

TAVOLA:

6

UBICAZIONE:

**COMUNE DI SANSEPOLCRO
FRAZIONE GRAGNANO**

OGGETTO:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"MONTEDOGLIO"**

TITOLO TAVOLA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE:

POLVERINI PAOLO
POLVERINI MARIO

TECNICO INCARICATO:

ARCH. FEDERICO ROMOLINI

DATA:

20/04/2011

ART. 1 – OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo ha per oggetto la progettazione del Piano di Lottizzazione denominato "Montedoglio", posto a valle della lottizzazione "La Ginestra" in Frazione Gragnano.

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano di Lottizzazione "Madonna della Legna" è individuato al Catasto del Comune di Sansepolcro foglio n. 54 particelle n. 184/p -561/p-564/p di proprietà dei Sig.ri Polverini Paolo e Mario.

ART. 3 – ELABORATI FACENTI PARTE DEL PRESENTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE

TAV. 1	ESTRATTO CATASTALE, DI P.R.G. E DEL P.S.
TAV. 1/a	ESTRATTO TAV. 2/a DEL P.S., VINCOLI SOVRAORDINATI, CON INSERIMENTO DEL P.diL.
TAV. 1/b	ESTRATTO TAV. 6 DEL P.S., VIABILITA' DI MATRICE STORICA, CON INSERIMENTO DEL P.diL.
TAV. 2	PLANIVOLUMETRICO E PLANIMETRIA STANDARD ED AREE DA CEDERE ALL' AMM.NE COMUNALE
TAV. 2/a	ESTRATTO TAV. 13/c DEL P.S., CON INSERIMENTO SCHEMA DEL P.diL.
TAV. 3	TIPOLOGIE EDILIZIE
TAV. 3/a	ESTRATTO TAV. 11/a DEL P.S., CON INSERIMENTO SCHEMA DEL P.diL.
TAV. 3/b	ESTRATTO TAV. 12/a DEL P.S., CON INSERIMENTO SCHEMA DEL P.diL.
TAV. 3/c	PLANIMETRIA A CURVE DI LIVELLO, CON INSERIMENTO SCHEMA DEL P.diL.
TAV. 3/d	PLANIMETRIA NORMATIVA ,
TAV. 3/e	INSERIMENTO FOTOGRAFICO DEL P.diL. NEL CONTESTO CIRCOSTANTE.
TAV. 4	PIANO QUOTATO E PROFILI LONGITUDINALI (ATTUALE, MODIFICATO E SOVRAPPOSTO)
TAV. 5	SCHEDA TECNICA URBANISTICA E DELLE VOLUMETRIE EDILIZIE
TAV. 6	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 7	RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA
TAV. 8	PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
TAV. 8/a	TRACCIATO COLLETORE ACQUE NERE
TAV. 9	COMPUTO METRICO DEI LAVORI
TAV. 10	QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO E RELAZIONE DI FATTIBILITA'
TAV. 11	VALUTAZIONE INTEGRATA
TAV. 12	RAPPORTO DI VALUTAZIONE
TAV. 13	ELABORATO TECNICO SULL' ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
TAV. 13/a	DICHIARAZIONE LEGGE 13/89
TAV. 14	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAV. 15	CERTIFICATI CATASTALI
TAV. 16	PARERI DEI SOTTOSERVIZI (NUOVE ACQUE, TELECOM E COINGAS) E DELL'UFFICIO TECNICO
TAV. 17	ELABORATO GRAFICO DI VERIFICA DELLA PERMEABILITA' DEI SUOLI
TAV. 18	RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'

ART. 4 – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

La Strada Comunale dei Mauri e la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio sono viabilità storiche in quanto già presenti nel Catasto Lorenese.

Per la loro valenza storica sono previsti:

- ◆ Il mantenimento delle alberature di pregio lungo la Strada Comunale dei Mauri,
- ◆ La piantumazione di alberature a fianco della Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio, nella zona a verde pubblico,
- ◆ La realizzazione di un viale alberato, con essenze autoctone, lungo la viabilità interna.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate con le seguenti caratteristiche:

- ◆ La viabilità di penetrazione, sarà asfaltata.
- ◆ I parcheggi, saranno asfaltati.
- ◆ I marciapiedi saranno realizzati in autobloccanti del tipo invecchiato poggiati su materiale arido (superficie permeabile) di colorazioni terrose.
- ◆ Il giardino pubblico inerbito, manterrà la quota altimetrica esistente e vi saranno messe a dimora essenze arboree autoctone a foglia caduca.

