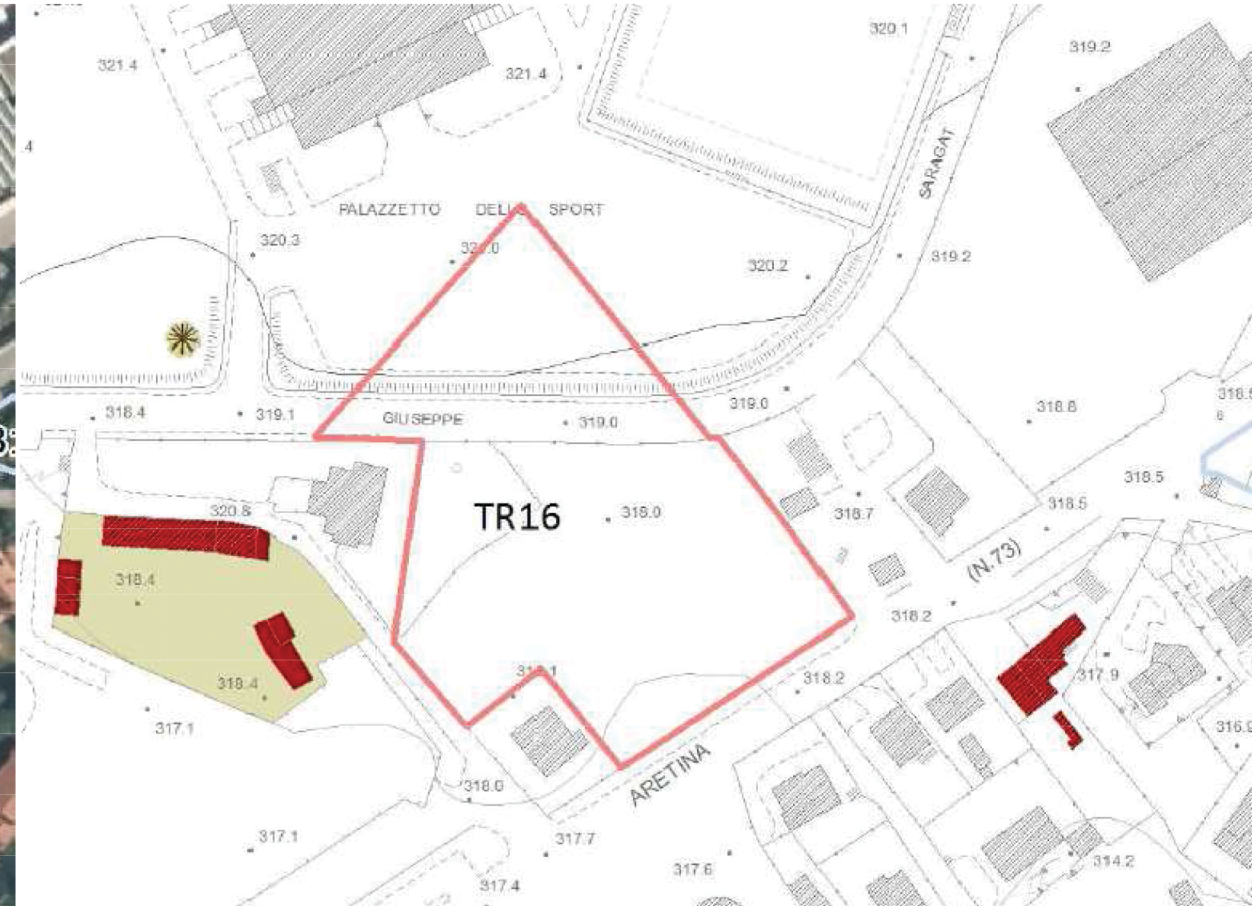




**AREA DI TRASFORMAZIONE TR16 - VIA G. SARAGAT**



**PIANO ATTUATIVO** di cui all'art. 10 N.T. di A. del R.U. - **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** di cui all'art. 115 della L.R.T. 65 del 10.11.2014

<p>ELABORATO:</p> <p><b>A</b></p>	<p>COMMITTENTI:</p> <p><b>Bernardini Luca Bernardini Nicola Bernardini Pietro Mercati Paola</b> Via Bucciovini 7 – 52037 Sansepolcro (AR)</p>	<p>ELABORATO:</p> <p><b>RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b></p> <p>ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI ALLEGATE ALLA DELIBERA DI ADOZIONE ED ALLA MODIFICA PER LO SPOSTAMENTO DELLA PISTA CICLOPEDONALE</p> <p><b>Sansepolcro, 09 Aprile 2018</b></p>	<p>CONTIENE:</p> <p><b>A.1 _ RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA A.2 _ NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b></p>
-----------------------------------	---	---	---

**Studio Del Teglia Architetto Giuliano**



Studio di Architettura – Urbanistica – Ingegneria  
Via N. Aggiunti n° 90, 52037 Sansepolcro (Arezzo)

P. IVA 01458360516 – C.F. DLTGLN49R02H1551 - Tel. e Fax 0575.742275 - E mail: [info@architettodelteglia.it](mailto:info@architettodelteglia.it) PEC: [architettodelteglia@pec.it](mailto:architettodelteglia@pec.it)

*Bernardini Luca  
Bernardini Nicola  
Bernardini Pietro  
Mercati Paola*

Elaborazioni grafiche: Arch. Silvia Alberti Alberti

## A.1\_RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

### INDICE

- 1\_IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO NORMATIVO
  - 1.1\_ Il Piano Strutturale
  - 1.2\_ Il Regolamento Urbanistico approvato
- 2\_IL TERRITORIO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR 16
  - 2.1\_ Area acquisita dal comune in assenza di esproprio
  - 2.2\_ Area residua edificabile
  - 2.3\_ L'assetto infrastrutturale attuale
  - 2.4\_ L'assetto urbanistico di progetto
  - 2.5\_ Le tipologie edilizie
  - 2.6\_ Le destinazioni d'uso ammesse
- 3\_ ATTUAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE
  - 3.1\_ La suddivisione in lotti
  - 3.2\_ La quota di Edilizia Residenziale Sociale \_E.R.S.
  - 3.3\_ Le opere di urbanizzazione
  - 3.4\_ Le convenzioni
- 4\_VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ED EDILIZI
- 5\_I REQUISITI DI EFFICIENZA ENERGETICA



