

# COMUNE di SANSEPOLCRO

## Provincia di Arezzo

### TR 22\* - BRUCI

### PIANO ATTUATIVO

Art. 10 N.T.A. Regolamento Urbanistico - Artt. 107 e 115 L.R. 10 novembre 2014, n. 65



**COMMITTENTE:** MORGANTI ANNA , PICCINELLI FAUSTO, RANICCHI ANTONIO

**UBICAZIONE:** SANSEPOLCRO - Via dei Bruci, Via A. Scarpetti, Via B. della Gatta

**IDENTIFICATIVO CATASTALE:** FOGLIO 67, PARTICELLE 610/parte - 612/parte - 616 - 611/parte - 615/parte - 613/parte - Strada vicinale "Via dei Bruci"

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNATE SECONDO LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI  
DEFINITIVAMENTE APPROVATE CON DELIBERA C.C. n. 12 del 22-02-2024

**GIAN MARCO BARCIULLI**  
A R C H I T E T T O

**FRANCESCO RANICCHI**  
A R C H I T E T T O

**RICCARDO BARCIULLI**  
A R C H I T E T T O

DOCUMENTO

**C.4**

17.08.2023  
15.01.2023

## **C.4 Norme Tecniche di Attuazione TR22\*-Bruci**

### **INDICE**

- Art. 1 – Ambiti di applicazione del Piano di lottizzazione
- Art. 2 – Riferimenti normativi ed efficacia del Piano di lottizzazione
- Art. 3 – Elaborati che costituiscono il Piano di Lottizzazione
- Art. 4 – Schema ordinatore e suddivisione in lotti
- Art. 5 – Tipologie degli interventi ammessi
- Art. 6 – Parametri urbanistico-edilizi
- Art. 7 – Verifica degli standard secondo la disciplina dell'Art. 58 delle N.T.A. del R.U.
- Art. 8 – Indicazioni per la progettazione degli edifici
- Art. 9 – Modalità di attuazione
- Art.10 – Opere di urbanizzazione
- Art.11 – Convenzione
- Art.12 – Rilascio dei titoli abilitativi edilizi
- 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 disciplina l'attività edificatoria dell'area posta a valle del tessuto urbano edificato sulla fascia nord-ovest di Via Angelo Scarpetti, delimitata a nord da Via dei Bruci e a sud dalla circonvallazione Via Bartolomeo della Gatta.

Il vigente Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 62 del 25 maggio 2016 (pubblicato sul BURT n. 28 del 13 luglio 2016) inquadra il comparto come area di trasformazione **TR22\***, denominata "**Bruci**".

Si tratta di un ambito per la realizzazione del completamento residenziale lungo Via Scarpetti, attestato sulla strada vicinale dei Bruci. Lo scopo della previsione urbanistica vigente è quello di completare la forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un modesto intervento residenziale.

L'area è contraddistinta al Catasto terreni del Comune di Sansepolcro in Foglio 67, particelle n° 610/parte, 612/parte e 616/parte per una superficie complessiva di circa mq 10.922.

Ogni intervento all'interno dell'area **TR22\*** è regolato dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dagli specifici elaborati grafici, elencati al successivo articolo 3, che costituiscono parte integrante ed essenziale del presente piano attuativo di iniziativa privata.

## Art. 2 – Riferimenti normativi ed efficacia del Piano di lottizzazione

Il presente Piano di lottizzazione ha i seguenti riferimenti normativi:

- art. 28 della L.1150/42;
- artt. da 107 a 112, Capo II del Titolo V della L.R.T. n° 65 del 10.11.2014;
- art. 115 (*Piani di lottizzazione*), Capo II del Titolo V della L.R.T. n° 65 del 10.11.2014;
- gli art.li 10 e 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
- la scheda di indirizzo progettuale TR22\* Bruci di cui all'Elaborato 10 del Regolamento Urbanistico;
- Regolamento n. 39/R di cui al D.P.G.R. 24 luglio 2018.

