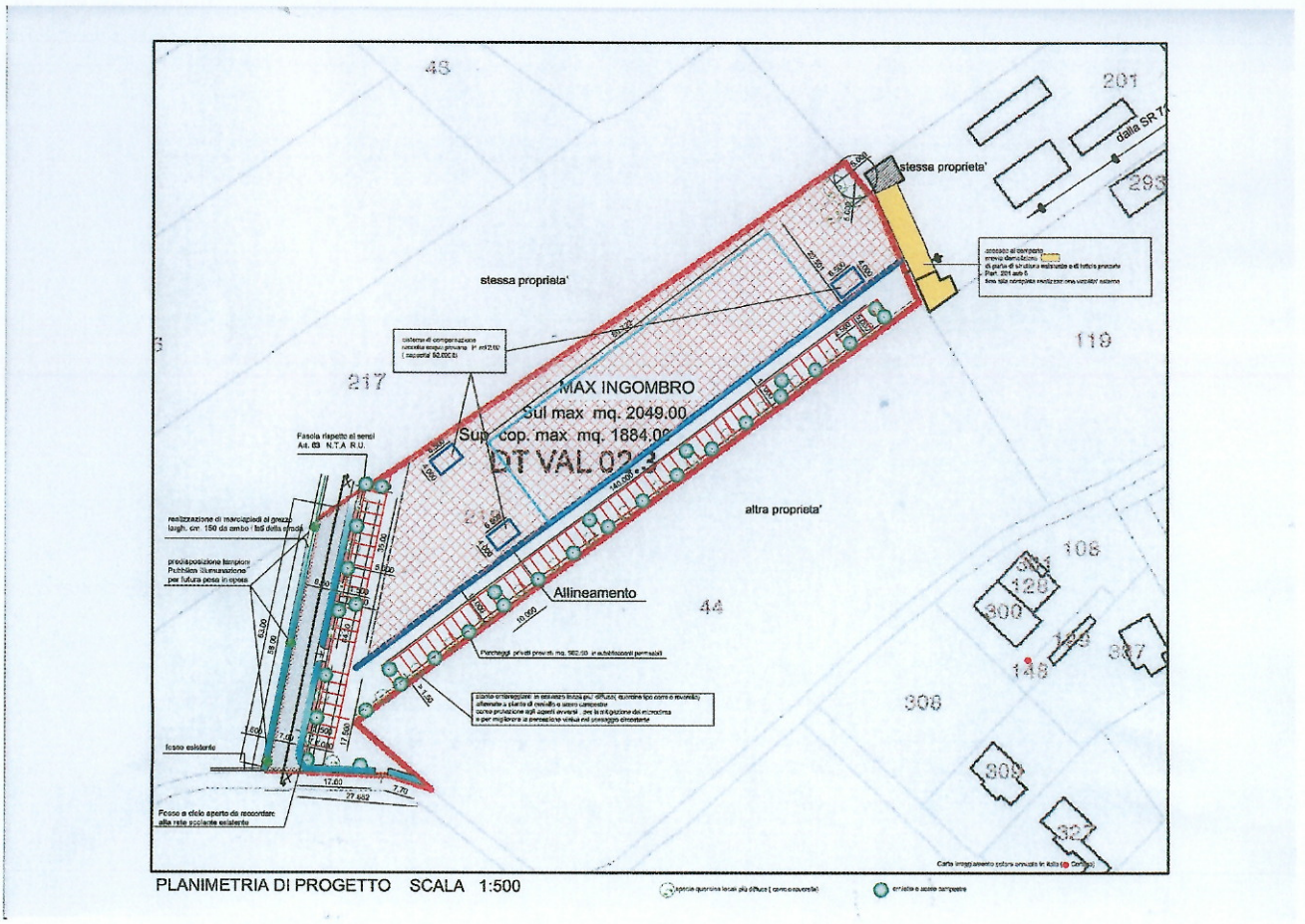
  .artigianale o industriale nel limite massimo del 50%della Sul complessiva ammessa per ogni singolo comparto;

  . ampliamento delle attività esistenti alla data di adozione del R.U. anche per quote superiori a quelle sopra indicate.

