Comune di Sansepolcro

- progettisti per rispettive competenze -

geom. Antonella Bigioli — Viale V. Veneto n.35 - 52037 - Sansepolcro (AR)
geom. Riccardo Boncompagni — Viale V. Veneto n.35 - 52037 - Sansepolcro (AR)
geom. Roberto Santinelli — Via di violino n.16 - 52037 - Sansepolcro (AR)
arch. Mattia Genuini — Loc.Il ranco n.8/A - 52035 - Monterchi (AR)

TR09 La Valentina

integrazione piano attuativo prot. 4255 del 28/02/2019
(a seguire P.A. n. prot.14294 del 02/08/2018)

Committenti

Stefano Tricca
(c.f. TRCSFN63R04I155L)

Giovanni Bernardini
(c.f. BRNGNN31C08I155E)

Ubicazione

località La Valentina
Sansepolcro
identificazione catastale
foglio 56 - p.lle 142 e 445

Elaborato n. B.3

Norme Tecniche di Attuazione

Sansepolcro lì 11/02/2019
Revisione del 15/04/2019

I proprietari

stefano tricca _____

giovanni bernardini _____

I Tecnici

geom. Antonella Bigioli _____

geom. Riccardo Boncompagni _____

geom. Roberto Santinelli _____

arch. Mattia Genuini _____

Norme Tecniche di Attuazione

Piano Attuativo TR09 – La Valentina

Indice

ART.1 OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 3 RIFERIMENTI NORMATIVI

ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

ART. 5 DESTINAZIONI DI ZONA, PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI

ART. 6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 7 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

ART. 8 DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione riguardano il Piano Attuativo, relativo all'area di trasformazione denominata TR09 La Valentina, individuata nel R.U. attualmente vigente (approvato con delibera del C.C. n. 62 del 25/05/2016), nell'Elab.10.1 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS delle TR e TRpr, alla scheda omonima.

La zona è ubicata nella periferia nord-ovest di Sansepolcro lungo la direttrice di Viale Osimo che collega il capoluogo alla frazione Gragnano, si tratta di un ambito di limitate dimensioni, posto in un'area di frangia del quartiere Triglione.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano di Attuazione "TR09 La Valentina" comprende le particelle identificate al Catasto del Comune di Sansepolcro al foglio n. 56 particelle n. 142 e 445, porzione della strada vicinale di via Cupa, e parte della particella n. 1504 al foglio 57 del medesimo comune.

Le proprietà interessate sono le seguenti

1)	TRICCA STEFANO	per la particella n. 445	mq. 3.460
2)	BERNARDINI GIOVANNI	per la particella n. 142	mq. 1.380
3)	STRADA VICINALE	per una superficie di	mq. 200
4)	EDILGIOIA Srl (ex. fallimento Ariosto s.p.a.)	parte della particella n.1504	mq. 400

Per un superficie territoriale totale pari a mq. 5440

ART. 3 RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente Piano di Attuazione è stato elaborato ed ha efficacia ai sensi dei seguenti

riferimenti normativi e successive modifiche o integrazioni:

• L.1150/42;

• L.R.T. n° 65/2014 e s.m.i.;

• Regolamento Urbanistico vigente, approvato con delibera del C.C. n. 62 del 25/05/2016.

• La Scheda di indirizzo progettuale TR09 di cui all'Elaborato 10.1 del Regolamento Urbanistico.

ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

Il piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

0 Elenco Allegati

A. ELABORATI CARTOGRAFICI

A.0 Inquadramento generale – foto aerea con individuazione dell'area rispetto al capoluogo

A.1 Planimetria di inquadramento dell'area con adeguata estensione al territorio circostante per consentire la conoscenza del contesto di intervento con individuazione del Perimetro del Piano e relativa variazione rispetto alla scheda normativa su base C.T.R. in scala 1:2000;

A.2 Estratto del R.U. con individuazione del Perimetro dell'area interessata dal Piano attuativo;

A.3 Inquadramento catastale 1:1000 con individuazione del Perimetro del Piano ed elenco delle particelle;

A.4 Carta dei vincoli esistenti nelle aree interessate dal Piano Attuativo

Analisi dello stato di fatto allargata al contesto costituita da:

A.5.1 Rilievo quotato plani – altimetrico (planimetrie sezioni in scala 1:500)