L'approvazione del presente Piano di lottizzazione costituisce, ai sensi del comma 2 dell'art. 110 della L.R.T. n. 65 del 10.11.2014, dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.

## Art. 3 – Elaborati che costituiscono il Piano di lottizzazione

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

### A - ELABORATI CARTOGRAFICI DELLO STATO ATTUALE:

- **TAVOLA A.1:** PLANIMETRIA GENERALE DI INQUADRAMENTO DELL'AREA - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA SU FOTO AEREA E CTR CON ESTENSIONE AL TERRITORIO CIRCOSTANTE (1:2.000)
- **TAVOLA A.2:** ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CON INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DELL'AREA (1:2.000)
- **TAVOLA A.3:** ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DELL'AREA (1:2.000)

- **TAVOLA A.4:** ESTRATTO DELLA CARTA DEI VINCOLI E INDIVIDUAZIONE DELL'AREA (1:10.000)
- **TAVOLA A.5.1:** RILIEVO QUOTATO PLANI-ALTIMETRICO CON ESTENSIONE AL TERRITORIO CIRCOSTANTE E DETTAGLIO DELLE ESSENZE ARBOREE PRESENTI NELL'AREA - PERIMETRO DELL'AREA SU CARTA TECNICA REGIONALE (1:500)
- **TAVOLA A.5.2:** RILIEVO QUOTATO PLANI-ALTIMETRICO CON ESTENSIONE AL TERRITORIO CIRCOSTANTE - SEZIONI AMBIENTALI (1:500)
- **TAVOLA A.5.3:** USO DEL SUOLO CON ESTENSIONE AL TERRITORIO CIRCOSTANTE (1:500)
- **TAVOLA A.5.4:** PLANIMETRIA MORFOLOGICA E FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI NELL'AREA INTERESSATA DAL PIANO ATTUATIVO - PLANIVOLUMETRICO (1:500)
- **TAVOLA A.5.5:** PLANIMETRIA DEL VERDE PUBBLICO, DEGLI SPAZI PUBBLICI E DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI NELL'INTORNO (1:500)
- **TAVOLA A.5.6:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLE RECINZIONI ESISTENTI

## **B - ELABORATI CARTOGRAFICI DELLO STATO di PROGETTO:**

- **TAVOLA B.1:** PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO CON INGOMBRO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI, ALLINEAMENTI, AREE A CESSIONE E DI USO PUBBLICO, STRADE DI PROGETTO, ESTESA AL TERRITORIO CIRCOSTANTE E DETTAGLIO ESSENZE ARBOREE ATTUALI E DI PROGETTO (1:500)
- **TAVOLA B.2:** RILIEVO QUOTATO PLANI-ALTIMETRICO CON ESTENSIONE AL TERRITORIO CIRCOSTANTE - SEZIONI AMBIENTALI E PROSPETTI STATO MODIFICATO (1:500-1:200)
- **TAVOLA B.3:** RILIEVO QUOTATO PLANI-ALTIMETRICO - SEZIONI AMBIENTALI E PROSPETTI STATO SOVRAPPOSTO (1:200)
- **TAVOLA B.4:** ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE TIPOLOGIA A, B, C, D - ABACO delle modalità di formazione dei lotti E TIPOLOGIA DELLE RECINZIONI (1:500-1:200)
- **TAVOLA B.5:** TAVOLA DI CONFRONTO TRA I PROFILI PROSPETTICI ALLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO (1:500)
- **TAVOLA B.6:** PLANIMETRIA NORMATIVA DI PROGETTO E TABELLA DEGLI STANDARS (1:500)
- **TAVOLA B.8:** STUDIO DI INSERIMENTO DEL CONTESTO URBANISTICO E SISTEMAZIONI ESTERNE - PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO (1:500)
- **TAVOLA B.9:** PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI E DI PROGETTO
- **TAVOLA B.10:** PLANIMETRIA DI PROGETTO SU BASE CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE (1:2.000)
- **TAVOLA B.12:** PLANIMETRIA RELATIVA ALL'ACCESSIBILITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI ED APERTI AL PUBBLICO, DA PARTE DI PERSONE CON DISABILITA', ANCHE TEMPORANEE, FISICHE O SENSORIALI. (1:500-1:100)
- **TAVOLA B.13:** PLANIMETRIA DELLE AREE PERMEABILI (1:200)

