

Studio di progettazione ARCHITETTO GIANLUCA MARI

VIA ROMA 27 PISTRINO CITERNA 06010 PERUGIA TEL. 0758592908 FAX 0758592908

UBICAZIONE

COMUNE DI SANSEPOLCRO  
FRAZIONE VANNOCCIA

COMMITTENE

SANTUCCI MARIO

PROGETTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26  
CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.

ai sensi rispettivamente dell'art. 115 e dell' art. 30 L.R.T. 65 del 10.11.2014

ELABORATO

**PLANIMETRIA NORMATIVA  
ALLINEAMENTI E DISTANZE**

PER APPROVAZIONE IL COMMITTENTE

PROGETTISTA

SANTUCCI MARIO

ARCHITETTO GIANLUCA MARI

DATA			TAVOLA	SCALA
tipologia	esecuzione	present.		
1° Progetto				
2° Progetto				
3° Progetto				
4° Progetto				
5° Progetto				
6° Progetto				

**B6**

**1:500**

<input checked="" type="checkbox"/> COPIA PER PERMESSO DI COSTRUIRE COPIA PER S.C.I.A.	<input type="checkbox"/> COPIA PER DEPOSITO SISMICA	<input type="checkbox"/> COPIA PER DEPOSITO IMPIANTI COPIA PER VIGILI DEL FUOCO
<input type="checkbox"/> COPIA PER IL COMMITTENTE	<input type="checkbox"/> COPIA PER L'IMPRESA ESECUTRICE	<input type="checkbox"/> COPIA PER ARCHIVIO

VISTI ED APPROVAZIONI

IL PRESENTE PROGETTO - DI NOSTRA ESCLUSIVA CREAZIONE E TUTELATO AI SENSI DI LEGGE - NON PUO' ESSERE RIPRODOTTO,  
CEDUTO O REALIZZATO SENZA ESPLICITA AUTORIZZAZIONE.

# Legenda

-  Limite Catastale
-  Limite Asfalto
-  Perimetro Comparto TR26
-  Superficie zona a Verde da cedere al Comune
-  Superficie destinata a Parcheggio da cedere al Comune
-  Superficie destinata ad Area Ecologica da cedere al Comune
-  Superficie sede pista Ciclopedonale ricadente all'interno del comparto da cedere al Comune
-  Superficie sede pista Ciclopedonale ricadente all'esterno del comparto
-  Accesso ai Lotti da viabilità esistente
-  Accesso al Parcheggio da viabilità esistente
-  Accesso al Lotto
-  Pista Ciclopedonale di Previsione



	PROGETTISTA : <b>ARCHITETTO GIANLUCA MARI</b>	PROGETTO : <b>PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26                  CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.</b>			PAGINA <b>01/04</b>	SCALA : <b>1:500</b>
	DATA	COMMITTENTE: <b>SANTUCCI MARIO</b>	CONTENUTO TAVOLA : <b>PLANIMETRIA GENERALE                  STANDARDS</b>	LOCALITA' : <b>SANSEPOLCRO (AR)                  FRAZIONE VANNOCCHIA</b>		

Gli Standards urbanistici minimi che deve prevedere il Piano di Lottizzazione per l'area "TR 26 Pocaia" di cui alla scheda di indirizzo progettuale dell'elaborato 10.1 delle N.T.A. del R.U. ai sensi dell'Articolo 58, comma 1 delle N.T.A. del R.U. sono i seguenti:

- istruzione	4,50 mq/ab
- parcheggi	5,00 mq/ab
- attrezzature	2,50 mq/ab
- verde	12,00 mq/ab
Totale	24,00 mq/ab

Valutato il numero di abitanti, considerato che in base a quanto previsto dalle N.T.A. del R.U. (Art 58 comma 1) il rapporto SUL residenziale abitante è pari a 35,00 mq pertanto :

**Numero abitanti = SUL (mq) / 35 (ab/mq) = 763 (mq)/35(ab/mq) = 21,80 ab**

**Numero abitanti = 22,00**

La superficie minima da destinare alle varie tipologie di standard è quindi:

- istruzione	=	4,50 mq/ab	x 22,00 =	99,00 mq
- parcheggi	=	5,00 mq/ab	x 22,00 =	110,00 mq
- attrezzature	=	2,50 mq/ab	x 22,00 =	55,00 mq
- verde	=	12,00 mq/ab	x 22,00 =	264,00 mq

#### Superficie Territoriale a cessione gratuita.

St cessione gratuita = Superficie Territoriale X 0,30

St cessione gratuita = 4.240,00 mq X 0,30 = **1.272,00 mq**

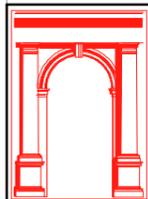
#### La tabella verifica standards.

