



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

## PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Area di Via Giuliano Da San Gallo in Sansepolcro Zona "C3P" di P.R.G.

### Proprietà delle aree:

**COMUNE DI SANSEPOLCRO**, Piazza Matteotti – Sansepolcro (AR)

**FEPAM S.R.L.** Via Vittorio Giordano n° 49 – Terzigno (NA)

**Pincardini Renato** Via Fossombroni – Sansepolcro (AR)



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P. di L.

Modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Arch. Giuliano Del Teglia

Arch. Elena Chiasserini

Sansepolcro Aprile 2013

## STUDIO TECNICO GIULIANO DEL TEGLIA ARCHITETTO

Via Niccolò Aggiunti n° 90 - Tel. e Fax 0575.742275 -52037 - Sansepolcro (Ar)  
E [mail: info@architettodelteglia.it](mailto:info@architettodelteglia.it) PEC: [architettodelteglia@pec.it](mailto:architettodelteglia@pec.it) P.IVA 01458360516

## **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**

**Art. 4 - Comparti**

**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 dei lotti PEEP**

**Art 10 - Opere di urbanizzazione**

**Art.11 - Convenzione**

**Art 12 - Rilascio del Permesso di Costruire**

**Art.13 - Sistemazioni esterne e recinzioni**

**Art.14 - 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 nella porzione di territorio adiacente a Via Giuliano Da Sangallo, classificata "zona C3P.1" nel PRG vigente come da Variante V06 approvata con D.C.C. n° 35 del 27.04.2012 e contraddistinta al Catasto terreni del Comune di Sansepolcro al Foglio 78 particelle n° 2976 parte, 938, 884 parte e 923 parte, per una superficie complessiva di mq. 3.375 di proprietà FEPAM S.R.L.; Foglio 78 particelle n° 921 parte, 882, 923 parte, 884 parte, 924, 922, 926 parte, 918 parte, 925 parte, 850 parte, 2973 parte per una superficie di mq. 10.403 di proprietà del Comune di Sansepolcro; Foglio 78 particella 2976 parte, 903 parte, per una superficie complessiva di mq. 1.534 di proprietà Pincardini Renato, destinata a strada di accesso da Via Giuliano Da Sangallo.

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 65 a 70 del Capo IV del Titolo V della L.R.T. n° 1 del 03/01/2005;
- gli Art.li 20, 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.
- gli artt. 24 e 62 ter della Variante V06 approvata con D.C.C. n° 35 del 27.04.2012.
- la L. 167/62 e successive modifiche e integrazioni per la parte classificata PEEP.

L'approvazione del presente Piano equivale a dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità ed urgenza di tutte le opere in esso previste ai sensi dell'art. 52 della L. 865/71 e del comma 2 dell'art. 68 della L.R.T. n° 1 del 03/01/2005.

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

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

### **A) – Tavole del Piano di Lottizzazione**

Tav. 1 - Planimetrie di inquadramento urbanistico e catastale

Tav. 2 - Planimetrie di inserimento urbanistico

Tav. 3 – Tavola normativa delle aree con destinazione pubblica da cedere al Comune, aree per PEEP e aree per l'edilizia residenziale privata

Tav. 4 – Planivolumetrico e allineamenti

Tav. 5 - Profili altimetrici con quote di imposta dei fabbricati

Tav. 6 - Tipologie edilizie

Tav. 7 - Planimetria delle aree permeabili

### **B) – Tavole del Progetto Preliminare delle Opere di urbanizzazione**

Tav. 8 - Strade, parcheggi e verde pubblici

Tav. 9 - Illuminazione pubblica

Tav. 10 - Rete fognante, Acquedotto

Tav. 11 - Rete del Gas, ENEL, TELECOM

Tav. 12 - Planimetria dell'accessibilità degli spazi pubblici

### **C) - Relazione Tecnico-illustrativa del P. di L.**

### **D) - Relazione geologica e suoi allegati**

### **E) - Norme Tecniche di Attuazione**

### **F) - Computo metrico estimativo delle OO. di U.**

### **G) - Relazione tecnica illustrativa OO. di Urb. pareri preliminari degli enti erogatori dei servizi**

### **H) - Rapporto di Valutazione Integrata**

### **I) – Piano Particellare e visure catastali.**

## **Art. 4 – Comparti**

L'area del presente Piano di Lottizzazione è stata suddivisa in Comparti ai sensi dell'art. 870

