

STUDIO Arking.Associati.Progettazioni
Arch. DAVID GORI - Arch. CLAUDIA CORGNOLI
Piazza S. Francesco 5 - 52037 Sansepolcro (Ar) - Tel. 0575.742740 Fax 0575.742740
e-mail info@arkingassociati.it

COMUNE DI SANSEPOLCRO Provincia di AREZZO

*** **

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOC. SAN LAZZARO MADONNA DELLA LEGNA II

Richiedenti:

Sig.ri Giovagnoli Giuliana ed altri - Sig.Puletti Giacomo -
Slg. Tarchiani Bernardo ed altri-
Sig. Brizzi Mario ed altri- Boncompagni S.n.c. - Sig.ra Dori Iride

Progettazione e Direzione Lavori:

Arch. David Gori- Arch. Claudia Corgnoli
Piazza S. Francesco 5 - 52037 Sansepolcro (Arezzo)

RIFERIMENTI CATASTALI:

N.C.T. Comune di Sansepolcro Foglio n. 71 particelle n.
188-273-921-922-923-822-1059-1086



data:

15.07.2012

oggetto dell'elaborato:

agg. Luglio 2012

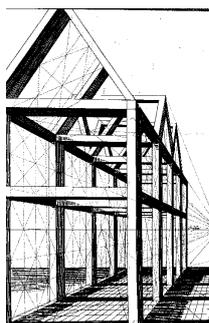
ALL. M

**NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE**

STUDIO ARKING

**ARCHITETTO DAVID GORI
ARCHITETTO CLAUDIA CORGNOLI**

**P.zza S. Francesco n°5 Sansepolcro (Ar)
tel. e fax 0575-742740 E mail: info@arkingassociati .it**



**COMUNE DI SANSEPOLCRO
Provincia di Arezzo**

**LOTTIZZAZIONE DI AREA C1*^P
MADONNA DELLA LEGNA 2**

FOGLIO 71-PART. 921, 922, 923, 821, 273, 822, 188, 1059

San Lazzaro, Loc. Madonna Della Legna - Sansepolcro (AR)

**AII. M – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
aggiornamento Luglio 2012**

COMMITTENTI:

Sig. Benini – Sig. Boncompagni – Sig. Brizzi – Sig. Dori – Sig. Tarchiani e altri

PROGETTISTI:

**Arch. Claudia Corgnoli
Arch. David Gori**



Studio Arking
Studio di Architettura

*Piazza S. Francesco n.5
52037 Sansepolcro (Ar)
tel e fax 0575 / 742740
E.mail. studioarking@tin.it*

LOTTIZZAZIONE DI AREA “C1*P”

SAN LAZZARO, LOC. MADONNA DELLA LEGNA - SANSEPOLCRO (AR)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

-Le presenti norme tecniche di attuazione sono relative al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in area C1*P, in località San Lazzaro –Madonna della Legna a Sansepolcro, per la realizzazione di 13 edifici residenziali e di edilizia PEEP e relative infrastrutture.

Il presente piano di lottizzazione convenzionata a scopo residenziale, di iniziativa privata interessa un'area ricadente nella sottozona di espansione residenziale C1*P in località San Lazzaro – Madonna della Legna, posta ad ovest di Via Antonio di Anghiari; in particolare l'ambito di applicazione del presente piano di lottizzazione (p.d.l.) è rappresentato dalla tav. 2 del presente PDL e corrisponde al comparto attuativo n. 1, individuato su tale zona C1*P nella variante al PRG che verrà adottata contestualmente al presente P.d.L., come si evince anche dalla tav. 1 del pdl.

- Le presenti norme risultano vincolanti per l'esecuzione di tutti gli interventi da realizzare nei singoli lotti privati, nonché per le opere di urbanizzazione ed infrastrutture sia in aree pubbliche che private.

**ART. 1 bis - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE.**

- TAV. 01 – PLANIMETRIA IGM CON PERIMETRO DI LOTTIZZAZIONE ED ESTRATTO DI PIANO (1:5000, 1:2000);
- TAV. 02 – PLANIMETRIA CATASTALE CON PERIMETRO DI LOTTIZZAZIONE (1:500);
- TAV. 03 – PIANO QUOTATO CON CURVE DI LIVELLO(1:500);
- TAV. 04 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AL LIVELLO SEMINTERRATO DEGLI EDIFICI (1:500);
- TAV. 05 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AL LIVELLO TERRENO DEGLI EDIFICI (1:500);
- TAV. 06 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AL LIVELLO PIANO PRIMO E PIANO TIPO DEGLI EDIFICI (1:500);
- TAV. 07 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE AL LIVELLO DELLE COPERTURE DEGLI EDIFICI (1:500);
- TAV. 08 – PLANIMETRIA NORMATIVA VERIFICA DEGLI STANDARD ED AREE DA CEDERE AL COMUNE (1:250);
- TAV. 08a – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE AL PUBBLICO SU BASE CATASTALE (1:500);
- TAV. 08b – SEZIONI TIPO CON INDICAZIONE DEI SOTTOSERVIZI (1:250);
- TAV. 09 – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE CON QUOTE ALTIMETRICHE E SEZIONI DI PROGETTO (1:250);
- TAV. 10 – SOVRAPPOSIZIONE SEZIONI ATTUALI E SEZIONI DI PROGETTO (1:250);
- TAV. 10a – PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE CON QUOTE ALTIMETRICHE E SEZIONI DI PROGETTO (1:250);
- TAV. 11 – RELAZIONE PAESAGGISTICA CONI OTTICI SU BASE CARTA TECNICA REGIONALE;
- TAV. 12 – ACCESSIBILITÀ E ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PER GLI SPAZI PUBBLICI (1:250);
- TAV. 13 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE FOGNARIA (1:250);
- TAV. 13a – PROFILO DELLA RETE FOGNARIA ACQUE NERE (1:250);
- TAV. 14 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE (1:250);
- TAV. 15 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE ELETTRICA (1:250);
- TAV. 16 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE GAS METANO (1:250);
- TAV. 17 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE TELEFONICA (1:250);
- TAV. 18 – SCHEMA SOTTOSERVIZI - RETE ACQUEDOTTO (1:250);
- TAV. 18a – PROFILO DELLA RETE ACQUEDOTTO (1:250);
- ALL. A – RELAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL. B – RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- ALL. B1 – INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- ALL. B2 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA;
- ALL. C – RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA;
- ALL. C1 – ALLEGATO AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA;