**RIPRESA AEREA DELL'AREA DEL PROGETTO**

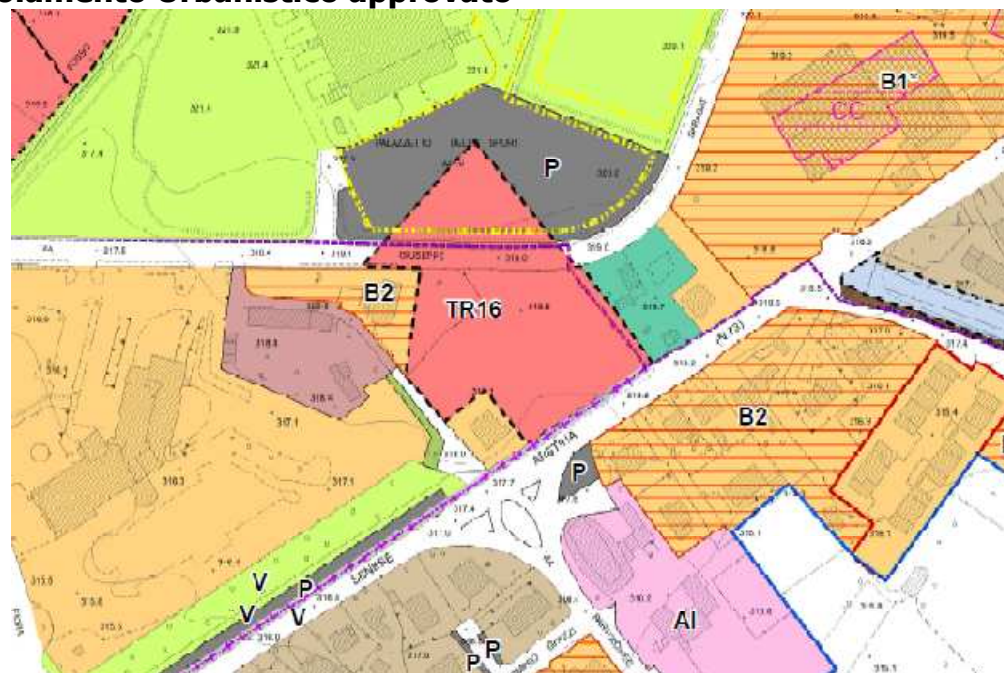
## 1\_ IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO NORMATIVO

### 1.1\_ Il Piano Strutturale vigente



- Ambiti di potenziamento della residenza
- Ambiti di attuazione unitaria di interesse pubblico -privato da accoglimento osservazioni

### 1.2\_ Il Regolamento Urbanistico approvato



### 1.3\_ LA SCHEDA NORMATIVA DI INDIRIZZO PROGETTUALE<sup>1</sup>

La superficie dell'area, la conseguente potenzialità edificatoria, la conseguente quota di superficie territoriale a cessione gratuita, oltre agli standard urbanistici minimi da garantire di cui al D.M. 1444/68 e integrazione di cui all'art. 58, comma 15 delle N.T.A. del R.U., che nella scheda normativa di indirizzo progettuale sono calcolati sulla C.T.R. redatta dalla Regione Toscana, considerato che l'area è rappresentata da tre particelle intere, a livello di Progetto Unitario convenzionato vengono calcolati da

<sup>1</sup>La versione integrale approvata della scheda TR16 è allegata all'Elaborato B "VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI"

superfici catastali effettive come da visure allegate alla Tavola 1 di verifica degli standard urbanistici ed edilizi. Di seguito riportiamo l'estratto della scheda con i dati rapportati alle effettive superfici catastali.

<b>Superficie territoriale</b>	<b>Mq. 7.963,00</b>	
<b>Dimensionamento</b>	<b>IUT: indice di utilizzazione territoriale</b>	<b>0,30 mq./mq.</b>
	<b>SUL: superficie utile lorda</b>	<b>Mq. 2.388,90</b>
	<b>Superficie territoriale a cessione gratuita</b>	<b>0,40 mq./mq. di ST pari a mq. 3.185,00</b>
	<b>ERS: Edilizia residenziale con finalità sociali</b>	<b>0,15mq./mq di SUL pari a mq. 358,33</b>

## 2\_ IL TERRITORIO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR 16

L'area della zona di trasformazione urbanistica TR 16, come risulta a seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, è caratterizzata da una anomala situazione di rapporti passati tra comune di Sansepolcro ed originario proprietario al quale furono occupate porzioni di proprietà senza nemmeno avviare le regolari procedure di esproprio.

### 2.1\_Area acquisita dal comune in assenza di esproprio

Comprende una porzione del parcheggio del Palazzetto dello sport costituita dalla particella 1090 di mq. 1.650,00, una porzione della strada Via G. Saragat costituita dalla particella 1089 di mq. 820,00, entrambi occupate dal comune negli anni ottanta per la realizzazione di tali opere pubbliche e mai espropriate tanto che ancora oggi risultano di proprietà dei richiedenti.

### 2.2\_Area residua edificabile

Costituita dalla particella 1589 di mq. 5493, residua di proprietà dei richiedenti all'interno della quale è prevista la collocazione dell'edificato. Quest'ultima parte dell'area è delimitata su due lati da Via G. Saragat e Via Senese Aretina, da un lato dal distributore di carburanti e dall'altro lato dall'attuale strada di collegamento tra le due precedenti. L'area, allo stato attuale, è accessibile da tre lati ed è servita da tutte le infrastrutture per l'allacciamento dei servizi necessari quali fognature, acquedotto, gas, energia elettrica e rete telefonica.

### 2.3\_L'assetto infrastrutturale attuale

L'assetto infrastrutturale è in parte determinato da opere già realizzate sul fronte Nord Ovest dell'area quali il grande parcheggio del Palazzetto dello sport, la Via Giuseppe Saragat; Via Senese Aretina con il breve tratto di pista ciclopedonale che costituisce uno dei tre accessi alla città.

### 2.4\_L'assetto urbanistico di progetto

L'assetto urbanistico determinato dal P. di L., come rappresentato nelle tavole di progetto, scaturisce dalla impostazione delle infrastrutture esistenti e di progetto, che costituiscono l'ossatura portante dell'insediamento in quanto ne delimitano il perimetro su tre lati. L'assetto e la disposizione planivolumetrica degli edifici tende a creare un allineamento rigoroso e abbastanza vicino alla viabilità esistente (Via Senese Aretina e Via Saragat) ed a quella di progetto (la nuova strada di collegamento delle due) in modo da creare un rapporto il più diretto tra spazi pubblici, strada e pista ciclopedonale, con gli edifici stessi ed i loro risedi privati. Per una dettagliata descrizione e documentazione tecnica dei tipi edilizi si rimanda alla Tavola 1 del Piano di Lottizzazione.

### 2.5\_Letipologie edilizie

I tipi edilizi previsti dal presente Piano di Lottizzazione fanno riferimento alla domanda prevalente espressa dal mercato edilizio attuale di Sansepolcro che si concretizza poi nelle tipologie edilizie presenti in modo diffuso nella zona. Per una dettagliata descrizione e documentazione tecnica dei tipi edilizi si rimanda alla Tavola 2 del Piano di Lottizzazione.

### 2.6\_Le destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza, e le attività commerciali di vicinato ed il terziario in genere, le attività artigianali di servizio alla residenza.

### 3\_ATTUAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE

#### 3.1\_ La suddivisione in lotti

L'area del presente Piano di Lottizzazione è stata suddivisa in 4 lotti con due tipologie di edifici diverse tra loro anche in funzione della loro localizzazione.

Il **Lotto "A"** che si affaccia su Via Senese Aretina, la strada di accesso alla città da Ovest, con una destinazione mista residenza, di tipo condominiale su tre piani fuoriterra, commercio di vicinato per la sua centralità rispetto al quartiere;

Il **Lotto "B"** che si affaccia sulla strada di collegamento tra Via Senese Aretina e Via Saragat;

il **Lotto "C"** che si affaccia sulla confluenza tra la strada di Piano e Via Saragat;

il **Lotto "D"** che si affaccia su Via Saragat.

Questi ultimi tre con destinazione residenziale di tipo quadrifamiliare con due piani fuoriterra.

#### 3.2\_ La quota di Edilizia Residenziale Sociale \_E.R.S.

La scheda di indirizzo progettuale dell'Area di Trasformazione TR16 prevede l'obbligo di realizzazione di una quota minima di Edilizia Residenziale Sociale pari al 15% della SUL totale prevista.