del Codice Civile e all'art. 23 della Legge 1150/1942. I Comparti individuati sono i seguenti:

- Comparto "3" comprendente i lotti n° 1, 2, 3, 4 e parte delle aree pubbliche;
- Comparto "4" comprendente i lotti n° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e parte delle aree pubbliche;

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

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 verde pubblico e a parcheggi pubblici;

- *Le posizioni degli accessi carrabili potranno essere modificate in fase di progettazione definitiva ed esecutiva lungo le strade interne della lottizzazione. Lungo la strada di accesso da via Sangallo potranno invece eventualmente essere previste al massimo 3 rampe di accesso unitarie che, comunque, dovranno prevedere uno spazio di sosta in piano di almeno 5 metri in prossimità dell'innesto sulla strada di accesso ortogonale a via Sangallo<sup>1</sup>; tali rampe dovranno inoltre mantenere una congrua distanza dagli incroci; tale congruità dovrà essere accertata attraverso apposito parere favorevole da parte del Servizio Polizia Municipale del Comune, da acquisire prima del rilascio del titolo abilitativo; in caso di S.C.I.A. tale parere dovrà far parte integrante della S.C.I.A.<sup>1</sup>;*

- la configurazione generale del disegno dei lotti, essendo comunque ammissibili senza necessità di variare il P.d.L. e nel rispetto delle volumetrie massime su ciascun lotto o dell'indice di fabbricabilità fondiaria, la fusione tra due o più lotti;

- il volume max all'interno di ogni lotto riportato nella tabella di cui al successivo articolo 5 ed alla tavola n. 3 del presente P. di L., anche nel caso di fusione e aggregazione di due o più lotti.

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

Le destinazioni di zona, ai sensi dell'art. 20 delle N.T. di A. del PRG vigente sono: - Abitazioni, uffici, locali ed esercizi pubblici, negozi, autorimesse, laboratori artigianali con esclusione di attività rumorose o moleste.

Le attività diverse dalla residenza potranno avere una dimensione massima pari al 30% della superficie utile netta di ciascun edificio e compatibilmente con il reperimento delle superfici a parcheggio privato necessarie per talune destinazioni quali quella commerciale.

I parametri urbanistici per la zona C3P.1 di cui all'art. 24 delle N.T. di A. del PRG, ed in funzione della variante Variante V06 approvata, sono i seguenti:

- Superficie complessiva dell'area di Piano mq. 13.200,00
- Volume edificabile mc. 13.200,00
- R.C. 30%
- Hmax 10,50
- Ds1: 3,00 ml. da strade interne di lottizzazione e/o private
- Ds2: 5,00 ml. o allineamenti su strade Comunali
- De: 10,00 da pareti finestrate di edifici diversi
- Dc: 5,00 o sul confine o salvo accordi

Gli standard urbanistici del P. di L., ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del PRG, sono i seguenti:

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

Per un totale di 21,00 mq/ad abitante insediato.

Per la determinazione degli standard urbanistici si considera un volume lordo di mc. 90 ad

---

<sup>1</sup> Integrazione aggiunta in fase di controdeduzione. Per "rampa unitaria" si intende una rampa ed un tratto in piano (di almeno 5 metri) unici con unico ingresso/uscita sulla strada pubblica.

abitante in quanto le destinazioni insediabili non sono solo specificamente residenziali ma anche quelle strettamente connesse con la residenza (come elencate al comma 1 del presente articolo), in ottemperanza all'art. 3 del D.M. 1444/68 e all'art. 20 delle N. T. di A. del PRG vigente.

