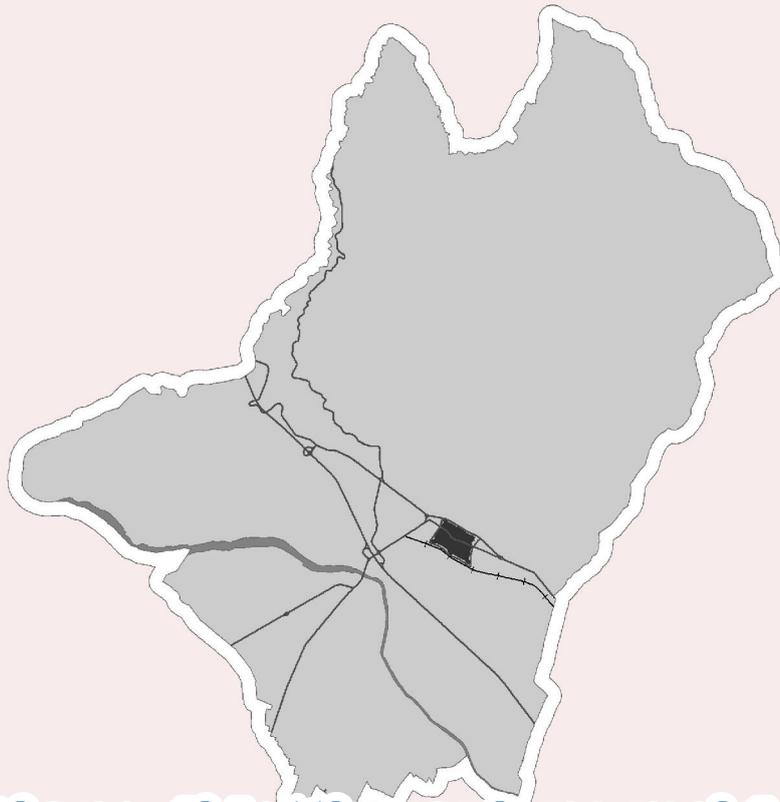




# COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



## **V.18 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Madonna della Legna II" in zona C1\*P in località S.Lazzaro con contestuale variante al P.R.G.**

**Adozione ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. 01/05**

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Dott.essa Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO  
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:  
Ing. Remo Veneziani

UFFICIO DI PIANO:  
Redazione della variante:  
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
Geom. Andrea Franceschini

COLLABORATORI INTERNI: geom. Rossana Cenciarini,  
geom. Gianluca Pigolotti, p.i. Enzo Riguccini

**DATA: agosto 2012**

Elab.

**04V**

**Norme tecniche di attuazione:  
stato attuale e modificato**

---

## **V18 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA "MADONNA DELLA LEGNA II" IN ZONA C1\*P IN LOCALITÀ S. LAZZARO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.**

### **P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON D.C.R. 197/2001 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STATO ATTUALE [...]**

#### **ART. 21- ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Le aree per l'edilizia popolare sono previste nelle aree di espansione della zona C, contrassegnate con simbologia specifica cioè con P all'apice, con una percentuale del 30% del volume costruibile nelle suddette zone C e che faranno parte integrante del piano preventivo di attuazione delle suddette zone stesse.

Le zone C sono suddivise in sottozone C1, C2, C3,C4, C1\* e C2\*, nelle quali l'edificazione è consentita con i seguenti parametri urbanistici.

#### **ART. 22- SOTTOZONA C1**

It = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

Rc = 0,40

Hmax = 13,50 ml

Ds1 = 3,00 ml da strade interne di lottizzazione

Ds2 = 5,00 ml o allineamento su strade comunali

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

#### **Procedura d'intervento:**

redazione di strumento urbanistico preventivo (v.procedure per le zone C).

#### **Tipologia:**

case plurifamiliari, singole, in linea ecc..

#### **Prescrizioni:**

Allineamenti a quote da parte dell'U.U.C.

[...]