A.5.2 Carta dell'uso del suolo (usi del suolo e grado di antropizzazione) in scala 1:500

A.5.3 Lettura morfologica e funzionale degli insediamenti (disciplina del del territorio urbanizzato e classificazione del patrimonio edilizio esistente);

A.5.4 Sistemi morfologici strutturanti (ortofoto e rilievo fotografico);

Stato di progetto costituito da:

A.6 Progetto Planivolumetrico con individuazione del Perimetro dell'area interessata dal Piano Attuativo definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con rappresentazione dei seguenti elementi:
- ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile;
- tipologie edilizie;

- destinazioni d'uso ammissibili in termini quali/quantitativi;
- i tracciati viari di progetto con le relative caratteristiche dimensionali;
- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- le aree, gravate da uso pubblico e destinate a verde pubblico;.

A.7.1 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "A"

A.7.2 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "B"

A.7.3 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "C"

A.8 Profili prospettici allo stato di progetto

A.9 Aree a cessione gratuita, planimetria redatta su base catastale con individuazione delle aree da cedere;

A.10.1 Planimetria Generale delle Opere di Urbanizzazione esistenti e di progetto (preliminare scala 1:200)

- planimetria sezione strada con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica, gas, acqua, telefono, e quant'altro previsto

A.10.2 Reti di distribuzione telefonia e dati, gas metano ed elettrica

A.10.3 Reti di distribuzione Acque bianche, nere e acquedotto

A.10.4 Rete illuminazione pubblica

A.10.5 Particolari costruttivi opere di urbanizzazione

A.10.6 Elaborato grafico Isola Ecologica

A.11 Planimetria accessibilità degli spazi pubblici, planimetria quotata relativa all'accessibilità degli spazi pubblici ed aperti al pubblico, da parte di persone con disabilità, anche temporanee, fisiche o sensoriali corredata da particolari costruttivi;

A.12 Planimetria delle aree permeabili

A.13 Documentazione fotografica, estesa all'ambiente circostante, con indicazione dei punti di ripresa.

A.14 inquadramento urbanistico e ortofoto U.U.I.I. 4-5-8

<u>B. DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:</u>

B.1 Relazione tecnico – illustrativa

B.2 Relazione tecnico illustrativa OO di UU

B.3 Norme Tecniche di Attuazione con la definizione di:

- ambito di applicazione
- modalità di attuazione
- tipologia degli interventi ammessi
- parametri urbanistici sotto forma di tabella sinottica (nella quale siano riportate la superficie territoriale dell'intervento, la superficie dell'area destinata a viabilità e parcheggi, la superficie dell'area destinata a spazi pubblici, la S.U.L. massima

edificabile totale e la sua suddivisione nelle diverse aree, la superficie coperta massima, l'altezza massima, le distanze dai confini e dagli edifici ecc., per le diverse aree), nonché tutte le prescrizioni necessarie per l'esecuzione dell'intervento nelle modalità previste;
- indicazioni per la progettazione degli edifici con particolare riferimento a quelli affacciati su spazi aperti di particolare rilevanza indicati in tav. A9;

B.4 Computo metrico-estimativo OO di UU, con l'indicazione dell'importo presunto relativo alle opere di urbanizzazione delle quali è prevista la cessione gratuita in favore del Comune;

B.5 Bozza di Convenzione

B.6 Relazione geologica tecnica di fattibilità, Relazione geologica e indagini geologiche, di fattibilità dell'intervento

B.7 Nulla osta preventivi degli Enti gestori delle reti

B.8 Studio illuminotecnico illuminazione pubblica

B.9 Dimensionamento e Verifica Fognatura Acque Bianche e Acque Nere

B.10 Relazione di Fattibilità

ART. 5 DESTINAZIONI DI ZONA, PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI

1. La destinazione di zona, ai sensi della scheda normativa TR09 del R.U. vigente è esclusivamente residenziale.

2. I parametri urbanistici per la zona di trasformazione oggetto del presente Piano Attuativo sono i seguenti:

• Superficie territoriale complessiva dell'area di Piano: mq. 5440

• Indice di utilizzazione territoriale 0,20

• SUL totale mq. 1088

• R.C. 40%

• Hmax 10ml – 3 piani fuori terra

• Distanza minima da strade interne di lottizzazione e/o private 5,00 ml.