In attuazione dell' art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG si prevede che parte delle aree edificabili del Comparto 4 siano convenzionate per la realizzazione di Edilizia residenziale Economica e Popolare per una volumetria pari al 30% del volume costruibile nell'intera zona C3P.1, per cui si ha nel Piano di Lottizzazione una quota di PEEP pari a: - volume totale zona C3P.1 mc. 13.200 x 0,30 = ad almeno mc. 3.960,00, da localizzare in modo adeguato all'interno dei lotti n° 9, 10, 11, 12 nei quali sono previsti mc. 6.545,00 totali.

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

### COMPARTO "3"

Numero lotto	Superficie	S.C. 30%	Volume	Abitanti
1	633,00	189,90	847,50	9,50
2	586,00	175,80	840,00	9,00
3	586,00	175,80	840,00	9,00
4	633,00	189,90	847,50	9,50
<b>Totali comp.</b>	<b>2.438,00</b>	<b>731,40</b>	<b>3.375,00</b>	<b>37</b>

### COMPARTO "4"

Numero lotto	Superficie	S.C. 30%	Volume	Abitanti
5	563,15	168,90	820,00	9,00
6	545,70	163,71	820,00	9,00
7	545,65	163,69	820,00	9,00
8	544,00	163,20	820,00	9,00
9	834,10	250,23	1.636,25	18,50
10	834,10	250,23	1.636,25	18,50
11	836,60	250,98	1.636,25	18,50
12	836,65	250,99	1.636,25	18,50
<b>Totali comp.</b>	<b>5.539,80</b>	<b>1.661,93</b>	<b>9.825,00</b>	<b>110,00</b>

<b>Totali P.di L.</b>	<b>7.977,80</b>	<b>2.393,33</b>	<b>13.200,00</b>	<b>147</b>
-----------------------	-----------------	-----------------	------------------	------------

a) Parcheggi pubblici..... mq. 954,00 > di 2.50 mq./ab. D.M. 2/4/68, art. 20 NTA PRG

b) Verde Pubblico ..... mq. 2.133,00 < di 18.50 mq./ab. D.M. 2/4/68, art. 20 NTA PRG

Totale Standard .....MQ. 3.087,00 = a 21 mq./ab. D.M. 2/4/68, art. 20 NTA PRG

c) Strade di Lottizzazione: mq. 2.285,50

d) Strade esterne alla Lottizzazione mq. 1.833,70

e) Totale Strade..... MQ. 4.119,20

**Totale aree da cedere al Comune** **MQ. 7.206,20**

Gli standard del Piano di Lottizzazione saranno ridotti da 21,00 mq/ab a 14,50 mq/ab, con monetizzazione della quota per istruzione (4,5 mq/ab.) e attrezzature di interesse comune (2 mq/ab), secondo quanto previsto all'art. 20 delle NTA del PRG vigente nel paragrafo "procedure d'intervento".

### 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;
7. case a patio.

Le tipologie riportate nella Tavola 6 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 di ogni 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 Comparti 3 e 4 individuati.

Per realizzare l'attuazione per stralci dovrà essere garantito che lo stralcio che parte per primo abbia la piena funzionalità delle infrastrutture a rete e della viabilità di accesso e collegamento con la viabilità principale di zona.

Lo stralcio funzionale che sarà realizzato per primo, in rapporto alle volumetrie che realizza, deve avere una sua dotazione di standard, intesi come aree destinate a parcheggi pubblici e verde pubblico, corrispondente o maggiore ai minimi di legge (D.M.1444/68) ed ai minimi prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

### **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.

I requisiti minimi disciplinati dal presente regolamento sono finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità, pertanto sono considerati obbligatori i parametri di risparmio energetico ed idrico secondo la tabella che segue.