#### **ART. 24- SOTTOZONA C3**

1. It = 1,00 mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

Rc = 0,30

Hmax = 10,50 ml~

---

Ds1 = 3,00 ml da strade interne di lottizzazione  
Ds2 = 5,00 ml o allineamenti su strade comunali  
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi  
Dc = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

**Procedura d'intervento:**

come sottozona C1

**Tipologia:**

come sottozona C1

**Prescrizioni:**

come sottozona C1

**2. Nella sottozona C3.2 individuata nella frazione del Trebbio sono da applicare i seguenti parametri che sostituiscono quelli di cui al comma 1:**

*Volumetria massima da realizzare: 7.000 mc*

*Rc = 0,30*

*Hmax fuori terra = 6,50 ml~*

*Distanza dalle strade interne di lottizzazione = 3,00 ml*

*Distanza dalle strade di accesso alla lottizzazione e dagli spazi destinati a standards pubblici = 5,00 ml*

*Distanza tra pareti finestrate di edifici diversi = 10,00 ml*

*Distanza dal confine = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile*

*Tipologia: abitazioni a schiera, quadri-familiari, tri-familiari, bi-familiari o singole.*

*Procedura d'intervento: piano attuativo.*

*Valgono inoltre le disposizioni contenute nel successivo articolo 62 ter relativo alla disciplina del "comparto di attuazione unitaria" individuato in corrispondenza dell'area di espansione residenziale del Trebbio.<sup>1</sup>*

[...]

**ART. 26- SOTTOZONA C\***

Tali zone sono caratterizzate da una configurazione urbanistica definita, ma non rientrano per definizione di Legge nelle zone omogenee B.

Tali aree si riassumono in :

- a) fascia di terreno edificabile lungo una strada esistente con profondità non maggiore di ml 30,00;
- b) idem c.s. su strada prevista dall'Amministrazione Comunale, che però deve essere costruita a carico di chi interviene;
- c) sistemazione planimetrica già inserita nel P.R.G. e quindi è già piano attuativo.

Le lettere P indica la quota parte di Edilizia economica prevista per il P.R.G.

**Procedura d'intervento:**

Nei casi a) e b) è ammesso l'intervento diretto con monetizzazione delle O.U.S.

Nel caso c) accettando la soluzione proposta è ammesso l'intervento diretto previa costruzione delle O.U.P. e O.U.S. con atto unilaterale d'obbligo; non accettando la soluzione proposta occorre il piano attuativo con tutto l'iter procedurale inerente.

---

<sup>1</sup> Modifica approvata con D.C.C. n. 16 del 08/02/2012.

**ART. 27- SOTTOZONA C1\***

It = 1 mc/mq (indice fabbr. Territoriale)  
Rc = 0,30  
Hmax = 10,50 ml  
Ds = 5,00 ml o allineamento  
De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi  
Dc = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

**Procedura d'intervento:**

diretto, mediante concessione onerosa (salvo i casi di Legge)

**Tipologia:**

come sottozona C1

**Prescrizioni:**

come sottozona C1

[...]

**P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON D.C.R. 197/2001**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO**  
(N.B.: in **rosso** sono riportate le parti variate)

[...]

**ART. 20- ZONE RESIDENZIALI OMOGENEE C**

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi  
Insediativi.

Nelle zone C è consentita la realizzazione di piani interrati, il cui volume non sarà computato ai  
fini urbanistici fino al 40% del volume ammissibile F.T.~

**Destinazione:**

Abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, negozi, autorimesse, laboratori artigianali  
con esclusione di attività rumorose o moleste.

Nelle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi sono previste le seguenti  
quantità minime di spazi per abitante a norma del D.M. 2/4/1968 n.1444.