- ALL. D – VISTE PROSPETTICHE D’INSERIMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO;
- ALL. E – TABELLE PARAMETRI URBANISTICI;
- ALL. F – RELAZIONE PAESAGGISTICA;
- ALL. F2 – RELAZIONE PAESAGGISTICA INTEGRATIVA;
- ALL. I – SEZIONI STRADALI TIPO RECINZIONI;
- ALL. L – RELAZIONE SUL RISCHIO IDRAULICO;
- ALL. M – NORME TECNICHE D’ATTUAZIONE;
- ALL. M1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - SCHEDE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE;
- ALL. N – RELAZIONE GEOLOGICA-LITOTECNICA;
- ALL. O – COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ALL. P – RELAZIONE TECNICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- ALL. Q – DETTAGLIO DELLA SISTEMAZIONE DELL’INCROCIO CON VIA ANTONIO D’ANGHIARI (1.200).

ART. 2. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI

2.1 Per la definizione dei parametri che non sono riportati nelle presenti Norme Tecniche d’Attuazione, si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale.

2.2 PARAMETRI URBANISTICI

I PROGETTI DEGLI EDIFICI DA REALIZZARE NEI SINGOLI LOTTI DOVRANNO RISPETTATI I SEGUENTI PARAMETRI:

- Rapporto di copertura inferiore o uguale al 30% della sup. fondiaria.
- Altezza massima :le altezze massime sono quelle definite nel successivo art. 3 - comma 3.2.
- Distanza dalle strade pubbliche = 5.00 ml o allineamento
- Distanza tra edifici = 10.00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi
- Distanza dai confini = 5.00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile.
- Gli edifici realizzati dovranno rispettare nel loro complesso oltre ai parametri di cui sopra, anche l’indice territoriale previsto per la lottizzazione pari a:
- $I_t = 1 \text{ mc/mq}$

ART. 2 BIS – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI

Gli interventi previsti nel presente piano di lottizzazione sia nelle aree private che nelle aree da cedere al comune dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel

verbale della Conferenza di servizi ex art. 36 del PIT tenutasi in data 19-12-2011 che sono le seguenti:

“gli edifici relativi ai lotti 1e 2, 3e 4, 5 e12 siano accorpati (1 con 2) (3 con 4) (5 con 12)n con la revisione delle tipologie edilizie al fine di salvaguardare le relazioni tra il territorio rurale e il nuovo insediamento con conseguente conservazione dei caratteri di ruralità del contesto tutelati dal decreto di apposizione del vincolo paesaggistico e dal PIT. Le modifiche tipologiche e piani volumetriche derivanti da quanto sopra e le le tipologie e la distribuzione piani volumetrica dei lotti non oggetto dei rilievi devono assumere carattere prescrittivo.”

Nell’ambito del presente piano di Lottizzazione dovrà inoltre essere garantito il rispetto delle prescrizioni definite nelle conclusioni della relazione sul rischio idraulico di cui all’allegato L del presente PdL; le opere di mitigazione ivi previste dovranno essere oggetto di specifica progettazione nell’ambito del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da approvare a seguito delkl’approvazione del presente piano di lottizzazione.

ART. 3. PARAMETRI DIMENSIONALI E TIPOLOGICI

3.1 DIMENSIONI E CONFIGURAZIONE DEI LOTTI:

- il numero, la configurazione e la dimensione dei lotti sarà quello definito negli elaborati grafici. Potranno essere apportati modesti aggiustamenti dimensionali dei confini interni dei lotti al fine di regolarizzare eventuali quote di proprietà, mentre è prescrittiva la definizione dei confini esterni dei lotti prospicienti le aree pubbliche e la viabilità pubblica.

3.2 NUMERO DEI PIANI :

- numero massimo di piani fuori terra: 2 piani più eventuale seminterrato per un altezza max. di 7,5 m; la parte del piano seminterrato fuori terra dovrà essere posta a non più di 1,2 m al di sopra della quota 0; è inoltre ammessa la realizzazione di piani sottotetto con altezza media inferiore a 2,4 m.

3.3 PENDENZA MASSIMA DELLE FALDE DI COPERTURA:

- La copertura dei manufatti dovrà essere costituita da falde in pendenza variabile dal 30% al 35% massimo. Le coperture piane saranno consentite per una superficie complessiva non superiore al 40% della superficie coperta dei fabbricati.

ART. 4- DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LE AREE PUBBLICHE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE.