Sono definiti i seguenti parametri urbanistici:

- N. piani 2 max;
- Altezza max : mt. 10.00;
- Rapporto max copertura : 30%;
- Distanza minima dalle strade : mt. 10.00;
- Distanza minima dai confini : mt 5.00;
- Prescrizioni : i nuovi volumi dovranno essere localizzati in prossimità dell'insediamento esistente DT VAL 02.2;

  Fino alla completa realizzazione della nuova viabilità esterna l'accesso dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'insediamento esistente DT VAL 02.2 con sbocco diretto sulla S.R. 71, sempre di proprietà Giommetti.



PLANIMETRIA DI PROGETTO SCALA 1:500

I contenuti del Piano Attuativo tengono conto dei principi riguardanti la salvaguardia delle risorse ambientali e tendono a favorire lo sviluppo sostenibile inteso come sviluppo che soddisfi i fabbisogni del presente senza compromettere gli sviluppi alle future generazioni.
In tal senso le soluzioni progettuali proposte dal Piano Attuativo in oggetto non comportano di per se' modificazioni alle risorse ambientali tali da comprometterne l'equilibrio e rispettano pertanto i criteri di salvaguardia delle risorse naturali e dello sviluppo sostenibile a livello ambientale definiti dagli strumenti di governo del territorio su cui si va ad operare.
Il Piano Attuativo e' stato redatto in coerenza con i Piani gerarchicamente sovraordinati (coerenza esterna P.I.T., P.T.C.P.e coerenza interna P.S., R.U.), tenendo conto del quadro conoscitivo, del sistema vincolistico presente, degli obiettivi e delle discipline dei suddetti Piani, per definire e dettagliare la disciplina d'uso del territorio, a livello attuativo, dell'azienda proponente.
Le soluzioni proposte dal Piano Attuativo risultano coerenti sia rispetto agli obiettivi di qualità e agli indirizzi del P.I.T., (coerenza dei tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, inserimento paesaggistico privo di alterazioni della qualità morfologica e percettiva), sia rispetto alle strategie di indirizzo del P.T.C.P. con cui vengono perseguiti il mantenimento delle peculiarità naturali e delle attività legate all'ambito rurale(mantenimento di alberature, rete scolante, viabilità poderale, forma dei campi.. etc). Tali indicazioni vengono piu' specificamente dettagliate dalle prescrizioni del P.S. finalizzate alla tutela delle risorse naturali , cui tale Piano si attiene, mantenendosi coerente altresì con la disciplina e gli obiettivi degli strumenti di governo comunali (R.U).

La società Giommetti SRL si pone i seguenti obiettivi principali:

- la realizzazione allo stato grezzo (quindi strada bianca con inghiaiatura) della sola parte di strada di R.U. posta all'interno del comparto con una lunghezza di circa m.63
- la realizzazione di un edificio con sola funzione di deposito e magazzino a servizio di attività artigianale e commerciale. Si precisa comunque che non vi sarà utilizzo di tipo commerciale anche perché le norme non prevedono grandi strutture di vendita.

Attraverso il presente Piano Attuativo vengono descritte le opere di urbanizzazione relative alla porzione di strada di R.U. che sarà realizzata dalla Giommetti SRL allo stato grezzo (con relativa inghiaiatura) su area di proprietà da cedere al Comune di Cortona o da assoggettare ad uso pubblico, per una superficie pari a circa mq. 550.
All'interno della restante area di proprietà entro il comparto,verrà realizzato l'edificio con funzione di deposito e magazzino.
Come da prescrizione nelle norme di R.U. relative al comparto edificatorio in questione, fino alla completa realizzazione della strada di R.U. che interessa altre proprietà, l'accesso al