TABELLA RISPARMIO RISORSE

INTERVENTI SU EDIFICI RESIDENZIALI	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI PREVISTI DAL Piano di Lottizzazione che costituiscono un miglioramento della
Installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione	1 Kwp dal Gennaio 2011	1 Kwp per ogni mq. 50 di SUA o frazioni di essa.
Installazione di impianti solari termici per la produzione di	50% Fabbisogno annuale	100% Fabbisogno annuale
Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore		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	Abbattimento dei limiti della trasmittanza termica di cui al D.Lgs. 192/05 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	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

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 biocompatibili, 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 antisdrucchiolevole, 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 apposti 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 4 "Plani-volumetrico e allineamenti" e le quote di imposta altimetriche massime alle quali i nuovi edifici si dovranno riferire. Nei grafici di cui alla Tav. 5 (Profili altimetrici quotati) sono indicate le quote di progetto alle quali i nuovi edifici dovranno essere impostati; dalle quote marciapiede degli edifici, indicate nel presente Piano, sarà computato il volume a fini urbanistici e l'altezza massima degli edifici secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente.

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 1° o 2° evidenziati nella Tav. 4 del P. di L. "Planivolumetrico e allineamenti".

All'interno di ciascun comparto il disegno degli accessi pedonali e carrabili e la distribuzione dei volumi potrà essere modificato in fase di progettazione definitiva ed esecutiva, senza che questo comporti variante al presente P. di L, fermo restando quanto prescritto al comma 3 del precedente art. 4.

### **Art. 9 – Norme specifiche per l'attuazione dei Lotti PEEP**

Il presente Piano di Lottizzazione individua nella tavola n. 3 i lotti in cui saranno localizzati gli interventi edilizi da destinare ad edilizia economica e popolare. Tale localizzazione potrà essere variata in fase attuativa all'interno del comparto n. 4 garantendo comunque una volumetria da destinare a PEEP pari a 3.960 mc. comunque nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- 1) Gli edifici di PEEP interessino solo i lotti 9,10,11,12;
- 2) Il rilascio di ogni singolo permesso di costruire all'interno del comparto n. 4 è condizionato alla verifica del rispetto della quota di PEEP sopra riportata; in presenza di richiesta di permesso di costruire che modifichi la localizzazione dei lotti da destinare a PEEP di cui alla tavola n. 3 del presente P.d.L. dovrà essere presentato un contestuale schema complessivo di assetto riguardante l'intero comparto 4, sottoscritto da tutti i proprietari coinvolti, in cui sia garantita comunque l'attuazione della quota di PEEP di 3.960 mc. totali.

Per l'attuazione degli interventi previsti all'interno dei suddetti lotti, nella convenzione di cui al successivo art 11 deve essere previsto: L'indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e degli alloggi da costruire; Gli eventuali criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi; Le limitazioni in ordine alla scelta degli acquirenti degli alloggi costruendi.

La convenzione da stipulare con il/i lottizzante/i del comparto n. 3 relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, tenuto conto che la quota di PEEP è stata localizzata tutta all'interno del comparto n. 4, dovrà prevedere una compensazione da parte del/i lottizzante/i del comparto n. 3 in favore del/i lottizzante/i del comparto n. 4 da quantificare come decremento del valore delle aree edificabili che, nel comparto 4, vengono destinate alla quota di PEEP relativa al comparto 3 anziché ad edilizia residenziale ordinaria. La quantificazione di tale decremento di valore sarà concordemente valutata tra gli interessati sulla base di 20,00 €/mq. da applicare alla superficie di PEEP attinente al comparto 3.

Quanto al contributo connesso al rilascio delle concessioni edificatorie, trova applicazione il Titolo VII "Contributi" della L.R.T. n° 1/2005.