La localizzazione, il disegno ed il dimensionamento delle aree da cedere al Comune per standards di verde pubblico, parcheggi pubblici, marciapiedi e strade pubbliche sono definiti nelle tavole n. 8-8a-8b e 12 del presente P.d.L.

La specificazione dei relativi impegni a carico dei lottizzanti sarà contenuta nella convenzione il cui schema sarà approvato contestualmente al presente PdL insieme allo schema di convenzione riguardante la quota da riservare a PEEP.

Per le sistemazioni di aree a parcheggio pubblico, verde pubblico, marciapiedi e strade sono inoltre da rispettare le disposizioni dei successivi art. 8.

Le quote da riservare a standards per attrezzature scolastiche e attrezzature di interesse comune sono dimensionate nella tavola n.8 del p.d.l. e saranno monetizzate secondo le procedure previste dall'art. 20 delle NTA del PRG. Le reti dei sottoservizi e della illuminazione pubblica sono definite nelle tavole da 13 a 18 del presente PDL.

ART. 5 - CONFIGURAZIONE TIPOLOGICA E PLANOVOLUMETRICA DEI FABBRICATI.

1. Nella tav. 8 del presente pdl sono rappresentati gli allineamenti prescrittivi da rispettare per la realizzazione dei fabbricati e sono individuate le aree di localizzazione delle quote di edilizia economica e popolare

2. Nella progettazione degli edifici dovranno essere rispettate la volumetria massima per ciascun lotto riportate nella tabella di cui al successivo articolo 7.
3. L'allegato M1 alle presenti norme definisce una serie di tipologie edilizie collocabili nei lotti, sulla base di quanto definito all'art. 6 "collocazione delle varie tipologie nei lotti."
4. Gli schemi tipologici di cui all'allegato M1 costituiscono l'abaco di riferimento per la selezione delle tipologie edilizie da localizzare nei lotti individuati dal presente piano di lottizzazione.
5. Le tipologie e la distribuzione planivolumetrica dei lotti come definite negli elaborati grafici, con le varianti previste all'art. 6, hanno carattere prescrittivo.
6. La configurazione plano-volumetrica delle tipologie riportate nell'allegato M1 alle presenti norme ha carattere prescrittivo.
7. Hanno valore indicativo la distribuzione interna, la forma e posizione delle aperture, gli elementi di finitura e i materiali che comunque dovranno rispettare quanto previsto nel successivo art. 8.
8. I porticati e loggiati coperti, posti al piano interrato e al piano terreno, che costituiscono il collegamento degli edifici binati posti sui lotti 1-2, 3-4 e 5-12, come definiti al succ. art 6 e nelle schede tipologiche di cui all'ALL. M1, derivanti dal recepimento delle prescrizioni della Conferenza dei Servizi Regionale, non costituiscono S.U.L. e pertanto non dovranno essere considerati nel calcolo della volumetria del fabbricato.

Art. 6 -TIPOLOGIE EDILIZIE:

- per l'edilizia residenziale ordinaria si prevedono tipologie diverse tutte a due piani fuori terra più piano sottotetto e seminterrato, con ingressi indipendenti e porzioni di giardini privati, secondo gli schemi tipologici riportati negli elaborati grafici di cui all'ALL. M1 alle presenti norme .

- Le tipologie previste sono:

- **Tipologia A – A1** – monofamiliare.
- **Tipologia A2** monofamiliare binata.

- **Tipologia B – B1 – B2** bifamiliari.
- **Tipologia C -C var. A** trifamiliare.
- **Tipologia D** quadrifamiliare.
- **Tipologia D1 e D1-A** quadrifamiliare binata.
- **Tipologia D2** quadrifamiliare binata.
- **Tipologia D3 e D3-A** quadrifamiliare binata.
- **D4- D4A** quadrifamiliare binata.
- **Tipologia E –E1 plurifamiliare** - palazzina plurifamiliare a due o tre piani da collocare nel lotto n. 13 e da destinare a edilizia PEEP.

ART. 6 bis- COLLOCAZIONE DELLE VARIE TIPOLOGIE NEI LOTTI.

- Nella realizzazione degli interventi previsti dal presente pdl. dovranno essere rispettate le prescrizioni definite in sede di Conferenza dei Servizi regionale ex art 36 del PIT di cui al precedente art. 2 bis conseguentemente nei lotti n. 1, 2, 3, 4, 5 e 12 gli edifici dovranno essere accorpati.
- Nei lotti 1-2 sono da prevedere per entrambi gli edifici la tipologia edilizia D3 o D3A di cui all'All. M1.
- Nei lotti 3-4 sono da prevedere per entrambi gli edifici la tipologia edilizia D2, D3 o D3A di cui all'All. M1.
- Nei lotti 3 -4 sono da prevedere le tipologie edilizie D2 o D3 - D3A, di cui all'allegato M1.
- Nel lotti 5-12 si prevede un edificio quadrifamiliare tipo D1- D1A , D2 o D3, costituito dall'accoppiamento di due unità bifamiliari, o in alternativa un blocco a schiera a tre moduli tipo C- CA. per tale lotto si prevede la possibilità di realizzazione di edifici tipo misto a Peep ed edilizia ordinaria.
- Nel lotto 13 sarà collocata la tipologia plurifamiliare E o E1, da destinare ad edilizia PEEP.

