

# COMUNE DI SANSEPOLCRO

- PROGETTISTA -

GEOM. RIGGARDO BONCOMPAGNI

VIALE V. VENETO N.35 - 52037 - SANSEPOLCRO (AR)

---

## TRO9 LA VALENTINA

VARIANTE PIANO ATTUATIVO APPROVATO  
(DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 72 DEL 24/07/2019)

---

### COMMITTENTI

STEFANO TRICCA  
(C.F. TRCSFN63R041155L)

PECORELLI S.N.C. DI PECORELLI ANDREA E C.  
(P.IVA 01417510516)

BONCOMPAGNI RIGGARDO  
(C.F. BNGRCR65M31C745E)

---

### UBICAZIONE

LOCALITÀ LA VALENTINA  
SANSEPOLCRO  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
FOGLIO 56 - P.LLE 142, 461, 462, 463,  
464 E 465 FOGLIO 57 - P.LLA 1504/P

---

ELABORATO N. **C.4**  
(STATO SOVRAPPOSTO)

NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE

---

SANSEPOLCRO Lì 03/06/2021

I PROPRIETARI

STEFANO TRICCA

\_\_\_\_\_

PECORELLI S.N.C. DI PECORELLI ANDREA E C.

\_\_\_\_\_

BONCOMPAGNI RIGGARDO

\_\_\_\_\_

I TECNICI

GEOM. RIGGARDO BONCOMPAGNI

\_\_\_\_\_

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **VARIANTE AL**

### **PIANO ATTUATIVO TR09 – LA VALENTINA**

#### **(APPROVATO CON D.C.C. N. 72 DEL 24/07/2019)**

##### **Indice**

ART.1 OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL 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, 461, 462, 463, 464 e 465 (ex 445), una 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:

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

1) TRICCA STEFANO per la particelle n. 445 mq. 1.015

2) PECORELLI S.N.C. per le part.lla nn. 462 – 464  
465 - 142 mq. 3.660

3) TRICCA STEFANO (PER 1/5) e  
PECORELLI S.N.C. (PER 4/5) per la part.lla n. 463 mq. 165

4) STRADA VICINALE per una superficie di mq. 222

5) BONCOMPAGNI RICCARDO per la particella 1504/p mq. 378

---

---

**TOTALE mq. 5.440**

**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;
- **Il Piano Attuativo Approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019.**

## **ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE**

Il **La Variante** al piano attuativo è composta 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 piani** — 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**

**B. DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:**

**B.1 Relazione tecnico – illustrativa**

**B.2 Relazione tecnico illustrativa OO di UU**

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

**Elenco Allegati**

**A.B. ELABORATI CARTOGRAFICI**

**A.3.1 Inquadramento catastale** 1:1000 con individuazione del Perimetro del Piano ed elenco delle particelle/proprietà. Tale elaborato sostituisce integralmente l'elaborato A.3 del P.A. Approvato.

**Stato di progetto costituito da:**

**B.1 Planimetria generale elaborata sulla base di rilievo topografico** 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 planimetrico 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;

Tale elaborato sostituisce integralmente l'elaborato A.6 del P.A. Approvato.

**B.4.1 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "A".** Tale elaborato sostituisce integralmente l'elaborato A.7.1 del P.A. Approvato.

**B.4.2 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "B".** Tale elaborato sostituisce integralmente l'elaborato A.7.2 del P.A. Approvato.

**B.4.3 Abaco Tipologie edilizie- Tipologia "C".** Tale elaborato sostituisce integralmente l'elaborato A.7.3 del P.A. Approvato.

**B.8.1 Inquadramento Urbanistico e Ortofoto.** Tale elaborato sostituisce integralmente l'elaborato A.14 del P.A. Approvato.

**B.9.1 Particolari Costruttivi Opere di Urbanizzazione.** Tale elaborato sostituisce integralmente l'elaborato A.10.5 del P.A. Approvato.

**B.13 Planimetria delle aree permeabili.** Tale elaborato sostituisce integralmente l'elaborato A.12 del P.A. Approvato.

## **B. DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:**

**C.1 Relazione tecnico – illustrativa.** Tale elaborato ed i successivi C.3 e C.3.1, sostituiscono integralmente l'elaborato B.1 del P.A. Approvato.

### **C.3 Tabella delle Proprietà in riferimento alla Tav. A.3.**

#### **C.3.1 Copia titolo di proprietà**

**C.4 Norme Tecniche di Attuazione** che sostituisce integralmente l'elaborato B.3 del P.A. Approvato, 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 nell'elaborato B.13 della presente Variante nel modo che segue:

LOTTO	Superficie fondiaria mq	SUL max reperibile mq
1	<del>1022,00</del> 1025,30	<del>326,40</del> 275,00
2	<del>603,00</del> 604,00	<del>265,80</del> 256,00
3	<del>753,23</del> 704,00	<del>265,80</del> 256,00
4	<del>1043,10</del> 1015,00	<del>230,00</del> 301,00
TOTALE	<del>3421,33</del> 3348,30	1088,00

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

- Verde pubblico: ~~mq. 435,00~~ **mq. 546,00** (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~~ **nelle tavole B.8.1 e B.13** del presente P.A.

g) Le modalità di realizzazione delle recinzioni dei singoli lotti dovranno rispettare quanto riportato ~~alla tavola A.10.5~~ **alle tavole B.8.1 e B.9.1** del presente P.A.

#### **ART. 7 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO**

Le opere di urbanizzazione, per la cui realizzazione saranno incorporati 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, del Regolamento Urbanistico **e del P.d.L. approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019.**