## C – DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:

- **DOCUMENTO C.1, C.2, C.3:** RELAZIONE TECNICO-ANALITICA, RELAZIONE ILLUSTRATIVA, TABELLA DELLE PROPRIETA'
- **DOCUMENTO C.4:** NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- **DOCUMENTO C.5:** COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEL PROGETTO DELLE O.UU.
- **DOCUMENTO C.6:** PROPOSTA DI SCHEMA DI CONVENZIONE
- **DOCUMENTO C.7:** RELAZIONE E INDAGINI GEOLOGICHE
- **DOCUMENTO C.8:** NULLA OSTA PREVENTIVI DEGLI ENTI GESTORI DELLE RETI
- **DOCUMENTO C.10:** RELAZIONE DI CLIMA/IMPATTO ACUSTICO
- **DOCUMENTO C.11:** RELAZIONE IDRAULICA - NULLA OSTA E AUTORIZZAZIONI (REGIONE TOSCANA - GENIO CIVILE - SETTORE IDRAULICA)

### Art. 4 – Schema ordinatore e suddivisione in lotti

In conformità alle indicazioni normative e di indirizzo progettuale contenute nella scheda TR22\* Bruci, l'edificazione all'interno del comparto dovrà essere orientata secondo uno schema ordinatore rappresentato da due assi: quello principale, coincidente con l'asse stradale di Via A. Scarpetti e quello secondario, perpendicolare al primo, rappresentato dalla strada di circonvallazione Via Bartolomeo della Gatta.

Le nuove costruzioni dovranno essere attestare parallelamente ai due assi ordinatori secondo lo schema progettuale indicato nella Tavola B.6 (planimetria normativa di progetto) in modo da definire il completamento ordinato del tessuto edilizio di Via A. Scarpetti.

La lottizzazione prevede essenzialmente la suddivisione del comparto in n. 5 lotti, di cui quattro disposti ai margini esterni dell'area costruibile, ordinati secondo i due assi di riferimento e il lotto n. 1 in posizione centrale, adiacente Via dei Bruci.

I lotti, rappresentati nella Tavola B.4 (parte 2 di 3), possono essere suddivisibili ciascuno in due sub-lotti, ove l'edificazione al loro interno sarà posta sulla dividente.

All'interno della superficie fondiaria, intesa come porzione dell'area di intervento utilizzabile a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e i relativi spazi scoperti di pertinenza, il numero e la geometria dei lotti, gli accessi pedonali e carrabili, la relativa SE (già SUL), possono essere variati senza che ciò costituisca variante al Piano di lottizzazione nell'ambito delle possibilità rappresentate nella Tavola B.4 (parte 2A di 3 e 2B di 3) e nel rispetto dell'Art. 112 della L.R. n. 65/2014.

Ferma restando la quantità massima della superficie edificabile (SE) di comparto, pari a mq.1.100 (già SUL di comparto pari a mq. 1.100), all'interno dei vari lotti la superficie edificabile (SE) potrà essere variamente distribuita in base alle esigenze di progettazione architettonica nell'ambito delle possibilità rappresentate nella Tavola B.4 (parte 2A di 3 e 2B di 3) e nel rispetto dell'Art. 112 della L.R. n. 65/2014, salvo tollerabili variazioni dimensionali che non eccedano il 5% in aumento della superficie edificabile (SE) del singolo lotto.