- Nel lotto 11 si prevede la possibilità di realizzare edificio bifamiliare a PEEP o tradizionale o di tipo misto, in base alle tipologie B-B1-B2 o A-A1-A1A.
- La collocazione delle varie tipologie edilizie nei singoli lotti di cui agli elaborati grafici generali è pertanto prescrittiva per i lotti 1-2, 3-4 e 5-12 e per il lotto 13 destinato a PEEP.
- Nei lotti n. 6,7,8,9,10,11, potranno essere collocate indifferentemente le tipologie A,B,B1,B2, C, adeguandone opportunamente le dimensioni in funzione della superficie dei lotti e della volumetria ammissibile.
- I porticati e loggiati coperti, posti al piano interrato e al piano terreno, che costituiscono il collegamento degli edifici binati posti sui lotti 1-2, 3-4 e 5-12, derivanti dal recepimento delle prescrizioni della Conferenza dei Servizi regionale, non costituiscono s.u.l. e pertanto non dovranno essere considerati nel calcolo della volumetria del fabbricato.

ART. 7 - DISTRIBUZIONE DELLA VOLUMETRIA NEI LOTTI.

lotti	SUP. LOTTI	Vol. max. amm.	
	mq	mc	
LOTTO 1	565,00	750,00	
LOTTO 2	565,00	750,00	
LOTTO 3	615,00	815,00	
LOTTO 4	596,00	815,00	
LOTTO 5	592,00	1978,00	
LOTTO 12	588,00		
LOTTO 6	466,00	650,00	
LOTTO 7	447,00	650,00	
LOTTO 8	436,00	650,00	
LOTTO 9	486,00	650,00	
LOTTO 10	505,00	668,40	
LOTTO 11	516,00	690,00	
LOTTO 13	900,00	2051,60	
TOT SUP. FOND mq	7277,00		
VOLUME COMPLESSIVO mc		11118,00	
VOLUME PEEP: 30% DEL VOL COMPLESSIVO mc		3335,00	

ART. 8. PARAMETRI AMBIENTALI E DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI

- La progettazione degli spazi aperti, sia pavimentati sia sistemati a giardino o orto, costituisce parte integrante del progetto da allegare alla richiesta di permesso di costruire per ogni unità minima di intervento.
- Le NTA definiscono una serie di PARAMETRI AMBIENTALI che dovranno essere rispettati nella realizzazione delle sistemazioni esterne sia pubbliche che private.

8.1 SUPERFICIE PERMEABILE E INDICE DI PERMEABILITÀ

- La superficie permeabile corrisponde alla quota di superficie fondiaria che deve essere conservata permeabile in modo profondo alle acque, questa deve essere reperita a livello del suolo terra su terra, libera da costruzioni sia in superficie sia nell'interrato e attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi).

8.2 INDICE DI PERMEABILITÀ

- Per i lotti privati e per le aree pubbliche si prevede il mantenimento di un indice di permeabilità pari almeno al 40% della superficie fondiaria.
- Il suddetto indice di permeabilità dovrà essere soddisfatto per almeno il 50% da verde inerbito e piantumato, la rimanente area permeabile potrà essere costituita da rampe, percorsi pedonali, parcheggi ecc., utilizzando le pavimentazioni permeabili indicate di seguito, secondo il loro grado di permeabilità.

8.3 GRADO DI PERMEABILITÀ DEI PRINCIPALI MATERIALI E PAVIMENTAZIONI:

- sistemazioni a verde (prato, arbusti, alberi): grado di permeabilità: 100%
- ghiaia: grado di permeabilità 90%
- grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato con riempimento di terreno vegetale misto a torba: grado permeabilità 90%.
- Pavimentazione in masselli autobloccanti in cls forati posati a secco con riempimento in terreno vegetale misto a torba: grado permeabilità 70%

- Pavimentazione in masselli autobloccanti in cls, porfido, pietra o altro materiale, posati a secco su fondo in sabbia e sottofondo in ghiaia: grado permeabilità 50%

8.4 DENSITA' ARBOREA ED ARBUSTIVA

- Per i lotti privati dovrà essere garantito il rispetto di un indice di piantumazione pari ad un albero e due arbusti ogni 100mq di superficie fondiaria.

8.5. SISTEMAZIONI ESTERNE:

- comprendono un insieme di elementi, sia di arredo funzionale che di decoro, sia di disposizione ambientale, vegetazionale e di costruito, che devono essere realizzati in modo da garantire un buon inserimento nel contesto ambientale.

8.6 MARCIAPIEDI E STRADE:

- Le strade di lottizzazione saranno realizzate in asfalto.
- i marciapiedi potranno essere pavimentati con elementi in pietra, laterizio o con elementi autobloccanti in cls con colorazioni e tessiture assimilabili a quelle del laterizio o della pietra, le cordolature saranno in pietra e/o cemento

8.7 AREE A PARCHEGGIO:

- per i parcheggi pubblici è previsto fondo in elementi a grigliato in materiale plastico riciclato o masselli autobloccanti forati, in cls, pietra, o cotto, posati a secco con riempimento in terreno vegetale, inerbiti.

8.8 AREE A VERDE PUBBLICO:

- tutte le aree a verde pubblico saranno piantumate con essenze tipiche del luogo arboree ed arbustive, che non dovranno prevedere conifere o essenze non autoctone. In merito si riporta in calce alle presenti norme un abaco delle specie autoctone da poter utilizzare.
- In particolare la fascia di verde lungo via Antonio di Anghiari sarà piantumata prevalente con essenze autoctone ad alto fusto così come quella adiacente ai parcheggi posti lungo la viabilità principale di lottizzazione, al fine di realizzare

uno schermo ombreggiante per i parcheggi e un filtro con le residenze poste a nord della strada.