• Distanza minima da strade Comunali 5,00 ml.

• Distanza minima da pareti finestrate di edifici diversi 10,00 ml.

• Distanza minima dai confini 5,00 ml., sul confine o definita tramite accordi tra privati.

3. La SUL massima di cui al comma 2 del presente articolo sarà articolata nei lotti (identificati all'elaborato A.6) nel modo che segue:

LOTTO	Superficie fondiaria mq	SUL max reperibile mq
1	1022,00	326,40
2	603,00	265,80
3	753,23	265,80
4	1043,10	230,00
TOTALE	3421,33	1088,00

4. Gli standard urbanistici del presente Piano di Attuazione sono i seguenti:

- Verde pubblico: mq. 435,00 (salvo piccole variazioni derivanti da frazionamento)

- Parcheggi Pubblici: mq. 198,30 (salvo piccole variazioni derivanti da frazionamento)

- Viabilità pubblica e marciapiedi da cedere al Comune circa mq. 1182,40.

ART. 6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate con le seguenti caratteristiche:

a) le aree a standards per forma e dimensione e localizzazione, dovranno rispettare quanto riportato negli elaborati del presente P.A.

b) nel verde pubblico inerbito, saranno messe a dimora essenze arboree autoctone a foglia caduca, come ad esempio cipresso toscano, robinia, leccio, platano, tiglio, noce nazionale, sorbo montano, carpino bianco, pioppo bianco, acero riccio.

2. Per quanto riguarda la progettazione dei lotti e dei fabbricati dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

a) rispetto della configurazione generale del disegno dei lotti come desumibile dalle tavole di progetto allegate al presente Piano Attuativo,

b) rispetto delle SUL massime realizzabili sui singoli lotti di cui alla tabella riportata al comma 3 del precedente articolo 5; ai fini della valutazione dei progetti edilizi in attuazione del presente Piano, si terrà conto dei parametri definiti nel Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 109 del 30/05/1978 come modificato con D.C.C. n. 58 del 23.5.2001, D.C.C. n. 130 del 06.11.2003 e D.C.C. n. 88 del 25.05.2005 del ai sensi della disciplina transitoria di cui all'art. 33, comma 1, lettera a) del Regolamento regionale D.P.G.R. 64/R/2013;

c) le opere di contenimento (muretti) potranno essere realizzate in c.a., muratura o con sistemi a secco, intonacati e/o tinteggiati di colorazioni terrose o rivestiti in pietra.

d) le coperture dei fabbricati potranno essere realizzate a capanna, a padiglione, a falda unica o piane. Per quanto riguarda la tipologia dei materiali in copertura, si prescrive l'utilizzo di manti in laterizio o l'utilizzo di manti di copertura in lamine di zinco titanio naturale ossidato o rame, posate con la tecnica della graffatura semplice o doppia. Sulle coperture sono installabili pannelli fotovoltaici e solare termico integrati o adagiati sulle falde. Ai fini di ridurre l'impatto paesaggistico è consentita l'installazione dei predetti pannelli fotovoltaici e solari anche a terra.

e) Le finiture dei fabbricati potranno essere di tipo tradizionale, con intonaci e tinteggiature terrose, in materiali tipo legno o metallo purché idoneamente inseriti nel contesto. Sono ammesse anche tamponature parziali o totali con conci di pietra locale.

f) Le pertinenze degli edifici sistemate in modo tale che sia garantita una corretta permeabilità - dei suoli e comunque non inferiore al 25% della superficie del lotto, limitando le superfici impermeabili ai marciapiedi e alle rampe di accesso ai garage come riportato alla tavola A.12 del presente P.A..

g) Le modalità di realizzazione delle recinzioni dei singoli lotti dovranno rispettare quanto riportato alla tavola A 10.5

ART. 7 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Le opere di urbanizzazione, per la cui realizzazione saranno scorporati gli oneri di urbanizzazione primaria, saranno collaudate da parte dell' Amm.ne Comunale nelle modalità previste nella convenzione come adeguata a seguito del presente Piano Attuativo.
Il rilascio delle concessioni per edificare le costruzioni, potrà avvenire anche durante le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e nelle modalità previste nella convenzione come adeguata a seguito del presente piano.

ART. 8 DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto non previsto nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.