Istruzione	4,5 mq/ab
Parcheggi	2,5 mq/ab
Attrezzature	2 mq/ab
Verde	12 mq/ab
	-----
Totale	21 mq/ab

**Procedure d'intervento:**

L'edificazione sulla base degli indici urbanistici riferiti alle singole sottozone avviene previa  
redazione di strumenti urbanistici attuativi. E' ammesso l'intervento diretto nel caso di  
esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 31 comma 5 art. 41

quinques, comma 6 della legge n.1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale monetizzare secondo i valori di apposite tabelle approvate dal Comune sulla base delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia, quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativamente a mq.4,5 per istruzione e mq.2 per attrezzature, queste ultime nella misura degli standards di cui sopra, solo quando il Comune in sede di programmazione nello strumento urbanistico, abbia individuato altrimenti le aree occorrenti a soddisfare le specifiche esigenze di opere di urbanizzazione secondaria.

In caso contrario sarebbe disattesa la disposizione in materia di standard, di cui al DM 02.04.1968 n.1444 e pertanto nullità degli atti relativi, vista la inderogabilità dei valori minimi previsti.

Per gli eventuali edifici esistenti si applicano le seguenti disposizioni:

- a) fino ad approvazione dei piani attuativi sono esclusi interventi diversi da quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione D1;
- b) è vietata la demolizione, ad esclusione di sovrastrutture fatiscenti, di superfetazioni o di annessi precari;
- c) qualora in sede di strumento urbanistico attuativo, venga prevista la conservazione, sono ammessi anche gli interventi di tipo D2 e D3, salvo quanto previsto da specifici piani particolareggiati di cui all'Allegato della L.R. 21/5/1980 n. 59; sotto il profilo urbanistico il volume e la superficie coperta degli edifici esistenti da conservare dovrà essere computata a tutti gli effetti del piano preventivo quale parte integrante delle previsioni edificatorie.

Le aree a prevalente destinazione commerciale esistenti di grossa distribuzione (supermercati) sono contrassegnate dalla simbologia Cc.

#### **ART. 21- ZONE PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

Le aree per l'edilizia popolare sono previste nelle aree di espansione della zona C, contrassegnate con simbologia specifica cioè con P all'apice, con una percentuale del 30% del volume costruibile nelle suddette zone C e che faranno parte integrante del piano preventivo di attuazione delle suddette zone stesse.

Le zone C sono suddivise in sottozone C1, C2, C3,C4, C1\* e C2\*, nelle quali l'edificazione è consentita con i seguenti parametri urbanistici.

#### **ART. 22- SOTTOZONA C1**

It = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

Rc = 0,40

Hmax = 13,50 ml

Ds1 = 3,00 ml da strade interne di lottizzazione

Ds2 = 5,00 ml o allineamento su strade comunali

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

#### **Procedura d'intervento:**

redazione di strumento urbanistico preventivo (v.procedure per le zone C).

#### **Tipologia:**

case plurifamiliari, singole, in linea ecc..

**Prescrizioni:**

Allineamenti a quote da parte dell'U.U.C.

**ART. 27- SOTTOZONA C1\***

1. It = 1 mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

Rc = 0,30

Hmax = 10,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

**Procedura d'intervento:**

diretto, mediante concessione onerosa (salvo i casi di Legge)