8.9 PIANTUMAZIONE DELLE AREE A VERDE PRIVATO

- Nelle aree destinate a verde privato si predilige la messa a dimora di specie con valenza ornamentale caducifoglie o sempreverde, caratteristiche del paesaggio agricolo e/o forestale della zona, di cui all'abaco delle essenze autoctone allegato .

ART. 9 - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE TECNICHE COSTRUTTIVE E AI MATERIALI DA IMPIEGARE.

ELEMENTI DI FINITURA DEGLI EDIFICI

- **Manto di copertura:** gli elementi di copertura saranno del tipo a coppo e tegola in laterizio con coloriture vicino alle terre e non al rosso vivo, simili a quelle del cotto tradizionale locale; sono escluse coperture totali o parziali in materiali diversi da quello indicato (fibrocemento, coppi in cemento colorato, tegole marsigliesi o portoghesi, ecc).
- **Comignoli:** sono esclusi comignoli in fibrocemento o in plastica, cappelli prefabbricati in calcestruzzo.
- **Infissi:** preferibilmente in legno, alluminio, PVC, di forme semplici, verniciati con vernice opaca. E' vietato l'utilizzo di infissi in alluminio anodizzato "puro", nei colori argento e oro, così come di tapparelle plastificate.
- **Dispositivi di oscuramento:** si prevede l'uso di dispositivi quali persiane in legno a vista o verniciato oppure alluminio o simili verniciati, portelloni in legno. E' escluso l'uso di serrande, e tapparelle di qualsiasi tipo. E' vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato "puro".
- **Soglie e copertine, scalini esterni:** pietra o cotto o materiali ricostituiti con polvere di pietra.
- **Canali di gronde e pluviali:** dovranno essere in lamiera di rame, o acciaio pre-verniciato con terminali in ghisa.
- **Finiture esterne degli edifici:** Le murature esterne degli edifici saranno finite ad intonaco civile (secondo le indicazioni fornite dalle presenti norme) o con paramento in pietra locale naturale o ricostituita con caratteristiche cromatiche ed estetiche

assimilabili alla pietra locale, o laterizio faccia a vista di colore marrone-rosato e non rosso vivo.

- **Intonaci esterni:** devono essere tinteggiati con coloriture proprie della tradizione costruttiva locale. Sono esclusi intonaci plastici, coloriture sintetiche e lavabili, rivestimenti al quarzo plastico e finiture graffiate, materiali con grana su basi plastiche o resinose. Sono ammessi rivestimenti a cappotto per raggiungere i coefficienti termici di legge, purchè rifiniti a tonachino colorato con le caratteristiche previste per le tinteggiature. La scelta delle coloriture è comunque da concordarsi preventivamente con il Comune.
- **Marciapiedi:** I marciapiedi perimetrali degli edifici saranno realizzati preferibilmente in laterizio o pietra locale, o in elementi autobloccanti in cls aventi caratteristiche simili alla pietra locale o al laterizio. Sono escluse pavimentazioni in cls gettato, a vista, piastrelle o blocchi in cls non pigmentato.
- **Muri di retta:** Eventuali muri di retta dei giardini saranno in c.a. tinteggiato con eventuale rivestimento in pietra, copertine in pietra o laterizio.
- **Rampe e percorsi esterni carrabili:** al fine di garantire la massima permeabilità delle superfici esterne, i percorsi carrabili e le rampe saranno realizzati preferibilmente con elementi autobloccanti forati o grigliati posati a secco; in alternativa, qualora il rispetto dell'indice di permeabilità del 40% sia comunque garantito globalmente nel lotto, si potranno realizzare con elementi in pietra, laterizio, calcestruzzo con colorazioni e tessiture assimilabili al laterizio o alla pietra, pavimentazioni architettoniche in ghiaino o acciottolato. Sono escluse pavimentazioni gettate in opera in cls a vista, piastrelle o blocchi in cls non pigmentato.
- **Terrazzi e loggiati:** saranno pavimentati in cotto o pietra locale.
- **Recinzioni:** le recinzioni dei lotti in particolare quelle prospicienti la zona agricola circostante all'area di lottizzazione a nord e ad ovest, dovranno essere realizzate con siepi vive in essenze tipiche del luogo e muretti di pietrame a vista o intonacati di altezza non superiore a 20-30cm, è ammesso l'uso di recinzioni realizzate con rete a maglia sciolta o in ferro verniciato, di disegno semplice, purchè integrate con schermature verdi. E' escluso l'utilizzo di recinzioni prefabbricate in cemento, in laterizi forati prefabbricati, in ferro zincato, in cemento armato a vista.
- **Cancelli:** I cancelli di accesso ai lotti saranno in metallo verniciato con forme e disegno semplice, così come le recinzioni, si escludono recinzioni e cancelli in acciaio zincato non verniciato o acciaio inox.
- **Muri di retta:** La realizzazione di muri di retta sarà per quanto possibile limitata a quelli necessari al superamento dei dislivelli di quota naturali del terreno. I suddetti muri di retta saranno in c.a o muratura, preferibilmente rivestiti/realizzati in pietra a vista o tinteggiati, con copertine in pietra o laterizio, evitando l'uso di c.a. a vista per i muri di retta.