La localizzazione di tale quota di E.R.S. nel progetto di Piano di Lottizzazione è stata effettuata tenendo conto delle due diverse tipologie edilizie previste, localizzando le unità abitative così qualificate nell'edificio "A", nel quale è più facile garantire le caratteristiche dimensionali, costruttive e di costo delle unità abitative conformi alla normativa regionale di riferimento.

Sono stati indicati 4 alloggi, due a piano primo, i numeri 2 e 3 per una SUL di mq. 219,27, due a piano secondo, i numeri 6 e 7 per una SUL di mq. 155,92, per una SUL totale di mq. 375,19 > di mq. 358,34 corrispondente alla quota minima prescritta.

#### 3.3\_ Le opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione che il Piano Attuativo prevede di realizzare sono costituite da *Viabilità di collegamento tra Via Senese Aretina e Via G. Saragat; Pista ciclopedonale affiancata alla viabilità interna sul lato distributore; Illuminazione pubblica strada di collegamento tra Via Senese Aretina e Via G. Saragat; pista ciclopedonale di collegamento tra Via Senese Aretina e Via G. Saragat posta sul limite est dell'area; Fognature e rete idrica di allaccio e scarico lotti edificabili; Rete distribuzione del gas metano; Rete distribuzione energia elettrica e linea telefonica.* Nella Tavola 3 allegata al Piano Attuativo sono rappresentati gli schemi grafici, i particolari esecutivi ed i costi di tutte le opere di urbanizzazione previste, previa verifica con gli enti erogatori dei servizi.

#### 3.4\_ Le convenzioni

Le modalità di attuazione del Piano Attuativo, le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, le modalità di attuazione della quota di ERS, le garanzie fideiussorie da presentare e tutto quanto deve essere disciplinato in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, sarà contenuto in due distinte convenzioni, una per le opere di urbanizzazione ed una per l'E.R.S., da stipulare tra il costruttore ed il comune ai sensi dell'art. 11 delle Norme Tecniche di attuazione del presente Piano. Le suddette convenzioni tipo sono contenute nell'ELABORATO B allegato e parte integrante del Piano di Lottizzazione.

### 4\_VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI ED EDILIZI

La verifica degli standard urbanistici come metodologicamente impostato nella scheda di indirizzo progettuale TR16, impone diversi livelli di valutazione: La superficie effettiva dell'area TR16; la Superficie Utile Lorda edificabile; la quota di Superficie territoriale a cessione

gratuita pari al 40% della Superficie Territoriale definita; gli standard di cui al D.M. 1444/1968, come adeguati con le norme del R.U. per un totale di 24 mq./abitante; la quota di ERS "Edilizia residenziale con finalità sociali" pari al 15% della SUL residenziale; i parcheggi privati per le destinazioni previste relativi alla sosta stanziale per la residenza ed alla sosta di relazione per il commerciale.

Per la verifica dettagliata di tutti gli standards di cui sopra si rimanda all'ELABORATO "VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI" allegato alla pratica.

### 5\_I REQUISITI DI EFFICIENZA ENERGETICA DELL'INTERVENTO

I requisiti di efficienza energetica che si propone di realizzare il presente Piano Attuativo saranno realizzati applicando i principi della "progettazione integrata" basata su un *progetto unitario* dal punto di vista *urbanistico, architettonico, strutturale, ambientale, impiantistico, sulla sicurezza* sullo smaltimento dei materiali di risulta; in stretta correlazione ai caratteri locali, ambientali, climatici, dell'area oggetto di trasformazione con il fine di determinare comfort abitativo e risparmio energetico favorendo l'abbattimento del fabbisogno di energia con soluzioni che apportino energia derivante *dall'irraggiamento solare*, nel periodo invernale, e che consentano il *controllo del soleggiamento* e l'adozione dei *sistemi di raffrescamento passivo* nel periodo estivo.

Nelle Norme Tecniche del Piano di Lottizzazione c'è un apposito capitolo dedicato alla definizione di norme e parametri finalizzati a garantire questi importanti requisiti.

Arch. Giuliano Del Teglia

.....

L'approvazione del presente Piano Attuativo equivale a dichiarazione di pubblica utilità di tutte le opere pubbliche in esso previste ai sensi del comma 2 dell'articolo 110 della L.R.T. 65 del 10.11.2014.

## A.2\_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### INDICE

- Art. 1 - Ambiti di applicazione del Piano di Lottizzazione
- Art. 2 - Riferimenti normativi ed efficacia del presente Piano
- Art. 3 - Elaborati che costituiscono il Piano Attuativo
- Art. 4 - I Lotti
- Art. 5 - Destinazioni di zona, parametri e standard urbanistici
- Art. 6 - Tipologie edilizie
- Art. 7 - Attuazione del Piano di Lottizzazione per stralci funzionali
- Art. 8 - Norme specifiche di attuazione degli interventi previsti nel P. di L.
  - 8.1 – Requisiti di efficienza energetica
  - 8.2 - Accessibilità e Abbattimento delle barriere architettoniche
  - 8.3 – Finiture esterne degli edifici
  - 8.4 - Disposizione planivolumetrica
- Art 9 - Norme specifiche per l'attuazione della quota di ERS
- Art 10 - Opere di urbanizzazione
- Art. 10bis – Prescrizioni normative per la strada ed i parcheggi di P. di L.
- Art.11 - Base cartografica per la progettazione del Piano e delle opere
- Art.12 - Convenzioni
- Art 13 - Rilascio del Permesso di Costruire
- Art.14 - Sistemazioni esterne e recinzioni
- Art.15 - Alberature e verde di arredo dei lotti e delle aree pubbliche

\*\*\*\*\*

### Art. 1 – Ambiti di applicazione del Piano di Lottizzazione

Il presente Piano di Lottizzazione ha per oggetto la disciplina tecnico-normativa degli interventi da realizzare nell'area compresa tra Via Senese Aretina e Via G. Saragat, classificata "TR16" nel Regolamento Urbanisticovigente approvata con D.C.C. n° 62 del 25.05.2016 e pubblicato nel BURT n° 28 del 13.07.2016.

L'area è contraddistinta al Catasto terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio 78 particelle n° 1089, 1090 e 5493, per una superficie complessiva di mq. 7.963.

Ogni intervento previsto e compreso nell'area in oggetto è regolato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dagli specifici elaborati grafici.

### Art. 2 – Riferimenti normativi ed efficacia del presente Piano

Il presente Piano di Lottizzazione è stato elaborato ed ha efficacia ai sensi dei seguenti riferimenti normativi:

- l'art. 28 della L.1150/42;
- gli art.li da 107 a 112 del Capo II del Titolo V della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014;
- l'art. 115 della L.R.T. 65 del 10.11.2014;
- gli Art.li 10, 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- La Scheda di indirizzo progettuale TR16 di cui all'Elaborato 10 del Regolamento Urbanistico.