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

**10.1** Le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente piano, ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. n° 1/2005 e dello specifico Regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. n° 2/R del 9.02.2007, sono le seguenti: – *Viabilità e parcheggi* – *Verde attrezzato e percorsi pedonali* – *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;

3° fase - Prima del rilascio del Certificato di Abitabilità degli edifici costruiti dovranno essere realizzate tutte le opere di finitura di strada, parcheggi e verde pubblico, con interrimento 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, verde pubblico e percorsi pedonali, 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 esecutivi rappresentati nella Tavola 12 "*Planimetria dell'accessibilità degli spazi pubblici*".

**10.2** Ai fini dell'equa ripartizione degli oneri e dei vantaggi derivanti dall'attuazione degli interventi di cui al presente Piano di Lottizzazione tra i vari soggetti interessati, la ripartizione dei costi delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare i criteri di seguito riportati. Tali criteri dovranno essere rispettati nella convenzione che i lottizzanti dovranno sottoscrivere a seguito della definizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

**10.3a** Standards di verde pubblico e di parcheggi pubblici: disponibilità delle aree

Ognuno dei comparti individuati dalla variante V06 in corrispondenza della zona C3P.1 di Via Sangallo dovrà concorrere a garantire gli standards minimi necessari di verde e parcheggi pubblici della Lottizzazione in rapporto alle volumetrie cui hanno diritto le singole proprietà coinvolte e quindi in rapporto agli abitanti teorici insediabili derivanti da tali volumetrie. Le opere previste nelle aree destinate a standards dovranno quindi essere realizzate, all'interno di ciascun comparto, come configurato nel presente Piano di Lottizzazione. Ciascuna delle proprietà dovrà compensare le quote di standards eventualmente mancanti all'interno delle proprie aree con monetizzazione in favore della/e proprietà sulle cui aree saranno localizzate tali quote mancanti; la monetizzazione sarà effettuata secondo prezzi da concordare tra le parti.

La disponibilità dell'area per la realizzazione dei parcheggi pubblici aggiuntivi (particelle 923 e 924 di 551 mq.) derivanti dalla prescrizione della variante V06 di cui all'art. 24, comma 3, delle sue N.T.A. è a carico del proprietario/i delle aree ricadenti nel comparto n. 4.

**10.3b** Standards di verde pubblico: ripartizione dei costi per la realizzazione delle opere I costi delle opere da realizzare sulle aree destinate a verde pubblico tutte localizzate all'interno del comparto 4, come preliminarmente definiti nel computo metrico allegato al presente P.d.L. e più in dettaglio definiti in quello che sarà allegato al progetto esecutivo, saranno ripartiti in proporzione alle volumetrie cui hanno diritto le singole proprietà.

**10.3c** Standards di parcheggi pubblici: ripartizione dei costi per la realizzazione delle opere - I costi delle opere da realizzare sulle aree destinate a parcheggi pubblici, come preliminarmente definiti nel computo metrico allegato al presente P.d.L. e più in dettaglio definiti in quello che sarà allegato al progetto esecutivo, sono ripartiti come segue:

- I costi delle opere per realizzare i parcheggi pubblici aggiuntivi derivanti dalla prescrizione della variante V06 di cui all'art. 24, comma 3, delle sue N.T.A. è a carico del proprietario/i delle aree ricadenti nel comparto n. 4. Il proprietario dei lotti 1, 2, 3 e 4 del comparto 3 dovrà partecipare ai suddetti costi per la quota di parcheggi pubblici (mq. 92,50) che deve garantire in funzione della volumetria prevista nei suddetti quattro lotti.

- I costi delle opere per realizzare i parcheggi pubblici di P. di L. collocati all'interno del comparto 4 sono interamente a carico del/i proprietario/i delle particelle 921 parte, 882, 923 parte, 884 parte, 924, 922, 926 parte, 918 parte, 925 parte, 850 parte, 2973 parte del foglio n. 78.