Sono comunque prescrittivi e non potranno essere variati senza che ciò costituisca variante al Piano di lottizzazione:

- la localizzazione e la superficie delle aree da destinare a viabilità pubblica, a parcheggi pubblici, a marciapiedi di corredo ai parcheggi pubblici, a verde attrezzato e a pista ciclopedonale;

- la configurazione generale degli allineamenti ordinatori del comparto edificatorio. Sono comunque ammissibili, senza necessità di variare il P. di L. e nel rispetto della superficie edificabile (SE) massima, la eventuale fusione tra due o più lotti e/o il frazionamento dei lotti medesimi nell'ambito delle possibilità rappresentate nella Tavola B.4 (parte 2A di 3 e 2B di 3) e nel rispetto dell'Art. 112 della L.R. n. 65/2014;
- la omogeneità delle sistemazioni esterne e delle recinzioni verso la strada pubblica nelle modalità previste nella Tavola B.4 (parte 3 di 3) e dall'art. 13 delle presenti norme.

## Art. 5 – Tipologia degli interventi ammessi

Le tipologie edilizie ammesse nei lotti del presente Piano attuativo, in conformità alle disposizioni e prescrizioni particolari contenute nella Scheda di indirizzo progettuale, potranno essere mono o bifamiliari.

Per esplicitare meglio il concetto di tipologie mono e/o bifamiliari si elencano in dettaglio alcuni tipi edilizi realizzabili:

- casa isolata con una sola unità abitativa;
- casa isolata a patio o a corte;
- casa isolata con due unità abitative, bifamiliare, articolata in due alloggi simplex sovrapposti o in due alloggi duplex adiacenti.

I nuovi edifici, mono e/o bifamiliari, potranno essere dotati di corpi accessori esterni (superficie accessoria SA), quali ad esempio:

- le autorimesse singole pertinenziali;
- le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore non superiore a ml. 2,00;
- i ripostigli pertinenziali/tettoie pertinenziali
- altri locali accessori simili,

che non concorrono alla determinazione della superficie edificabile (SE) in ottemperanza alle disposizioni degli Artt. 10 e 13 del DPGR n. 39/R/2018.

Nella tavola B.4 (parte 1 di 3) sono rappresentati alcuni schemi insediativi di tipologie mono e bifamiliari che sono da intendersi come modelli indicativi e non vincolanti. In sede di progettazione degli edifici possono essere previste soluzioni architettoniche diverse all'interno dei singoli lotti e all'interno del comparto, senza che questo comporti variante al presente piano di lottizzazione, purché siano rispettati gli elementi prescrittivi contenuti nel precedente art. 4.

E' consentita la realizzazione delle autorimesse private al piano interrato dei fabbricati. Le autorimesse private sono escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) SE qualora non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml. 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) sono escluse le rampe e gli spazi di accesso.

(Art. 10, comma 2, punto b.8.1 del DPGR 24 luglio 2018, **n. 39/R** : *“....La superficie edificabile comprende: le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml. 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;...).*



## Art. 6 – Parametri urbanistico-edilizi

**Tabella 1:** parametri urbanistici principali

<b>Superficie territoriale TR 22*</b>	<b>mq. 10.922</b>	
Superficie territoriale TR 22* depurata dalla superficie già di proprietà Comunale ( <b>Tab. 3</b> Tav. C1-3) sulla quale calcolare la quantità di terreno da cedere ai sensi dell'Art. 124 NTA-RU	mq. 10.922 – mq. 278 = <b>mq. 10.644</b>	
Cessione gratuita porzioni di superficie territoriale ai sensi dell'Art. 124 NTA-RU	<b>min. 40%</b>	<b>mq. 4.258</b>
Viabilità e parcheggi pubblici	mq. 926	
Fascia verde attrezzato, pista ciclo-pedonale	mq. 3.139	
Superficie da monetizzare o conguagliare (D.CC. n. 91/2018)	mq. 193	
<b>Superficie Spazi ed Aree Pubbliche a cessione gratuita</b>	<b>mq. 4.258</b>	
Viabilità e parcheggi privati	mq. 797	
Superficie fondiaria dei lotti	mq. 6.060	
<b>Superficie Aree Private</b>	<b>mq. 6.857</b>	