### Art. 3 -Elaborati che costituiscono il Piano Attuativo

Gli elaborati che costituiscono il Piano di Lottizzazione sono rappresentati dagli elaborati tecnico-normativi, dal progetto urbanistico e dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, come di seguito elencati:

#### ELABORATI NORMATIVI del Piano di Lottizzazione:

ELABORATO A.1\_Relazione Tecnico-illustrativa

ELABORATO A.2\_Norme Tecniche di Attuazione

ELABORATO B\_\_\_Convenzione OO. di U. e realizzazione quota di ERS

ELABORATO C\_\_\_Verifica standards Urbanistici ed edilizi

#### ELABORATI PROGETTUALI del Piano di Lottizzazione:

##### TAVOLA 1 \_ PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Tav. 1.1 \_ Planimetrie di inquadramento urbanistico e catastale

Tav. 1.2 \_ Planivolumetrico e allineamenti

Tav. 1.3\_ Planimetria lotti e aree pubbliche su base catastale

Tav. 1.4\_ Piano quotato e profili dello stato attuale

Tav. 1.5\_Profilo altimetrico con quote di imposta dei fabbricati

Tav. 1.6\_Planimetria delle aree permeabili

Tav. 1.7\_Rendering ed inserimenti fotografici d'insieme

##### TAVOLA2 \_ PROGETTO TIPOLOGIE EDILIZIE

Tav. 2.1 \_ Edificio A in linea; piante prospetti e sezioni

Tav. 2.2 \_ Edificio A; Modelli tridimensionali e Rendering

Tav. 2.3 \_ Edificio B, isolato quadrifamiliare piante prospetti e sezioni

Tav. 2.4 \_ Edifici C e D; piante

Tav. 2.5 \_ Edifici B, C e D; Modelli tridimensionali e Rendering

Tav. 2.6 \_ Dimostrazione grafica applicazione incentivi di cui all'art. 9 comma 5 punto 1 delle presenti norme

##### TAVOLA3 \_ PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. 3.1 \_Relazione tecnica illustrativa OO. di Urbanizzazione con pareri degli enti erogatori dei servizi

Tav. 3.2 \_ Stima sommaria dei costi delle Opere di Urbanizzazione

Tav. 3.3\_ Piano quotato e profili dello stato attuale

Tav. 3.4\_ Planivolumetrico - Tavola dei lotti e delle aree pubbliche su base catastale

Tav. 3.5 \_ Progetto preliminare strada e pista ciclopedonale,accessibilità e segnaletica stradale

Tav. 3.6 \_ Illuminazione pubblica,

Tav. 3.7 \_ Enel, Telecom

Tav. 3.8 \_ Rete fognante, Acquedotto

Tav. 3.9 \_ Rete del Gas

Tav.3.10\_ Particolari costruttivi

#### ELABORATO D\_\_\_ Relazione Geologica di Fattibilità ai sensi del DPGR 53/R

1\_Relazione Geologica di Fattibilità' in conformità al Regolamento 53/R;

2\_Elaborati cartografici:- Carta Geologica;

- Carta Litologico-tecnica;

- Carta Geomorfologica;

- Carta delle Aree allagabili;

- Carta Idrogeologica;

- Carta delle Aree a Pericolosità Geologica;

- Carta delle Aree a Idraulica;

- Carta delle Aree con problematiche idrogeologiche;
- Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;
- Cartografie di Fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici.

3\_Indagini geofisiche di dettaglio, utilizzabili anche per le progettazioni esecutive:

- \_n.1 prospezione sismica con onde di Rayleigh (MASW) eseguita con sismografo digitale a 24 ch;
- \_n.1 indagine ESAC (antenna sismica) eseguita con sismografo digitale a 24 ch;
- \_n.1 indagine HVSR (tromografia digitale con metodo Nakamura) eseguita seguendo il protocollo SESAME;
- \_ Elaborazioni singole e congiunte (masw+esac+hvsr);
- \_ Dettagliata documentazione fotografica.

#### Art. 4 – I Lotti

L'area del presente Piano di Lottizzazione è suddivisa in lotti. I lotti individuati sono i seguenti:

- **Lotto "A"** che si affaccia su Via Senese Aretina;
- **Lotto "B"** che si affaccia sulla strada di collegamento tra Via Senese Aretina e Via Saragat;
- **Lotto "C"** che si affaccia sulla confluenza tra la strada di Piano e Via Saragat;
- **Lotto "D"** che si affaccia su Via Saragat;

All'interno del comparto edificatorio, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire, il numero e il disegno dei lotti, gli accessi pedonali e carrabili, la loro SUL, possono essere variati da lotto a lotto, senza che ciò costituisca variante al Piano di Lottizzazione, purché non vengano variati gli standard complessivi previsti per il Comparto nel suo complesso e l'attuale perimetro tra aree pubbliche ed aree private e nel rispetto delle disposizioni riportate di seguito.

All'interno dei vari lotti potrà essere variata la SUL a condizione che nel lotto A non possa essere incrementata la SUL complessiva riportata nella tabella di cui alla Tavola 1.2.a del fascicolo 1 e nei lotti C e D, affacciati verso Via Saragat, siano realizzati edifici di tipologia ed altezza omogenee.

Sono comunque prescrittivi e non potranno essere variati senza che ciò costituisca variante al PdL:

- La localizzazione e la superficie delle aree da destinare a viabilità pubblica, a marciapiedi, a pista ciclopedonale;
- La configurazione generale degli allineamenti del Comparto edificatorio, essendo comunque ammissibili senza necessità di variare il P.d.L. e nel rispetto della SUL massima, la eventuale fusione tra due o più lotti e/o frazionamento dei lotti medesimi;
- La omogeneità delle sistemazioni esterne e delle recinzioni verso la strada pubblica nelle modalità previste all'art. 13 delle presenti norme.
- La SUL massima del Comparto riportata nella tabella di cui al successivo articolo 5 ed alla Tavola 1.2 del presente P. di L., eventualmente modificata con gli incentivi, anche nel caso di fusione e aggregazione di due o più lotti.
- Gli accessi carrabili dalla strada pubblica potranno variare al solo fine di una loro riduzione rispetto a quelli attualmente previsti.

La SUL massima ammissibile è quella prevista nella scheda di progetto di cui al successivo art. 5, con gli eventuali incentivi relativi all'edilizia sociale che sono configurati in termini di incremento di SUL nella Tavola 2.6 del presente P. di L. e che dovranno essere disciplinati nell'ambito della specifica deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del Piano di Lottizzazione, come previsto al comma 6 dell'art. 13 "Edilizia residenziale sociale – E.R.S." delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

#### Art. 5 – Destinazioni di zona, parametri e Standard Urbanistici

Le destinazioni di zona, ai sensi della scheda normativa di indirizzo progettuale TR16 dell'elaborato 10 del R.U. è residenza, uffici, esercizi commerciali di vicinato, laboratori artigianali di servizio e compatibili con la residenza.

I parametri urbanistici per l'area TR16 di cui alla scheda di indirizzo progettuale dell'elaborato 10 delle N.T. di A. del R.U. sono i seguenti:

<b>Superficie territoriale</b>	<b>Mq. 7.963,00</b>	
<b>Dimensionamento</b>	<b>IUT: indice di utilizzazione territoriale</b>	<b>0,30 mq./mq.</b>
	<b>SUL: superficie utile lorda</b>	<b>Mq. 2.388,90</b>
	<b>Superficie territoriale a cessione gratuita</b>	<b>0,40 mq./mq. di ST pari a mq. 3.185,00</b>
	<b>ERS: Edilizia residenziale con finalità sociali</b>	<b>0,15mq./mq di SUL pari a mq. 358,33</b>

Gli standard urbanistici del P. di L., ai sensi dell'art. 58, comma 1 delle N.T.A. del R.U., sono:

- Istruzione 4,5 mq./ab
- Parcheggi 5,00 mq/ab
- Attrezzature 2,50 mq/ab
- Verde 12,00 mq/ab

Per un totale di 24,00 mq/ad abitante insediato.