**10.4a** Viabilità esterna alla zona C3P.1 e relativi marciapiedi e sottoservizi di accesso alle zone in oggetto - I costi per la disponibilità delle aree per la realizzazione della strada, dei

marciapiedi e dei sottoservizi saranno a carico dell'attuale proprietario che dovrà metterle a disposizione dei lottizzanti. Nel caso che ciò non sia realizzabile ed in mancanza di una soluzione alternativa, l'area sarà acquistata dai lottizzanti della zona C3P.1 ed il relativo costo sarà ripartito nel modo che segue:

- il 25% a carico del proprietario/i delle aree ricadenti in zona C3P.1 e nel comparto n. 3;
- il 75% a carico del proprietario/i delle aree ricadenti in zona C3P.1 e nel comparto n. 4.

I costi delle opere relative alla realizzazione della strada, dei marciapiedi e di tutti i servizi a rete, come preliminarmente definiti nel computo metrico allegato al presente P.d.L. e più in dettaglio definiti in quello che sarà allegato al progetto esecutivo, saranno ripartiti come segue:

a) quanto al 50% dei costi come quantificati nel Computo Metrico allegato al progetto esecutivo delle opere saranno a carico dei proprietari delle zone BS e B2.1 che hanno accesso dalla suddetta strada; b) quanto al rimanente 50% saranno ripartiti in parti uguali tra il/i proprietario/i delle particelle 2976 parte, 938, 884 parte e 923 parte, del foglio 78 ed il/i proprietario/i delle particelle 921 parte, 882, 923 parte, 884 parte, 924, 922, 926 parte, 918 parte, 925 parte, 850 parte, 2973 parte del foglio n. 78.

**10.4b** Viabilità interna alla zona C3P.1 ricadente nel comparto 3 e relativi marciapiedi e sottoservizi - I costi per la realizzazione delle opere relative alla strada, marciapiedi e sottoservizi saranno ripartiti in parti uguali tra il/i proprietario/i delle particelle 2976 parte, 938, 884 parte e 923 parte del foglio 78 ed il/i proprietario/i delle particelle 921 parte, 882, 923 parte, 884 parte, 924, 922, 926 parte, 918 parte, 925 parte, 850 parte, 2973 parte del foglio n. 78.

**10.4c** Viabilità interna alla zona C3P.1 ricadente nel comparto 4 e relativi marciapiedi e sottoservizi - I costi per la realizzazione delle opere relative alla strada, marciapiedi e sottoservizi sono a totale carico del/i proprietario/i delle particelle 921 parte, 882, 923 parte, 884 parte, 924, 922, 926 parte, 918 parte, 925 parte, 850 parte, 2973 parte del foglio n. 78.

## **Art. 11 - Convenzione**

Prima del ritiro dei Permessi di Costruire dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari delle aree una Convenzione che, ai sensi dell'art. 70 della L.R.T. n° 1/2005 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.

Nel caso specifico trattandosi di zona C con quota di PEEP, per gli alloggi facenti parte della suddetta quota, la convenzione dovrà prevedere i requisiti e le caratteristiche costruttive oltre alle modalità di cessione.

Al Piano di Lottizzazione ed alle presenti norme è allegato lo schema di convenzione tipo da sottoscrivere con i soggetti attuatori degli interventi.

## **Art. 12– Rilascio del Permesso di Costruire**

Il rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 78 della L.R.T. n° 1/2005 per ogni singolo lotto o per più lotti è subordinato, oltre che alle procedure di cui all'art. 83 della L.R.T. n° 1/2005, al rispetto delle fasi di attuazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 10 garantendo la realizzazione della quota totale PEEP di cui al precedente articolo 9.

Per le opere di qualsiasi tipo che ricadono all'interno della fascia di rispetto della Ferrovia, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla richiesta del parere della UMBRIA MOBILITA' relativo alla deroga della distanza dalla ferrovia.

## **Art. 13 - Sistemazioni esterne e recinzioni**

Nelle sistemazioni esterne dei recedenti 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 di ciascun comparto 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. 14 - 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.