Sansepolcro li 2.03.2012

I tecnici

Arch. David Gori

Arch. Claudia Corgnoli

ABACO DELLE SPECIE VEGETALI

Abachi delle specie vegetali

ABACO DELLE SPECIE VEGETALI IN AMBITO VALLIVO																		
NOME SCIENTIFICO	NOME COMUNE	ALBERI	ARBUSTI	CADUCIFOGLIE	SEMPREVERDI	SPAZIO	ALTEZZA			CRESCITA			FIORITURA			USO		NOTE
							< 8 metri	8 - 15 metri	15 - 30 metri	> 30 metri	LENTA	MEDIA	VELOCE	PRIMAVERA	ESTATE	AUTUNNO	INVERNO	
<i>Acer campestre</i>	<i>Acero campestre, Testucchio</i>	X	X	X		6	X				X					X	X	Terreni calcarei, superficiali, xerofilo, termofilo
<i>Alnus cordata</i>	<i>Ontano napoletano</i>	X		X		8	X				X	X				X		Mesofilo, ogni suolo, anche argillosi, pesanti, non con ristagni
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Ontano nero</i>	X	X	X		6	X	X			X	X						Eliofilo, mediamente termofilo, qualsiasi suolo purchè umido
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Carpino bianco</i>	X	X	X		8	X			X	X	X				X		Predilige suoli silicei, profondi, sciolti, soffre raggi solari e calore
<i>Celtis australis</i>	<i>Bagolaro, Spaccasassi</i>	X		X		12		X		X	X					X		Suoli di varia natura; resiste alla siccità, sensibile ai ritorni di gelo
<i>Cornus mas</i>	<i>Corniola</i>		X	X			X				X	X			X	X		Esposizioni in ombra-mezz'ombra, terreni calcarei
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Sanguinella</i>		X	X			X				X	X				X		Teme i forti geli, preferisce terreni profondi e fertili
<i>Corylus avellana</i>	<i>Nocciolo</i>	X	X	X		4	X			X					X	X		Si adatta a suoli vari tranne quelli argillosi e compatti
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Biancospino</i>	X	X	X		6	X			X		X				X		Rustico e molto plastico, resiste all'inquinamento
<i>Crataegus oxyacantha</i>	<i>Biancospino</i>	X	X	X		6	X			X		X				X		Rustico e molto plastico, resiste all'inquinamento
<i>Evonimus europaeus</i>	<i>Berretta di prete, Evonimo</i>		X	X			X			X		X				X	X	Terreni sciolti, calcarei
<i>Frangula alnus</i>	<i>Frangola</i>		X	X			X			X		X						Suoli torbosi, freschi
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Frassino</i>	X		X		12			X		X					X		Terreni freschi e profondi, calcarei, eliofilo, teme i geli tardivi
<i>Hibiscus syriacus</i>	<i>Ibisco</i>	X	X	X			X			X			X			X		Suoli permeabili, pieno sole
<i>Juglans regia</i>	<i>Noce</i>	X		X		8		X		X						X		Terreni profondi, freschi, sciolti
<i>Laurus nobilis</i>	<i>Alloro</i>	X	X	X		5	X				X	X				X		Suoli fertili, profondi, freschi, esige calore ed umidità
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Ligustro</i>		X	X			X			X		X				X		Indifferente al substrato
<i>Morus alba</i>	<i>Gelso bianco</i>	X		X		6	X			X						X		Terreni freschi, profondi, permeabili, non argillosi e umidi
<i>Morus nigra</i>	<i>Gelso nero</i>	X		X		6	X			X						X		Come sopra, tollera l'inquinamento
<i>Philadelphus coronarius</i>	<i>Fior d'angelo</i>		X	X			X			X		X				X	X	Terreni asciutti
<i>Pinus pinea</i>	<i>Pino domestico</i>	X			X	10		X		X						X		Terreni sciolti, freschi, profondi; eliofila, resiste al gelo
<i>Platanus orientalis</i>	<i>Platano d'oriente</i>	X		X		16		X			X					X	XX	Resiste inquinamento, suoli sciolti, freschi, profondi ed umidi
<i>Platanus x hybrida</i>	<i>Platano ibrido</i>	X		X		16		X	X		X					X	XX	Resiste inquinamento, suoli sciolti, freschi, profondi ed umidi
<i>Populus alba</i>	<i>Pioppo bianco</i>	X		X		12		X			X					X	X	Esposizioni soleggiate, termofilo, terreni sciolti, profondi
<i>Populus nigra</i>	<i>Pioppo nero</i>	X		X		10		X			X					X	X	Resiste inquinamento, suoli sciolti, freschi, profondi ed umidi
<i>Populus nigra "Italica"</i>	<i>Pioppo cipressino</i>	X		X		6		X	X		X					X	X	Chioma piramidale
<i>Populus tremula</i>	<i>Pioppo tremolo</i>	X		X		12		X			X					X		Terreni freschi e fertili, si adatta meglio degli altri pioppi all'ombra
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Prugnolo</i>		X	X		3	X			X		X				X		Terreni calcarei
<i>Quercus petraea</i>	<i>Rovere</i>	X		X		15		X			X					X	X	Piena luce, terreni fertili, freschi, ben drenati
<i>Quercus pubescens</i>	<i>Roverella</i>	X		X		12		X			X					X	X	Suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti

ABACO DELLE SPECIE VEGETALI IN AMBITO COLLINARE

NOME SCIENTIFICO	NOME COMUNE	ALBERI	ARBUSTI	CADUCIFOGLIE	SEMPREVERDI	ALTEZZA				CRESCITA			FIORITURA			USO		PATOLOGIE	NOTE
						SPAZIO	< 8 metri	8 - 16 metri	15 - 30 metri	> 30 metri	LENTA	MEDIA	VELOCE	PRIMAVERA	ESTATE	AUTUNNO	INVERNO		
Acer campestre	Acero campestre, Testucchio	X	X	X		6	X				X	X				X	X	Terreni calcarei, superficiali, xerofilo, termofilo	
Acer monspessulanum	Acero minore	X	X			6	X			X		X				X		Terreni calcarei, esposizioni riparate e soleggiate	
Acer opalus	Loppo	X	X			6		X			X	X				X		Si adatta a terreni poveri e superficiali e alla siccità	
Acer pseudoplatanus	Acero di monte	X	X			12		X			X	X				X		Clima fresco, terreni fertili, non compatti	
Arbutus unedo	Corbezzolo	X	X		X	4	X			X				X	X	X		Posizioni riparate; sopporta terreni calcarei, aridi	
Berberis vulgaris	Crespino		X	X			X			X		X				X		Esposizioni soleggiate, sopporta potature	
Buxus sempervirens	Bosso		X		X		X			X		X				X	X	Terreni fertili e freschi, calcarei, resiste a gelo e siccità	
Castanea sativa	Castagno	X	X			12		X			X					X	X	Mesofilo, esige terreni sciolti, leggeri, freschi	
Celtis australis	Bagolaro, Spaccasassi	X	X			12		X			X	X				X		Terreni di varia natura; sensibile ai ritorni di gelo	
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda	X	X	X		6	X			X		X				X		Resiste all'inquinamento; piena luce, suoli asciutti	
Cornus mas	Corniolo		X	X			X				X	X			X	X		Esposizioni in ombra-mezz'ombra, terreni calcarei	
Corylus avellana	Nocciolo	X	X	X		4	X			X					X	X		Si adatta a suoli vari tranne quelli argillosi e compatti	
Crataegus monogyna	Biancospino	X	X	X		6	X				X	X				X		Rustico e molto plastico, resiste all'inquinamento	
Crataegus oxyacantha	Biancospino	X	X	X		6	X				X	X				X		Rustico e molto plastico, resiste all'inquinamento	
Cupressus sempervirens	Cipresso	X			X	5		X			X					X	XX	Adatto a terreni poveri e asciutti	
Cytisus scoparius	Ginestra dei carbonai		X	X			X				X	X				X		Suolo anche poco profondo ma acido, teme il gelo	
Evonimus europaeus	Berretta di prete, Evonimo		X	X			X				X	X				X	X	Terreni sciolti, calcarei	
Fraxinus excelsior	Frassino	X	X			12		X			X					X		Terreni freschi e profondi, calcifili, ricchi	
Fraxinus ornus	Orniello	X	X	X		8	X				X	X				X		Frugale, si adatta a siccità estiva, terreni poveri, asciutti	
Hippophae ramnoides	Olivello spinoso		X	X			X			X		X				X		Rusticissimo	
Ilex aquifolium	Agrifoglio		X	X			X			X		X				X		Suoli sciolti, no calcarei, teme siccità e gelo, resiste all'inquinamento	
Juglans regia	Noce	X	X			8		X			X					X		Terreni profondi, freschi, sciolti	
Juniperus communis	Ginepro		X	X			X			X						X		Adatto a tutti i terreni	
Laburnum anagyroides	Maggiociondolo	X	X	X		6	X				X	X				X		Posizioni soleggiate, terreni sciolti	
Laurus nobilis	Alloro	X	X	X		5	X				X	X				X		Suoli fertili, profondi, freschi, esige calore ed umidità	
Lavandula spica	Lavanda, Spigo		X	X			X			X		X	X			X		Posizioni soleggiate, tutti i terreni	
Ligustrum ovalifolium	Ligustro	X	X	X			X				X	X	X			X		Resiste all'inquinamento e alle basse temperature	
Myrtus communis	Mirto		X	X			X				X		X			X		Si adatta ad ogni terreno ed esposizione, teme il gelo	
Nerium oleander	Oleandro		X	X			X				X		X			X	X	Sensibile ai geli forti, terreni vari, piena luce	