I parametri e gli standard urbanistici del Piano di Lottizzazione sono i seguenti:

EDIFICIO	S.U.L.	Di cui E.R.S.	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	VOLUME	Abitanti
<b>A</b>	364,29	-----	Edificio in linea	Commercio di vicinato a P. T.	1.275,02	10
<b>A</b>	835,71	358,34	Edificio in linea	Residenza a P.1° e 2°	2.256,42	24
<b>B</b>	377,30	-----	Quadrifamiliare	Residenza	1.018,71	11
<b>C</b>	434,30	-----	Quadrifamiliare	Residenza	1.172,61	12
<b>D</b>	377,30	-----	Quadrifamiliare	Residenza	1.018,71	11
<b>TOTALI</b>	<b>2.388,90</b>	<b>358,34</b> <i>Pari al 15% del totale SUL</i>	-----	-----	<b>6.741,47</b>	--
<b>RESID.</b>	<b>2.024,61</b>		-----	-----	<b>5.466,45</b>	<b>68</b>

#### Art. 6 - Tipologie edilizie

Le tipologie ammesse nei lotti del presente Piano di Lottizzazione sono le seguenti:

1. case binate con due o più alloggi simplex e/o duplex;
2. case isolate con due o più alloggi simplex sovrapposti;
3. edificio in linea con alloggi simplex;
4. edificio plurifamiliare con alloggi simplex e/o duplex;
5. edificio a schiera con alloggi duplex;
6. case unifamiliari e case a patio.

Le tipologie riportate nella Tavola 2 del presente Piano sono indicative e non vincolanti. In fase di progettazione dei singoli edifici possono essere previste tipologie diverse nei singoli lotti e all'interno del comparto, senza che questo comporti variante al presente Piano, purché siano rispettati gli elementi prescrittivi di cui al precedente art. 4.

#### Art. 7 – Attuazione del Piano di Lottizzazione per stralci funzionali

Il presente Piano di Lottizzazione potrà essere attuato per stralci funzionali corrispondenti ai singoli lotti individuati.

L'attuazione per stralci, a prescindere da quello che sarà il lotto edificato per primo, sarà comunque subordinata alla preliminare e completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione come rappresentate nel Fascicolo 3, Tavole da 3.1 a 3.10, con le modalità e fasi di cui all'art. 10 e con le garanzie di cui alla convenzione.

Più precisamente dovrà comunque essere assicurata la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la Via Senese Aretina e Via Saragat con relativi marciapiedi e pista ciclabile, da completare, ad eccezione del tappeto stradale, prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici.

#### Art. 8 – Norme e prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti nel Piano di Lottizzazione

Le norme del presente articolo disciplinano sul piano tecnico la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal Piano di Lottizzazione relativamente agli obiettivi dell'efficienza e della prestazione energetica degli organismi edilizi; della accessibilità degli edifici e delle aree pubbliche; delle finiture esterne delle facciate; della disposizione planivolumetrica degli edifici.

**8.1 – Requisiti di efficienza energetica** - Gli interventi edilizi previsti dal Piano di Lottizzazione dovranno essere realizzati applicando i principi della "progettazione integrata" basata su un **progetto unitario** dal punto di vista **urbanistico, architettonico, strutturale, ambientale, impiantistico, sulla sicurezza** e sullo smaltimento dei materiali di risulta; in stretta correlazione ai caratteri locali, ambientali, climatici, dell'area oggetto di trasformazione con il fine di determinare

confort abitativo e risparmio energetico favorendo l'abbattimento del fabbisogno di energia con soluzioni che apportino energia derivante dall'irraggiamento solare, nel periodo invernale, e che consentano il controllo del soleggiamento e l'adozione dei sistemi di raffrescamento passivo nel periodo estivo.

**TABELLA degli obblighi relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili**

INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	NOTE
Installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.	valore di $k$ pari a 50 dal 1 Gennaio 2017 di cui al D. Leg.vo 03/03/2011, n. 28, aggiornato dal D.L. 30/12/2016, n. 244 ("Milleproroghe") -	la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la formula: $P=S/k$ , dove $S$ è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in mq, mentre $k$ è un coefficiente (mq/kW) che assume i valori riportati nella colonna a lato
Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria.	50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria	Dal 01/01/2018 (termine prorogato dal D.L. 244/2016)

**TABELLA RISPARMIO RISORSE**

INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	REQUISITI DI P. di L.
Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore	-----	Consigliato al di sopra di quattro unità immobiliari
Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti di trasmittanza termica (strutture opache verticali, orizzontali e inclinate, pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno, chiusure trasparenti) previsti dal D.Lgs. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06 come modificato dal D.Lgs. 63/2013 (convertito in legge dalla L.90/2013)	Abbattimento dei limiti della trasmittanza termica di cui ai requisiti minimi obbligatori del 10 %
Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Il valore minimo del rendimento di combustione dei generatori di calore non deve risultare inferiore ai limiti riportati nell'allegato H del D.Lgs. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 63/2013 (convertito in legge dalla L.90/2013)	valore del rendimento minimo di combustione di cui all'allegato H del D.Lgs. 192/05 incrementato del 10 %
Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali	Raccolta delle acque meteoriche ed installazione di Impianto di riutilizzo per scopi non idropotabili delle acque piovane

**Premialità**—Ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D. Leg.vo 28/2011, per i progetti che *"..assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'Allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento.."* fermo restando il rispetto degli allineamenti, altezze massime e le prescrizioni vincolanti del Piano di Lottizzazione.

Al fine inoltre di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali, nella progettazione, si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali tradizionali e riciclabili.

## 8.2 – Accessibilità e Abbattimento delle barriere architettoniche

**8.2.1 - Edifici Residenziali** - Gli edifici di uso residenziale devono sempre garantire la *visitabilità* e *l'adattabilità*, secondo le disposizioni di seguito elencate.

Per garantire la *visitabilità* di un alloggio alle persone disabili è necessario siano rispettate le seguenti minime prestazioni:

- le porte di ingresso alle unità abitative devono permettere il passaggio di una carrozzina e comunque avere una larghezza non inferiore a m. 0,90;
- le porte interne di accesso alla zona a giorno e ad un servizio igienico devono avere una dimensione non inferiore a m. 0,80.

Gli alloggi si dicono *adattabili* quando, tramite l'esecuzione di lavori che non modificano né la struttura, né la rete degli impianti comuni degli edifici, possono essere resi idonei alle necessità delle persone disabili garantendo le seguenti minime prestazioni:

- corridoi: larghezza non inferiore a m. 1,20 in caso di corridoi lungo i quali si aprono porte ed in corrispondenza ad un angolo retto del corridoio stesso;
- cucina: larghezza di passaggio interno di m. 1,50 oppure spazio libero interno di almeno m. 1,35 x 1,50 tra i mobili, le apparecchiature e l'ingombro di aperture delle porte;
- bagno: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a m. 1,35 x 1,50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte; porte apribili preferibilmente verso l'esterno o scorrevoli; spazio per l'accostamento laterale della carrozzina alla vasca da bagno ed alla tazza del gabinetto;
- camera: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina e larghezza di passaggio di m. 0,90 sui due lati di un letto a due piazze ed almeno ad un lato di un letto ad una piazza e di m. 1,10 ai piedi del letto stesso.