**Tipologia:**

come sottozona C1

**Prescrizioni:**

come sottozona C1

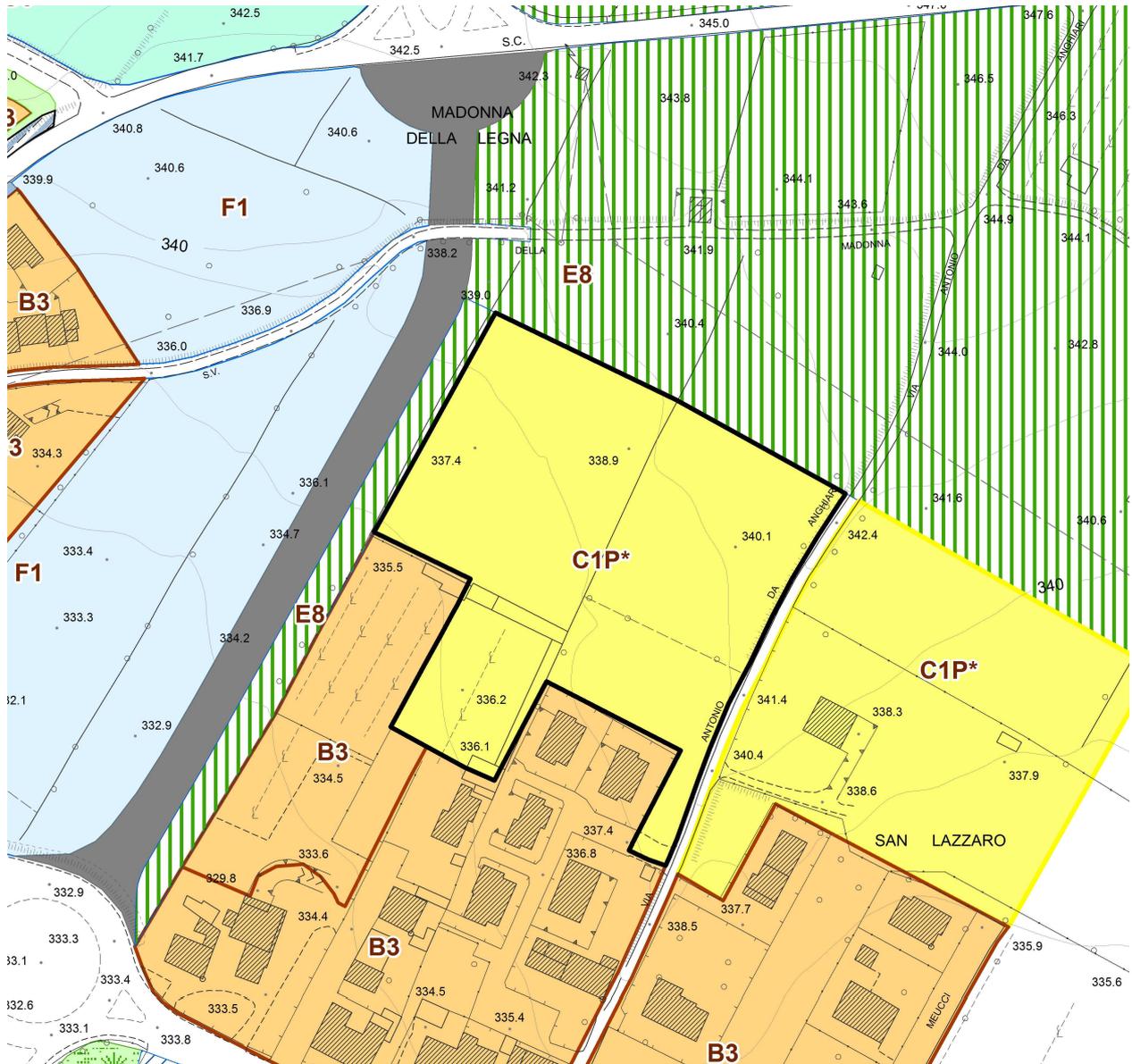
2. Per la zona di espansione residenziale C1\*P presso la località S. Lazzaro valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo articolo 62 ter.

[...]