	Superfici di progetto del piano di lottizzazione	Superfici di cui all'Articolo 58 comma 1 delle N.T.A del R.U.	Differenze
Istruzione	---	99,00 mq	-99,00 mq
Parcheggio	209,75 mq	110,00 mq	+99,75 mq
Attrezzature	---	55,00 mq	-55,00 mq
Area Ecologica	5,90 mq	---	+5,90 mq
Verde	1004,10 mq	264,00 mq	+740,10 mq
Sede per futura pista ciclopedonale	94,05	---	+94,05 mq
<b>Totale</b>	<b>1.313,80 mq</b>	<b>528,00 mq</b>	<b>785,80 mq</b>

#### Verifica

Superfici di progetto del piano di lottizzazione > Superficie territoriale cessione gratuita

**1.313,80 mq > 1.272,00 mq**



PROGETTISTA:  
**ARCHITETTO GIANLUCA MARI**

DATA

COMMITTENTE:  
**SANTUCCI MARIO**

PROGETTO:  
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26  
CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.**

CONTENUTO TAVOLA:  
**VERIFICA STANDARDS**

LOCALITA':  
**SANSEPOLCRO (AR)  
FRAZIONE VANNOCCIA**

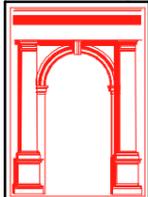
PAGINA

**02/04**

SCALA:

### Legenda

- Limite Catastale
- Limite Asfalto
- Perimetro Comparto TR26
- - - Limite Minima Distanza dai Confini
- Allineamento costruzione fabbricati
- ⇨ Accesso ai Lotti da viabilità esistente
- ⇨ Accesso al Parcheggio da viabilità esistente
- ⇨ Accesso al Lotto
- Sagoma massima ingombro
- Sede Pista Ciclopedonale da realizzare
- Futura Pista Ciclopedonale



PROGETTISTA : <b>ARCHITETTO GIANLUCA MARI</b>	PROGETTO : <b>PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26          CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.</b>			PAGINA <b>03/04</b>	SCALA : <b>1:500</b>
DATA	COMMITTENTE: <b>SANTUCCI MARIO</b>	CONTENUTO TAVOLA : <b>PLANIMETRIA DI PROGETTO          ALLINEAMENTI E DISTANZE</b>	LOCALITA' : <b>SANSEPOLCRO (AR)          FRAZIONE VANNOCCCHIA</b>		

I parametri urbanistici per l'area TR 26 Pocaia di cui alla scheda di indirizzo progettuale dell'elaborato 10.1 delle N.T.A. del R.U. sono i seguenti:

**- Superficie Territoriale**

da risultanze grafiche: **4.240,00 mq**

**- Superficie utile lorda (SUL) 763,00 mq**

Da calcolare come previsto dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

**- Superficie territoriale a cessione gratuita 30%**

I parametri edilizi per l'area TR 26 Pocaia, di cui alla scheda di indirizzo progettuale dell'elaborato 10.1 delle N.T.A. del R.U. sono i seguenti:

**- Altezza massima / N. piani fuori terra\* 2**

\*( numero di tutti i livelli dell'edificato così come normato dall'articolo 21 del d.p.g.r. 39/r/2018)

**- Distanza minima dei fabbricati dai confini di altre proprietà 5,00 ml**

**- Distanza minima dei fabbricati da strada privata 5,00 ml**

**- Distanza minima fra fabbricati 10,00 ml**

**- Distanza min. dei fabbricati dalla strada o spazi pubblici 5,00 ml**

**- Distanza minima dei fabbricati dai limiti di zona 5,00 ml**

**- Rapporto di permeabilità minimo dei lotti 40%**

della superf.  
Fondiarria

**- Piano di Campagna.** Le quote dei piani di campagna dei lotti definite nella tavola B2, potranno subire delle variazioni ma in tal caso calcolate a norma del regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto non espressamente riportato nelle presenti norme relativamente ai parametri edilizi ed urbanistici si dovrà far riferimento in fase di richiesta di Permesso di Costruire a quanto normato dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e dal regolamento edilizio comunale.

**Tabella riassuntiva dei parametri edilizi e urbanistici.**

Lotti	Superfici e Fondiaria	SUL Max per ciascun lotto	Piani fuori terra	Piani Seminterrati / Interrati	Distanze				Rapporto di permeabilità minimo (%)
					da Confini	da Fabbricati	da Strade o Spazi pubblici	da Limiti di zona	
	mq	mq	n	n	ml	ml	ml	ml	
1	777,25	212	2	1	5	10	5	5	40
2	621	127	2	1	5	10	5	5	40
3	621	212	2	1	5	10	5	5	40
4	797,65	212	2	1	5	10	5	5	40
Tot	2816,90	763							

**Recinzioni**

Dovranno essere previste recinzioni similari finalizzate a conseguire l'obiettivo dell'unitarietà dell'insieme, secondo le modalità costruttive riportate nella tavola B1.

	PROGETTISTA: <b>ARCHITETTO GIANLUCA MARI</b>	PROGETTO: <b>PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE TR26 CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.</b>			PAGINA	<b>04/04</b>	SCALA:
	DATA	COMMITTENTE: <b>SANTUCCI MARIO</b>	CONTENUTO TAVOLA: <b>STANDARDS URBANISTICI</b>	LOCALITA': <b>SANSEPOLCRO (AR) FRAZIONE VANNOCCCHIA</b>			