**8.2.2 - Gli Spazi Aperti Pubblici** - Nella realizzazione delle strade e marciapiedi, degli spazi aperti, sia verdi che pavimentati, dovrà essere sempre previsto almeno un percorso pedonale continuo accessibile. Per percorso pedonale continuo accessibile si intende un percorso che abbia tutte le seguenti caratteristiche:

- larghezza minima pari ad almeno m. 1,50 al netto di qualunque ostacolo dovuto ad attrezzature pubbliche quali cassonetti, pali della pubblica illuminazione e cartelli stradali mobili, che sale a m. 1,80 nei luoghi di maggior traffico;
- larghezza minima pari ad almeno m. 0,90 nel caso di percorsi pedonali non affiancati ai piani carrabili o dove il minimo calibro della strada previsto non possa essere ottenuto; in tal caso, per permettere l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote, sono realizzati allargamenti del percorso almeno ogni 10 metri di sviluppo lineare.
- pendenza trasversale non superiore all'1%;
- differenza di quota senza ricorso a rampe non superiore a m. 0,025 e comunque arrotondata o smussata;
- continuità nel tragitto tra punti nodali e prolungamento sino all'accesso alle costruzioni;
- pavimentazioni in materiale antisdrucchiabile, compatto ed omogeneo;
- assenza di fessure, griglie ecc.. con larghezza o diametro superiore a m. 0,02;
- segnalazione dei diversi orientamenti con materiali o rilievi differenti;
- attraversamenti stradali coerenti per dimensioni, rilievi e materiali e con segnalazioni acustiche se semaforizzati, devono garantire il tempo necessario all'attraversamento anche alle persone con impedita o ridotta capacità di deambulazione. L'impianto semaforico che necessita di comando manuale deve avere il pulsante di attivazione posizionato tra 70 e 80 cm dal calpestio;
- rampe protette da cordolo di almeno m. 0,10 all'interno del quale sono previsti punti per permettere il deflusso degli agenti atmosferici qualora a lato vi sia un dislivello superiore a m. 0,20;
- rampe con pendenza massima del 12% se di lunghezza inferiore o uguale a m. 0,5;
- rampe con pendenza massima dell'8% se di lunghezza compresa tra m. 0,5 e m. 2;
- rampe con pendenza massima del 7% se di lunghezza compresa tra m. 2 e m. 5;
- rampe con pendenza massima del 5% se di lunghezza superiore a m. 5.

Per pendenze del 5 per cento è previsto un ripiano orizzontale di sosta, di profondità di almeno 1,50 metri, ogni 15 metri di lunghezza del percorso; per pendenze superiori, tale lunghezza è proporzionalmente ridotta fino alla misura di 5 metri per una pendenza dell'8 per cento. In presenza di contropendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale è inferiore al 22 per cento. Quando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, al fine di consentire il passaggio di una sedia a ruote, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15 per cento per un dislivello massimo di 15 centimetri.

In aderenza ad ogni percorso pedonale adiacente a zone non pavimentate, è realizzato un ciglio sopraelevato di 10 centimetri dal calpestio, differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, privo di spigoli vivi ed interrotto almeno ogni 10 metri da varchi che consentono l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.

**8.3 – Finiture esterne degli edifici**—Le finiture esterne delle facciate degli edifici residenziali devono essere eseguite con materiali e tecniche ispirate alle tradizioni locali. Di seguito sono elencate le tipologie principali.

- **Le superfici intonacate** dovranno avere una finitura di tipo tradizionale con l'impiego di malta composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e/o grassello di calce), sabbia ed eventuale presenza di pigmenti. Sono inoltre consentiti intonaci ai silicati.
- **Le tinteggiature** degli edifici dovranno essere realizzate a calce o ad affresco, con l'utilizzazione di pigmenti e di terre naturali o di ossidi. Sono consentite inoltre le tinteggiature ai silicati. dovranno essere eseguite con colori tenui della gamma
- **I rivestimenti in pietra** relativi a facciate o parte di esse, zoccolature ecc... dovranno essere eseguite con pietra naturale scelta tra le tipologie di provenienza regionale e/o nazionale, preferibilmente con scelte cromatiche riconducibili alle cromie delle facciate in pietra del centro storico. Sono escluse pietre di importazione. Nel caso di rivestimento ad opera incerta è vietata la stuccatura dei giunti a cemento mentre è consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.
- **Gli infissi esterni**, parte vetrata e oscuramento, sono ammessi con ogni tipologia di materiale in uso, legno, pvc, alluminio o altro metallo. Gli infissi in pvc, alluminio o altro metallo devono essere realizzati con verniciatura monocromatica; sono esclusi rivestimenti plastici con rappresentazione di finto legno.
- **I canali di gronde e discendenti pluviali**, con qualsiasi profilo scelto, dovranno essere realizzati in lamiera di rame.
- **I manti di copertura** dovranno essere realizzati in elementi di laterizio di colore naturale, preferibilmente con cromatismi tenui.
- **Impianti solari** – I pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate con totale integrazione architettonica, devono essere posizionati in parallelo ed in aderenza alla falda di copertura, complanari con il manto di copertura in laterizio. I pannelli devono essere realizzati con superfici scure, non riflettenti in modo che l'impatto visivo sia assimilabile ai lucernai. Non è consentita l'installazione di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in appositi locali nel sottotetto degli edifici.

Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante, evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

**8.4 - Disposizione planivolumetrica**—La realizzazione degli edifici previsti dal presente P.d.L. dovrà rispettare gli allineamenti prescrittivi di cui alla Tavola 1.2 "Planivolumetrico e allineamenti" e le quote di imposta altimetriche massime alle quali i nuovi edifici si dovranno riferire. Nei grafici di cui alla Tav. 1.5 "Profili altimetrici e quote di imposta degli edifici" sono indicate le quote di progetto alle quali i nuovi edifici dovranno essere impostati; dalle quote marciapiede degli edifici, indicate nel presente Piano, sarà computata la SUL a fini urbanistici ed il volume ai fini del calcolo degli oneri concessori.

In fase di progettazione definitiva ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire, potranno essere proposte diverse disposizioni planivolumetriche, a condizione che siano rispettati gli allineamenti evidenziati nella Tav. 1.2 del P. di L. "Planivolumetrico e allineamenti".

All'interno di ciascun comparto il disegno degli accessi pedonali e carrabili, la distribuzione dei volumi potrà essere modificato in fase di progettazione esecutiva, senza che questo comporti variante al presente P. di L, fermo restando quanto prescritto al precedente art. 4.

Gli accessi carrabili dalla strada pubblica potranno variare al solo fine di una loro riduzione rispetto a quelli attualmente previsti.

#### **Art. 9 – Norme specifiche per l'attuazione della quota di E.R.S.**

Il presente Piano di Lottizzazione, nella tavola n. 2.1 "Tipologie dell'edificio A", individua ed evidenzia le 4 unità abitative destinate a soddisfare la quota di E.R.S. prevista al precedente art. 5.

La localizzazione indicata nel presente Piano Attuativo, in fase di progettazione definitiva ed esecutiva dell'edificio interessato, potrà essere variata nell'ambito dell'edificio e/o degli altri edifici del

comparto edificatorio, senza che questo costituisca variante al Piano di Lottizzazione, garantendo comunque una SUL minima da destinare a E.R.S. pari a 358,34 mq.