**Tabella 2:** parametri edilizi principali

Altezza massima fuori terra (H. max.)	2 piani fuori terra
Altezza massima entro terra	1 piano entro terra
Distanza dei fabbricati da strade pubbliche	minimo 5,00 metri
Distanza dei fabbricati da strade private	minimo 5,00 metri
Distanze dei fabbricati da aree pubbliche	minimo 5,00 metri
Distanza dei fabbricati dai confini interni al P. di L.	minimo 3,00 metri o sul confine tra lotti adiacenti
Distanza dei fabbricati dal limite di zona agricola	possibilità di costruire fino al limite di zona agricola in quanto stessa proprietà dei lottizzanti
Distanza dei corpi accessori dal confine	minimo 3,00 metri o sul confine tra lotti adiacenti
Distanza tra pareti finestrate di edifici diversi	minimo 10,00 metri
Distanze delle piscine private dai confini	minimo 2,00 metri

- **Dati dimensionali principali delle varie ipotesi insediative**

**IPOTESI A:** dimensionamento (cfr.: Tavola B.4, parte 2A di 3)

<b>SE (già SUL) massima edificabile totale TR22*</b>				<b>mq. 1.100</b>			
LOTTI	SF superficie Lotto*	SE Superficie edificabile	SC	H.max. fuori terra	Distanza dai confini**	Distanza da strade pubbliche	Distanza da aree pubbliche
<b>1</b>	mq. 899	mq. 119	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>2a</b>	mq. 533	mq. 130,5	---	2 piani	m. 5,00**	m. 5,00	m. 5,00
<b>2b</b>	mq. 654	mq. 130,5	---	2 piani	m. 5,00**	m. 5,00	m. 5,00
<b>3a</b>	mq. 511	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>3b</b>	mq. 501	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>4a</b>	mq. 991	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>4b</b>	mq. 644	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>5a</b>	mq. 645	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>5b</b>	mq. 682	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>totale</b>	<b>mq. 6.060</b>	<b>mq. 1.100</b>	---	---	---	---	---
<b>*</b>	La dimensione dei singoli lotti può variare senza costituire variante al P. di L. ferme restando le condizioni dell' Art. 4 delle presenti NTA						
<b>**</b>	costruzione verso l'area agricola: a distanza inferiore di 5 metri o sul confine con l'area agricola stessa in quanto appartenente alla medesima proprietà; le costruzioni possono essere poste sul confine dei sub-lotti; i corpi accessori possono essere costruiti sul confine tra i lotti adiacenti						

**IPOTESI B:** dimensionamento (cfr.: Tavola B.4, parte 2A di 3)

<b>SE (già SUL) massima edificabile totale TR22*</b>				<b>mq. 1.100</b>			
LOTTI	SF superficie Lotto*	SE Superficie edificabile	SC	H.max. fuori terra	Distanza dai confini**	Distanza da strade pubbliche	Distanza da aree pubbliche
<b>1</b>	mq. 899	mq. 119	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>2a</b>	mq. 533	mq. 130,5	---	2 piani	m. 5,00**	m. 5,00	m. 5,00
<b>2b</b>	mq. 654	mq. 130,5	---	2 piani	m. 5,00**	m. 5,00	m. 5,00
<b>3a</b>	mq. 511	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>3b</b>	mq. 501	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>4</b>	mq. 991	mq. 160	---	2 piani	m. 3,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>5</b>	mq. 875	mq. 160	---	2 piani	m. 3,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>6</b>	mq. 1.096	mq. 160	---	2 piani	m. 3,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>totale</b>	<b>mq. 6.060</b>	<b>mq. 1.100</b>	---	---	---	---	---
<b>*</b>	La dimensione dei singoli lotti può variare senza costituire variante al P. di L. ferme restando le condizioni dell'Art. 4 delle presenti NTA						
<b>**</b>	costruzione verso l'area agricola: a distanza inferiore a 5 metri o sul confine con l'area agricola stessa in quanto appartenente alla medesima proprietà; le costruzioni possono essere poste sul confine dei sub-lotti; i corpi accessori possono essere costruiti sul confine tra i lotti adiacenti						