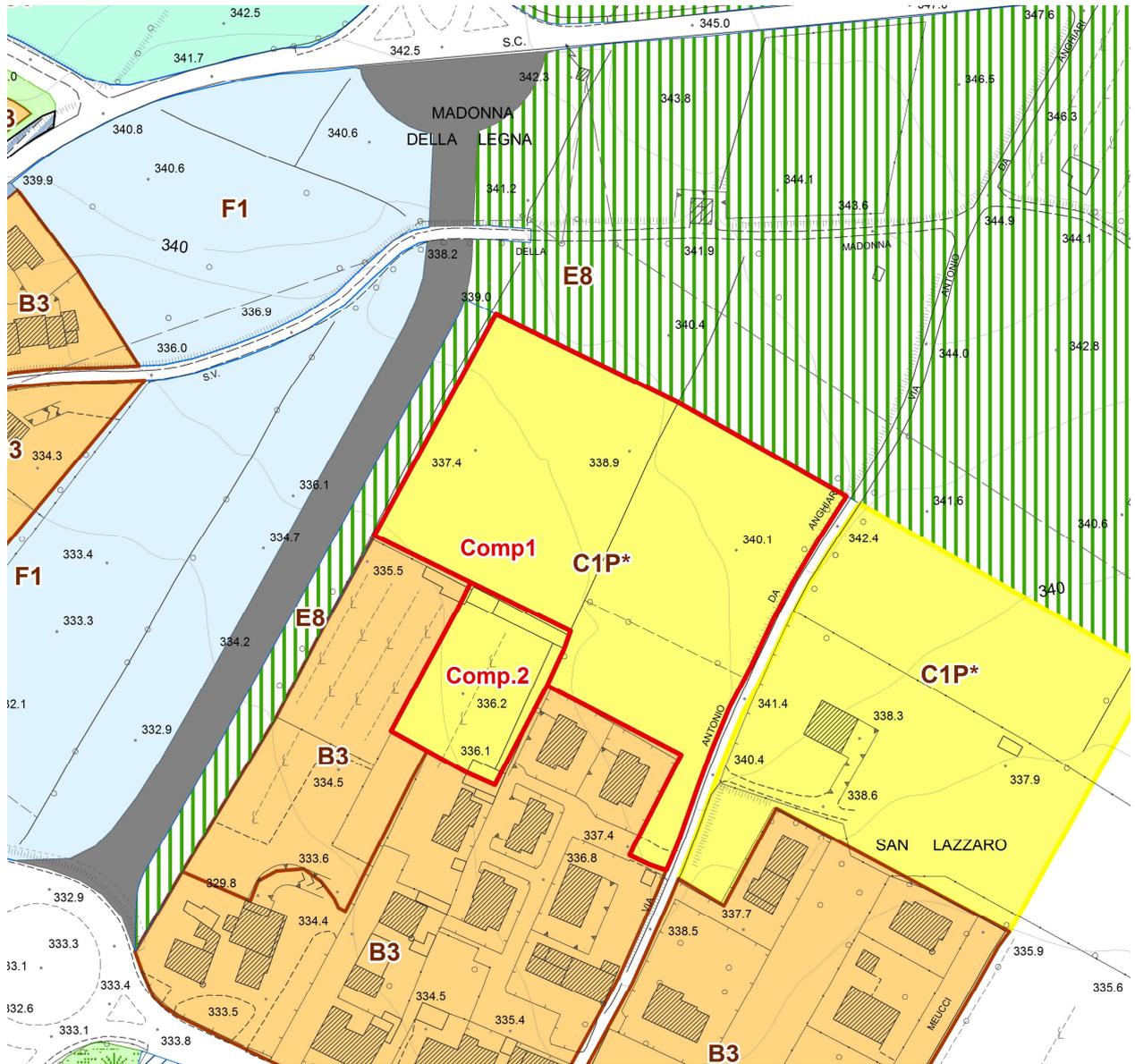
**ART. 62 TER - COMPARTI MINIMI DI ATTUAZIONE UNITARIA O COORDINATA**

[...]

4. In corrispondenza della zona di espansione residenziale C1\*P presso la località S. Lazzaro, posta ad ovest di via Antonio di Anghiari e perimetrata in nero nell'estratto del P.R.G. sotto riportato, oltre a quanto disposto nei precedenti articolo 21 e 27, sono individuati due comparti attuativi rappresentati nella planimetria successiva, che possono attuarsi in modo autonomo con la condizione che si attuino gli interventi previsti nel comparto n. 1 e poi quelli previsti nel comparto n. 2.



*Estratto del P.R.G. modificato con evidenziato il perimetro della zona C1\*P interessata da presente articolo*



*Estratto del P.R.G. modificato con evidenziati i perimetri dei comparti di attuazione unitaria della zona C1\*P interessata da presente articolo*