Per l'attuazione di quanto previsto per la quota di E.R.S., dovrà essere stipulata una apposita convenzione, come specificato al successivo art. 11, comma 2, nella quale verrà definita la localizzazione definitiva delle 4 unità abitative destinate a soddisfare la quota minima di cui al precedente art. 5.

Nel calcolo del contributo da corrispondere al ritiro del Permesso di Costruire, per la quota di E.R.S., si applica quanto previsto all'art. 186 della L.R.T. n° 65/2014.

Quanto a forme di incentivi connessi al rilascio delle concessioni edificatorie, in rapporto all'obbligo di realizzazione della quota di E.R.S., trova applicazione quanto previsto al comma 6 dell'art. 13 "Edilizia residenziale sociale – E.R.S." delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico oltre al Capo I del Titolo VII della L.R.T. n° 65/2014, in base al quale il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Piano Attuativo, dispone l'applicazione dei seguenti incentivi:

1. Incremento una tantum di SUL pari al 5 % della SUL edificabile da distribuire in modo proporzionale sulla quota di E.R.S. e sulla SUL non convenzionata;<sup>2</sup>

In alternativa a quanto sopra può disporre quanto segue:

2. Abbattimento oneri concessori pari al 25 % degli oneri dovuti.

#### **Art. 10 - Opere di urbanizzazione**

Prima del rilascio del permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione deve essere formalizzata la cessione gratuita al comune delle particelle catastali n. 1089 e n. 1090 del foglio 57.

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente piano, ai sensi dell'art. 62 della L.R.T. n° 65/2014 e del Regolamento di cui al D.P.G.R. n° 2/R del 9.02.2007, sono le seguenti: – *Viabilità e parcheggi – percorsi pedonali e ciclabili*– *Rete fognante - Rete idrica – Illuminazione pubblica - Rete ENEL – Rete Telefonica – Rete del Gas.*

I soggetti titolari dei Permessi di Costruire sono obbligati all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai progetti preliminari allegati al presente Piano di Lottizzazione.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in tre fasi esecutive così articolate:

**1° fase** – Prima della firma della convenzione di cui al successivo art. 11 dovranno essere approvati i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione corredati del parere degli enti preposti alla erogazione dei servizi.

**2° fase** – Prima del rilascio dei Permessi di Costruire dovranno essere realizzate le opere al grezzo di strada e parcheggi con interrimento di tutte le linee principali delle fognature acque chiare ed acque scure il cui posizionamento è previsto nella carreggiata stradale, oltre a tutte le altre reti dei servizi.

Più precisamente dovrà comunque essere assicurata la realizzazione unitaria, in un'unica fase preliminare, della viabilità di collegamento tra la Via Senese Aretina e Via Saragat con relativi marciapiedi e pista ciclabile, da completare, ad eccezione del tappetino stradale, prima del rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici.

**3° fase** - Prima del rilascio del Certificato di Abitabilità degli edifici costruiti dovranno essere realizzate tutte le opere di finitura di strada, con allaccio di tutte le linee di alimentazione degli edifici il cui posizionamento è previsto sotto i marciapiedi (*rete idrica – illuminazione pubblica - rete ENEL – rete telefonica – rete del gas*) con il completamento di tutte le suddette opere da sottoporre a collaudo dell'ufficio Tecnico comunale;

Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento a strade, marciapiedi, percorsi ciclopedonali, dovranno essere rispettate le prescrizioni relative all'accessibilità delle aree pubbliche come da prescrizioni di cui al precedente art. 8 punto 8.2.2, come da schemi e particolari.

#### **Art. 10bis – Prescrizioni normative per la strada ed i parcheggi P. di L.**

La strada di Lottizzazione che collega Via G. Saragat con Via Senese Aretina dovrà avere le caratteristiche delle strade di tipo E definite all'art. 2 del codice della strada sono definite "E - Strade urbane di quartiere" così definite: "E - STRADA URBANA DI QUARTIERE: strada ad unica [carreggiata](#) con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata."

<sup>2</sup>Vedi dimostrazione grafica di cui alla Tavola 2.6 Dimostrazione grafica applicazione incentivi di cui all'art. 9 comma 5 punto 1, nel Fascicolo 2 - TIPOLOGIE EDILIZIE.



La normativa di riferimento è il Decreto ministeriale 5 novembre 2001 n 6792 - norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, il quale al punto 3.6 da gli "ESEMPI DI ORGANIZZAZIONE DELLA PIATTAFORMA STRADALE"

TIPI SECONDO IL CODICE	AMBITO TERRITORIALE	LIMITE DI VELOCITA'	Numero delle corsie per senso di marcia	Intervallo di velocità di progetto		
				Limite inferiore (km/ora)	Limite superiore (km/ora)	
1	2	3	4	5	6	7
URBANA DI QUARTIERE	E URBANO	50	1 o più	40	60	

TIPI SECONDO IL CODICE	AMBITO TERRITORIALE	Larghezza min, dello spartitraffico (m)	Larghezza min, della banchina in sinistra (m)	Larghezza min, della banchina in destra (m)	Larghezza della corsia di emergenza (m)
1	2	3	4	5	6
URBANA DI QUARTIERE	E URBANO	3,00* **	-	-	0,50

TIPI SECONDO IL CODICE	AMBITO TERRITORIALE	Larghezza min, del margine interno (m)	Larghezza min, del margine laterale (m)	LIVELLO DI SERVIZIO	Portata di servizio per corsia (autoveic. equiv.Jora)	Larghezza minima dei marciapiedi (m)
1	2	3	4	5	6	7
URBANA DI QUARTIERE	E URBANO	0,50 (segnaletica orizz.)	-	CAPACITA' (c)	800	1,50

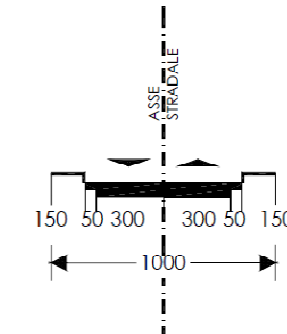
TIPI SECONDO IL CODICE	AMBITO TERRITORIALE	Regolazione della sosta	Regolazione dei mezzi pubblici	Regolazione e del traffico pedonale	Accessi
1	2	3	4	5	6
URBANA DI QUARTIERE	E URBANO	Ammessa in appositi spazi (fascia di sosta)	Piazzole di fermata o eventuale corsia riservata	Su marciapiedi	Ammessi

A seguire la Figura 3.6.g riporta gli schemi di riferimento con le relative dimensioni che devono essere rispettate e garantite. Nel caso specifico la strada di lottizzazione fa riferimento e dovrà rispettare le misure prescritte per la **CATEGORIE E, STRADE URBANE DI QUARTIERE, "Soluzione base a 1 + 1 corsie di marcia"**: **Larghezza totale ml. 10,00, corsie di marcia di ml. 3,50, marciapiedi di ml. 1,50 come rappresentati nello schema grafico allegato.**