**IPOTESI C: dimensionamento (cfr.: Tavola B.4, parte 2B di 3)**

<b>SE (già SUL) massima edificabile totale TR22*</b>				<b>mq. 1.100</b>			
LOTTI	SF superficie Lotto*	SE Superficie edificabile	SC	H.max. fuori terra	Distanza dai confini**	Distanza da strade pubbliche	Distanza da aree pubbliche
<b>1</b>	mq. 899	mq. 119	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>2a</b>	mq. 533	mq. 130,5	---	2 piani	m. 5,00**	m. 5,00	m. 5,00
<b>2b</b>	mq. 654	mq. 130,5	---	2 piani	m. 5,00**	m. 5,00	m. 5,00
<b>3a</b>	mq. 511	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>3b</b>	mq. 501	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>4a</b>	mq. 991	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>4b</b>	mq. 608	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>5a</b>	mq. 609	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>5b</b>	mq. 754	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>totale</b>	<b>mq. 6.060</b>	<b>mq. 1.100</b>	---	---	---	---	---
<b>*</b>	La dimensione dei singoli lotti può variare senza costituire variante al P. di L. ferme restando le condizioni dell' Art. 4 delle presenti NTA						
<b>**</b>	costruzione verso l'area agricola: a distanza inferiore di 5 metri o sul confine con l'area agricola stessa in quanto appartenente alla medesima proprietà; le costruzioni possono essere poste sul confine dei sub-lotti; i corpi accessori possono essere costruiti sul confine tra i lotti adiacenti						

**IPOTESI D: dimensionamento (cfr.: Tavola B.4, parte 2B di 3)**

<b>SE (già SUL) massima edificabile totale TR22*</b>				<b>mq. 1.100</b>			
LOTTI	SF superficie Lotto*	SE Superficie edificabile	SC	H.max. fuori terra	Distanza dai confini**	Distanza da strade pubbliche	Distanza da aree pubbliche
<b>1</b>	mq. 899	mq. 119	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>2a</b>	mq. 533	mq. 130,5	---	2 piani	m. 5,00**	m. 5,00	m. 5,00
<b>2b</b>	mq. 654	mq. 130,5	---	2 piani	m. 5,00**	m. 5,00	m. 5,00
<b>3a</b>	mq. 511	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>3b</b>	mq. 501	mq. 120	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>4</b>	mq. 921	mq. 160	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>5</b>	mq. 876	mq. 160	---	2 piani	m. 3,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>6</b>	mq. 1.165	mq. 160	---	2 piani	m. 5,00	m. 5,00	m. 5,00
<b>totale</b>	<b>mq. 6.060</b>	<b>mq. 1.100</b>	---	---	---	---	---
<b>*</b>	La dimensione dei singoli lotti può variare senza costituire variante al P. di L. ferme restando le condizioni dell' Art. 4 delle presenti NTA						
<b>**</b>	costruzione verso l'area agricola: a distanza inferiore a 5 metri o sul confine con l'area agricola stessa in quanto appartenente alla medesima proprietà; le costruzioni possono essere poste sul confine dei sub-lotti; i corpi accessori possono essere costruiti sul confine tra i lotti adiacenti						

### Prescrizioni per l'esecuzione degli interventi:

Salvo quanto previsto dalla normativa sismica, dalle norme inerenti la difesa del suolo e la tutela del paesaggio e nel rispetto del regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi indicato all'Art. 2 delle presenti N.T.A. (39/R/2018), per le nuove costruzioni sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (SE) del presente strumento urbanistico attuativo:

- a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle elencate all'art. 10 del D.P.G.R. n. 39/R, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;
- b) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- c) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal regolamento edilizio comunale, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:
  - c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal regolamento edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
  - c.2) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - c.3) le serre solari, come definite nell'art. 57 del D.P.G.R. n. 39/R/2018;
- d) il maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
- e) tutti i maggiori volumi o superfici strettamente finalizzati al miglioramento del livello di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali.