ABACO DELLE SPECIE VEGETALI IN AMBITO BOSCHIVO

TIPO DI BOSCO	NOME SCIENTIFICO	NOME COMUNE	ALBERI	ARBUSTI	CADUCIFOLIE	SEMPREVERDI	ALTEZZA			CRESCITA			FIORITURA			USO		NOTE	
							< 8 metri	8 - 15 metri	15-30 metri	LENTA	MEDIA	VELOCE	PRIMAVERA	ESTATE	AUTUNNO	INVERNO	DIFFUSO		LIMITATO
BOSCHI PURI DI LECCIO	<i>Arbutus unedo</i>	<i>Corbezzolo</i>		X		X	X			X				X	X		X	Specie termofila, mediamente lucivaga; suoli prevalentemente acidi	
	<i>Buxus sempervirens</i>	<i>Bosso</i>		X		X	X					X					X	Terreni fertili e freschi, calcarei, resiste a gelo e siccità	
	<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Orniello</i>		X	X			X			X	X						X	Frugale, resiste siccità, suoli poveri, superficiali, asciutti
	<i>Phillyrea latifolia</i>	<i>Fillirea</i>		X		X	X			X	X		X					X	Teme i geli intensi, resiste alla siccità e alla salsedine
	<i>Pinus halepensis</i>	<i>Pino d'Aleppo</i>		X				X		X	X							X	Suoli calcarei, asciutti, poco profondi, poveri di humus
	<i>Quercus ilex</i>	<i>Leccio</i>		X			X		X	X		X						X	Stazioni riparate, suoli calcarei, sottili
	<i>Quercus pubescens</i>	<i>Roverella</i>		X	X			X	X		X							X	Clima submediterr., suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti
	<i>Rhamnus alaternus</i>	<i>Alaterno</i>		X	X	X				X	X		X		X			X	Si adatta a suoli poveri e calcarei, teme i forti geli
<i>Viburnum tinus</i>	<i>Viburno; Lentaggine</i>		X		X	X			X		X			X			X	Tutti i terreni ed esposizione, teme i forti geli	
BOSCHI PURI DI CERRO	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Carpino bianco</i>		X	X	X		X		X	X		X					X	Predilige suoli silicei, profondi, sciolti, soffre raggi solari e calore
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Carpino nero, carpinella</i>		X				X			X							X	Clima medit.-montano, suoli calcarei, basici, freschi, umici
	<i>Quercus cerris</i>	<i>Cerro</i>		X	X			X	X		X						X	X	Clima medit.-montano, suoli acidi, profondi, ricchi di humus
	<i>Quercus pubescens</i>	<i>Roverella</i>		X	X			X	X		X							X	Clima submediterr., suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti
BOSCHI PURI DI FAGGIO	<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Acero di monte</i>		X	X			X			X	X						X	Clima fresco, terreni fertili, non compatti; moderatam. lucivago
	<i>Fagus sylvatica</i>	<i>Faggio</i>		X				X			X						X	X	Clima umido, terreni profondi, drenati, ricchi di humus
	<i>Laburnum anagyroides</i>	<i>Maggiociondolo</i>		X	X	X				X			X					X	Posizioni soleggiate, terreni sciolti
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Carpino nero</i>		X	X			X		X								X	Clima medit.-montano, suoli calcarei, basici, freschi, umici
	<i>Quercus cerris</i>	<i>Cerro</i>		X	X			X	X		X							X	Clima medit.-montano, suoli acidi, profondi, ricchi di humus
	<i>Sorbus aria</i>	<i>Sorbo montano</i>		X	X	X				X			X					X	Si adatta a tutti i terreni, anche i più poveri
	<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Ciavardello</i>		X	X			X		X		X						X	Suoli freschi, ricchi di humus, calcarei, posizioni assolate
BOSCHI MISTI A PREVALENZA DI ROVERELLA	<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Acero minore</i>		X	X	X	X			X	X							X	Eliofilo, suoli calcarei, anche poveri e superficiali, non teme l'aridità
	<i>Arbutus unedo</i>	<i>Corbezzolo</i>		X		X	X		X				X	X				X	Specie termofila, mediamente lucivaga, suoli prevalentem. acidi
	<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Orniello</i>		X	X	X		X			X	X						X	Frugale, si adatta a siccità estiva, terreni poveri, asciutti
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Carpino nero</i>		X	X	X		X		X								X	Clima medit.-montano, suoli calcarei, basici, freschi, umici
	<i>Quercus pubescens</i>	<i>Roverella</i>		X	X			X	X		X							X	Clima submediterr., suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti
	<i>Sorbus domestica</i>	<i>Sorbo domestico</i>		X	X	X				X			X					X	Si adatta a terreni vari, prediligendo suoli calcarei
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Ciavardello</i>		X	X			X		X		X						X	Suoli freschi, ricchi di humus, calcarei, posizioni assolate	
BOSCHI MISTI A PREVALENZA DI CARPINO NERO E ORNIELLO	<i>Acer campestre</i>	<i>Acero campestre, Testucchio</i>		X	X			X		X	X							X	Termofilo, terreni calcarei, magri, superficiali, resiste siccità
	<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Acero minore</i>		X	X	X	X			X	X							X	Eliofilo, suoli calcarei, anche poveri e superficiali, non teme l'aridità
	<i>Arbutus unedo</i>	<i>Corbezzolo</i>		X		X	X		X				X	X				X	Specie termofila, mediamente lucivaga; suoli prevalentem. acidi
	<i>Cornus mas</i>	<i>Corniolo</i>		X	X	X					X	X						X	Esposizioni in ombra-mezz'ombra, terreni calcarei
	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Sanguinella</i>		X	X	X					X	X						X	Teme i forti geli, preferisce terreni profondi e fertili
	<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Orniello</i>		X	X	X		X			X	X						X	Frugale, si adatta a siccità estiva, terreni poveri, asciutti
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Carpino nero</i>		X	X	X		X		X								X	Clima medit.-montano, suoli calcarei, basici, freschi, umici
<i>Quercus pubescens</i>	<i>Roverella</i>		X	X			X	X		X							X	Clima submediterr., suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti	
BOSCHI MISTI A PREVALENZA DI PINO D'ALEPPO	<i>Arbutus unedo</i>	<i>Corbezzolo</i>		X		X	X		X					X	X			X	Specie termofila, mediamente lucivaga; suoli prevalentem. acidi
	<i>Pinus halepensis</i>	<i>Pino d'Aleppo</i>		X		X		X	X									X	Suoli calcarei, asciutti, poco profondi, poveri di humus
	<i>Quercus ilex</i>	<i>Leccio</i>		X		X		X	X		X							X	Stazioni riparate, suoli calcarei, sottili
	<i>Quercus pubescens</i>	<i>Roverella</i>		X	X			X	X		X							X	Clima submediterr., suoli basici, calcarei, poco profondi, asciutti