Le progettazioni dei lotti e dei fabbricati seguiranno le seguenti direttive:

- ◆ I riporti di terreno dovranno essere limitati, come da Tavola N. 4.
- ◆ Le opere di contenimento (muretti e/o scarpate erbose) non dovranno essere superiori a 50 cm. con sovrastante ringhiera metallica o rete plastificata di colore verde. I setti in muratura potranno essere: intonacati e tinteggiati di colorazioni terrose o rivestiti in pietra.
- ◆ I fabbricati, dovranno essere ordinati parallelamente alla viabilità di penetrazione, secondo gli allineamenti prescrittivi della Tavola N. 3/d.
- ◆ Le tipologie delle coperture ammesse sono:
 - a capanna, mantenendo l'orientamento del colmo ortogonale alla viabilità di penetrazione,
 - a padiglione.

Sono escluse coperture piane.

Sono installabili pannelli fotovoltaici e per la produzione di acqua sanitaria, purché complanari alla copertura.

- ◆ Le finiture dei fabbricati saranno di tipo tradizionali, con intonaci e tinteggiature terrose.
- Sono autorizzabili anche tamponature parziali con conci di pietra locale.
- ◆ Le pertinenze degli edifici sistemate in modo tale che sia garantita una corretta permeabilità dei suoli, limitando le superficie impermeabili ai marciapiedi e alle rampe di accesso ai garage.

ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

Nel Piano di Lottizzazione "Montedoglio" sono consentite oltre alla residenza, anche piccole attività commerciali, direzionale ed anche attività compatibili con la zona purché non rechino disturbo.

ART. 6 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le tipologie edilizie da realizzare sono quelle previste nella Tavola N. 3 facente parte del presente P.diL.

Variazione di cubatura, nel rispetto dell'indice fondiario, potranno essere effettuate previa sottoscrizione dei proprietari di tutte le aree interessate, senza che questa costituisca variante al Piano di Lottizzazione.

Le quote di imposta dei fabbricati saranno stabilite con verbale autorizzato dall'Amministrazione Comunale, secondo i contenuti grafici della Tavola N. 4 facente parte del presente P.dil.

I fabbricati, posti lungo il confine ad est della lottizzazione, potranno attestarsi sul limite del comparto.

Sono inoltre da considerare prescrizioni particolari tutti i contenuti della Tavola N. 3/d facente parte del presente P.dil. e in particolare:

- gli allineamenti dei fabbricati ivi rappresentati,
- le dimensioni e la forma degli spazi destinati a parcheggio pubblico e a verde pubblico,
- la zona a verde pubblico posta a sud della strada comunale storica che lambisce a nord il comparto interessato dal presente P.dil. e le sistemazioni previste nella fascia dei 10.00 metri dal ciglio stradale di tale viabilità storica verso sud,
- la fascia di terreno individuata ad est della zona C3 interessata dal presente piano attuativo, di profondità di 5.00 metri che dovrà essere destinata a verde privato inedificabile.

Al fine di assicurare la piena coerenza con il Piano Strutturale vigente si prescrive che la viabilità di servizio alla presente lottizzazione, nella sua porzione nord che si immette nella viabilità pensile comunale esistente, sia destinata a traffico carrabile solo temporaneamente e cioè fino a quando non verrà realizzata la viabilità di previsione prevista dal Piano Strutturale vigente nell'area di intervento IS07; a partire da quando sarà utilizzabile tale viabilità, la strada di lottizzazione interna al comparto interessato dal presente P.dil. avrà solo un incrocio pedonale con la viabilità pensile comunale esistente sul margine nord della citata zona C3 di Gragnano.

ART. 7 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Le opere di urbanizzazione, per la cui realizzazione saranno scorporati gli oneri di urbanizzazione primaria, saranno collaudate da parte dell'Amm.ne Comunale in una prima fase.

A seguito della realizzazione della prima fase delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggio, verde) senza finiture di superficie, potranno essere rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione dei singoli edifici.

ART. 8 – DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto non previsto nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

- | | |
|--|-----------------------|
| ◆ Distanza dei fabbricati dalla Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio e dalla Strada Comunale dei Mauri | 10.00 metri |
| ◆ Distanza dalla strada di penetrazione | come da Tavola N. 3/d |
| ◆ Distanza dai confini e dalla strada privata | 5.00 metri |
| ◆ Distanza fra pareti finestrate | 10.00 metri |
| ◆ Indice Fondiario | come da tavola N. 5 |
| ◆ Rapporto di Copertura | 30 % |
| ◆ Altezza Massima dei Fabbricati | 10.50 metri |