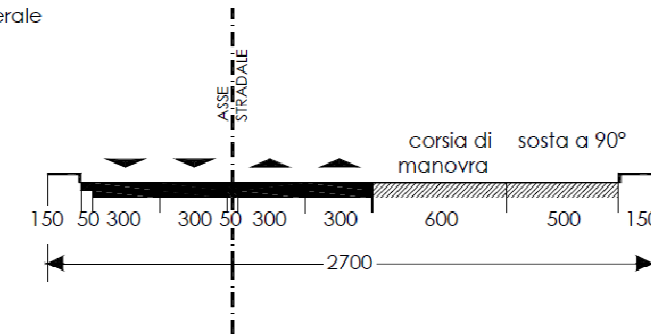
## CATEGORIA E URBANE DI QUARTIERE

Principale  
Vp min. 40  
Vp max. 60

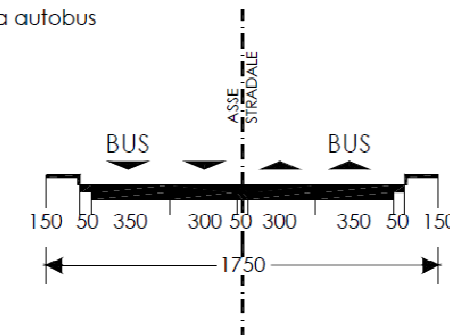
Soluzione base a 1+1 corsie di marcia



Soluzione a 2+2 corsie di marcia con fascia di sosta laterale



Soluzione a 2+2 corsie di marcia di cui 1+1 percorsa da autobus



Per la Dimensione dei parcheggi, lo stesso D. M. 5 novembre 2001 n 6792 - norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade - la dimensione degli Stalli di sosta è indicata al punto 3.4.7 nel quale indica: "Gli stalli devono essere delimitati con segnaletica orizzontale; la profondità della fascia stradale da loro occupata è di 2,00 m per la sosta longitudinale, di 4,80 m per la sosta inclinata a 45° e di 5,00 m per quella perpendicolare al bordo della carreggiata. La larghezza del singolo stallone è di 2,00 m (eccezionalmente di 1,80 m) per la sosta longitudinale, con una lunghezza occupata di 5,00 m; è di 2,30 m. per la sosta trasversale". Nei parcheggi previsti dal Piano di Lottizzazione, come rappresentati nella Tav. C.1 del Fascicolo C "Verifica Standard Urbanistici", la dimensione minima dovrà essere di Larghezza ml. 2,50, lunghezza ml. 5,00.

### **Art. 11 –Base cartografica per la progettazione del Piano e delle opere**

Gli elaborati grafici del Piano di Lottizzazione sono stati redatti sulla base costituita dalla Carta Tecnica Regionale, CTR in scala 1:2000. Le dimensioni effettive dell'area del progetto sono state verificate sul luogo e corrispondono a quelle restituite dalla CTR utilizzata per cui possiamo certificare che il progetto come configurato negli elaborati del piano è interamente contenuto all'interno dell'area di lottizzazione interamente recintata e fisicamente delimitata.

Le incongruenze tra l'ambito interessato dal piano di lottizzazione ed i confini catastali delle proprietà coinvolte, derivanti dalla difficile e problematica sovrapposizione del catastale alla CTR, come risultanti dalle planimetrie allegate, dovranno essere risolte in fase attuativa e di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione tramite la redazione di un dettagliato rilievo delle dimensioni e altimetrie dell'area effettuato con strumento dotato di GPS.

Tutte le aree destinate dal Piano di lottizzazione alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione che dovranno essere cedute al comune dovranno essere preventivamente frazionate con proprio sedime rigorosamente contenuto all'interno delle particelle di proprietà dei lottizzanti o nelle aree esterne al perimetro della TR16 di proprietà Hotel Borgo, indicate come "aree da cedere al comune".

### **Art. 12 - Convenzione**

Prima del rilascio del permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione deve essere formalizzata la cessione gratuita al comune delle particelle catastali n. 1089 e n. 1090 del foglio 57.

Prima del ritiro dei Permessi di Costruire dovrà essere stipulata tra il Comune e l'operatore che intende realizzare l'intervento edificatorio, una Convenzione che, ai sensi dell'art. 187 della L.R.T. n° 65 del 10/11/2014 preveda la cessione gratuita, da parte dei proprietari, delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; l'assunzione a carico dei proprietari medesimi, degli oneri di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; il deposito, da parte degli stessi proprietari di una fidejussione a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la suddetta convenzione.

Prima del ritiro dei Permessi di Costruire dovrà essere stipulata tra il Comune e l'operatore che intende realizzare l'intervento edificatorio, una Convenzione finalizzata a disciplinare le procedure di progettazione, realizzazione, vendita e/o affitto delle unità abitative che costituiscono la quota di E.R.S.Tale convenzione, in conformità ai disposti normativi di cui all'Allegato "A" della Deliberazione della Giunta Regionale 25 agosto 2014,n.708(*Adempimenti di cui all'art. 10 comma 6 L. 23 maggio 2014 n. 80 - Definizione di requisiti, criteri e parametri per l'accesso, la permanenza e la gestione dell'alloggio sociale, in attuazione di quanto previsto dall'art. 18 del DPR n. 380/2001*), deve prevedere quanto di seguito elencato

**per la cessione in proprietà:** - caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi; - superfici dell'intervento; - determinazione delle componenti del Prezzo di cessione dell'alloggio; - revisione del prezzo degli alloggi per le vendite successive; - vincoli e requisiti soggettivi; - controlli e sanzioni.

**per la locazione,in aggiunta a quelli sopra:** - canone di locazione degli alloggi e revisione periodica; - vendita dell'immobile; - durata della convenzione

**per la locazione a termine, in aggiunta a quelli sopra:-** modalità di trasferimento dell'approprietà dell'intero immobile; - modalità di trasformazione del titolo di godimento dei singoli alloggi.

Al Piano di Lottizzazione ed alle presenti norme sono allegatigli schemi di convenzione tipo da sottoscrivere con i soggetti attuatori degli interventi.

### **Art. 13– Rilascio del Permesso di Costruire**

Il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 133 della L.R.T. n° 65/2014 per ogni singolo lotto o per più lotti è subordinato, oltre che alle procedure di cui all'art. 142 della L.R.T. n° 65/2014, al rispetto delle fasi di attuazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 10 garantendo la realizzazione della quota di E.R.S. di cui al precedente articolo 9.

### **Art. 14 - Sistemazioni esterne e recinzioni**

Nelle sistemazioni esterne dei resede degli edifici dovranno essere costituiti profili e morfologie il più possibile rispondenti a quelli configurati nel presente P. di L..

Le recinzioni ammesse sono quelle realizzate con muri, siepi, muri sormontati da siepi, eventuali ringhiere in metallo dovranno avere disegno semplice ed elementare.

Le recinzioni dei lotti dovranno essere realizzate dello stesso tipo, stesse caratteristiche costruttive e dimensionali, stessi materiali su tutto il perimetro dei lotti interessati.

I progetti per la richiesta del Permesso di Costruire per la costruzione dei singoli edifici dovranno essere corredati da progetto della recinzione e delle sistemazioni esterne.

### **Art. 15 - Alberature e verde di arredo**

Nelle sistemazioni esterne dei resede privati e nella realizzazione del verde pubblico dovranno essere scelti alberi e arbusti classificabili tra le specie vegetali tradizionali del luogo.

Le alberature consigliate lungo le strade, nei parcheggi e nei giardini privati sono le seguenti:Cipresso Toscano, Robinia, Leccio, Platano, Tiglio, Noce nazionale, Sorbo Montano, Carpino Bianco, Pioppo Bianco, Acero riccio.

Arch. Giuliano Del Teglia

.....