comparto avverrà tramite il lotto, sempre di proprietà Giommetti SRL, adiacente alla S.R. 71.
Il nuovo edificio e' stato pertanto posizionato in prossimita' del lotto di cui sopra, in modo da favorirne l'accesso ai mezzi di trasporto.
La porzione di strada da realizzare allo stato grezzo avrà una lunghezza pari a circa metri 63.00, con una carreggiata di ml. 7,00, a due corsie, e sarà predisposta per eventuali marciapiedi laterali di larghezza pari a ml. 1.50, realizzati anch'essi solo allo stato grezzo e quindi solo inghiaiati.
La carreggiata, a schiena d'asino con pendenza non inferiore al 2,5%, sarà realizzata allo stato grezzo mediante sovrapposizione di uno strato di pietrisco e di uno strato di misto granulare stabilizzato.
Un fosso a cielo aperto lungo un lato longitudinale della sede stradale, verrà realizzato per il convogliamento e il deflusso delle acque che verranno infine convogliate nel fosso esistente lungo la strada interpoderale .
Il fabbricato di progetto sarà realizzato con struttura portante in C.A.P, finitura con pannelli di tamponamento in graniglia di marmo o similari e copertura a tegoli sagomati in c.a.p. . per un altezza massima di ml. 8.50 ed una superficie coperta di mq. 1883.74.
L'aspetto estetico del manufatto, di rigore formale e semplicita' compositiva , ne facilita l'inserimento ambientale, nel rispetto dei parametri estetici locali e delle tecniche costruttive tradizionali, pur utilizzando un linguaggio architettonico moderno.
La forma del comparto edificatorio permette la creazione di uno spazio esterno ampio e naturalmente pianeggiante che ne permette l'utilizzo per le operazioni di carico e scarico merci, di parcheggio per le auto e gli automezzi. Si precisa che nella tavola tecnica sono descritte ed ubicate le quantità di parcheggio ad uso privato necessarie, secondo le disposizioni dell'Art. 11 delle N.T.A. di R.U.(Zona industriale e artigianale da realizzare attraverso piani attuativi), da realizzare in autobloccanti permeabili, con schermatura a verde secondo le prescrizioni ricevute.
Si precisa inoltre che non essendo prevista alcuna superficie destinata alla vendita commerciale, non sono stati considerati parcheggi per la sosta di relazione nè altri Parcheggi Pubblici perché non previsti , come da indicazioni nella scheda di comparto.
Alberi di essenze autoctone, quercine , ornielli e aceri campestri verranno disposti lungo i lati del comparto con funzione di schermatura e riparo dal caldo estivo, unitamente ad una siepe di essenze arbustive e autoctone, secondo le indicazioni del P.I.T.
L' interno dell'edificio non prevede pareti divisorie né locali specifici.
Non sono previsti impianti idrici nè termosanitari, vista la destinazione ad uso deposito dell'edificio che verrà dotato soltanto di impianto per l'illuminazione.
Al fine di ridurre il consumo di energia elettrica, saranno utilizzati soltanto corpi illuminanti a

ridotto consumo,mentre la dotazione di bucature su tutti e quattro i lati dell'edificio garantirà un'opportuna ventilazione naturale del locale.
Per contenere lo scarico di acqua piovana verso i corpi recettori nel limite massimo di 40 l/s ad ha. vengono previste n. 3 cisterne di compensazione con dimensioni di ml. 4.00 x 6,50 x H. 2.00 della capacità di lt. 52.000 (vedi calcolo dimensionamento cisterne) che saranno predisposte per la raccolta dell' acqua piovana in prossimità di 3 spigoli del fabbricato, secondo le indicazioni della scheda del comparto.

Relativamente alla regolarità edilizia dei fabbricati limitrofi si precisa che gli stessi sono stati realizzati con C.E. n. 35/01 e precedenti e seguenti.

Le tettoie precarie realizzate in assenza di autorizzazione verranno demolite, come indicato negli elaborati grafici.

La previsione di massima delle spese necessarie alla realizzazione del Piano Attuativo in questione (vedi computo metrico-estimativo allegato) è stata così valutata :

- opere di urbanizzazione (parte di strada R.U.)	: circa Euro 13.000,00
- parcheggi privati	circa Euro 85.000,00
- cisterne acqua piovana	circa Euro 9.600,00
- realizzazione edificio uso deposito con travi e pilastri in cls e pannelli di tamponamento	circa Euro 335.000,00
- scavo e fondazioni	circa Euro 100.000,00
TOTALE	Euro 542.600,00

Si prevede che le opere saranno realizzate , in un' unica fase, nell'arco di tre anni dalla data di inizio lavori.

Il tecnico : Arch. Daniele BROGI

.....