Sono pertanto ammessi vani accessori, esclusi dal computo della superficie edificabile SE, volti all'efficientamento e risparmio energetico delle residenze, come ad esempio serre solari giustapposte ai fabbricati di progetto a condizione che siano esposte ad Est, Sud ed Ovest. Il loro apporto termico deve essere dimostrato da studio termotecnico da allegare al permesso di costruire.

**Art. 7 – Verifica degli standard secondo la disciplina dell'art. 58 delle NTA del R.U.****Tabella 3:** verifica soddisfacimento standard urbanistici

<b>Dotazione di standard fissata dall'Art. 58 del Regolamento Urbanistico</b>				
(12 mq. verde pubblico, mq. 4,5 scuola; mq. 5 parcheggio; mq. 2,5 interesse comune)				<b>24 mq./abitante</b>
<b>Rapporto teorico SE (già SUL) residenziale per abitante</b>				<b>35 mq./abitante</b>
<b>SE (già SUL) mq. 1.100; numero abitanti: mq. 1.100/35 =</b>				<b>n. 32 abitanti</b>
<b>Dotazione minime standard: abitanti n. 32 x mq. 24 =</b>				<b>mq. 768</b>
Standard urbanistico	Art. 58 N.T.A. R.U.	Dotazione minima	Dotazione di progetto	Verifica
Verde pubblico (attrezzato)	mq. 12	mq. 384	mq. 3.139	✓
Attrezzature scolastiche	mq. 4,5	mq. 144	-----	-----
Parcheggi	mq. 5	mq. 160	mq. 184	✓
Interesse comune	mq. 2,5	mq. 80	-----	-----
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 24</b>	<b>mq. 768</b>	<b>mq. 3.323</b>	<b>✓</b>
<b>Dotazione di standard di progetto</b>				<b>104 mq./abitante</b>
Superficie utilizzabile per conguagliare eventuale monetizzazione: mq. 3.323 – mq. 768 = mq. 2.555				
*	La dimensione dei singoli lotti può variare senza costituire variante al P. di L. ferme restando le condizioni dell' Art. 4 delle presenti NTA			
**	costruzione verso l'area agricola: a distanza inferiore di 5 metri o sul confine con l'area agricola stessa in quanto appartenente alla medesima proprietà; le costruzioni possono essere poste sul confine dei sub-lotti; i corpi accessori possono essere costruiti sul confine			

**Art. 8 – Indicazioni per la progettazione degli edifici**

La progettazione degli edifici dovrà rispondere alle esigenze abitative attuali. Non vengono prescritte forme e volumi prestabiliti salvo la rispondenza allo schema ordinatore (Art. 4), alle tipologie edilizie (Art. 5) e ai parametri urbanistico ed edilizi (Art. 6).

E' preferibile l'impiego di materiali tradizionali ma potranno essere utilizzati anche materiali moderni nel rispetto delle precedenti indicazioni progettuali e tipologiche, come ad esempio:

- infissi in alluminio verniciato o sublimato, pvc colorato o pellicolato, legno verniciato, e simili;
- manto di copertura in lamiera di rame, alluminio, zinco ecc. a doppia aggraffatura, ecc..

Per quanto concerne l'impiego di impianti per la captazione energetica solare (sia di tipo termico che fotovoltaico) se installati sulle falde di copertura degli edifici e/o dei volumi accessori dovranno essere integrati nel manto di copertura se in laterizio. Sulle falde di copertura non è consentita l'installazione di serbatoi di accumulo di acqua calda sanitaria, che dovranno trovare sistemazione in appositi locali all'interno degli edifici o in volumi tecnici coerenti formalmente con l'edificio principale.

E' consentita la realizzazione di piscine private nel resede pertinenziale delle abitazioni alla distanza minima di metri 2,00 dai confini.

**Art. 9 – Modalità di attuazione**

Il presente piano di lottizzazione sarà attuato previa realizzazione delle opere di urbanizzazione lungo la strada vicinale dei Bruci, in modo da assicurare la preventiva realizzazione dei sotto servizi e per consentire il libero transito, sulla strada stessa, agli abitanti dei fabbricati esistenti.

Essendo l'area circostante a quella in oggetto già dotata delle opere di urbanizzazione primaria, l'edificazione dei singoli lotti potrà avvenire contestualmente alla realizzazione dell'allargamento di Via dei Bruci. L'asfaltatura della nuova via dei Bruci potrà essere realizzata, fermo restando il termine

di validità della convenzione, anche dopo l'edificazione dei singoli lotti per garantire la migliore realizzazione della nuova sede stradale e del manto stradale, altrimenti sottoposti all'azione usurante e ai carichi del traffico dei mezzi d'opera necessari per la costruzione dei nuovi fabbricati.

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

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente piano, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n° 65/2014, sono le seguenti:

- strade, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche da collegare al collettore fognario esistente su Via Bartolomeo della Gatta;
- opere e rete per l'adduzione acqua potabile da collegare alla rete idrica esistente su Via Scarpetti;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- rete per il trasferimento dati.

La realizzazione della centralina per riduzione di pressione del gas metano, richiesta dall'ente gestore per soddisfare il fabbisogno sia della presente area di trasformazione, ma in previsione anche delle altre tre aree di trasformazione poste lungo Via Scarpetti, ed in generale per potenziare la rete per tutto l'abitato gravitante sulla detta strada, è assimilabile ad un'opera di urbanizzazione secondaria, in analogia con l'art. 62, comma 5, punto h) della L.R. n. 65/2014. Pertanto una parte del suo costo potrà essere scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria da determinare in sede di rilascio dei permessi di costruire o titoli abilitativi equipollenti.

I soggetti firmatari della convenzione e i loro aventi causa sono obbligati alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione. A fronte della realizzazione diretta di tali opere il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, da determinare in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, verrà scomputato fino a concorrenza del suddetto contributo.

### **Art. 11 – Convenzione**

Nel presente piano di lottizzazione, la convenzione fra Comune e proprietari, da trascriversi a cura e spese di questi ultimi, contiene:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);
- b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi (cfr. cabina di riduzione di pressione del gas metano). La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
- c) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento agli obblighi derivanti dalla convenzione.

L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione, nell'ambito dei singoli lotti, è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativi all'intero piano.

## **Art. 12 – Rilascio dei titoli abilitativi edilizi**

Il rilascio dei titoli abilitativi necessari per l'edificazione di ogni singolo lotto o di più lotti è subordinato al rispetto delle fasi di attuazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 9.

L'attestazione asseverata di agibilità dei nuovi fabbricati può essere dichiarata anche prima della completa realizzazione e consegna delle opere di urbanizzazione a condizione che esse siano impostate, fatto salvo che per le finiture, e che i fabbricati interessati siano dotati di tutti gli allacciamenti ai sotto servizi e a patto che questi siano completati, funzionanti e collaudati.

## **Art. 13 – 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 piano attuativo. 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. 14 – Alberature e verde di arredo**

Nelle sistemazioni esterne dei resede privati dovranno essere scelti alberi e arbusti classificabili tra le specie vegetali tradizionali del luogo. Le alberature esistenti, prive di pregio botanico-forestale, potranno essere rimosse o spostate all'interno dei lotti per consentire la posa delle canalizzazioni dei vari sotto servizi e dei nuovi manufatti.

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