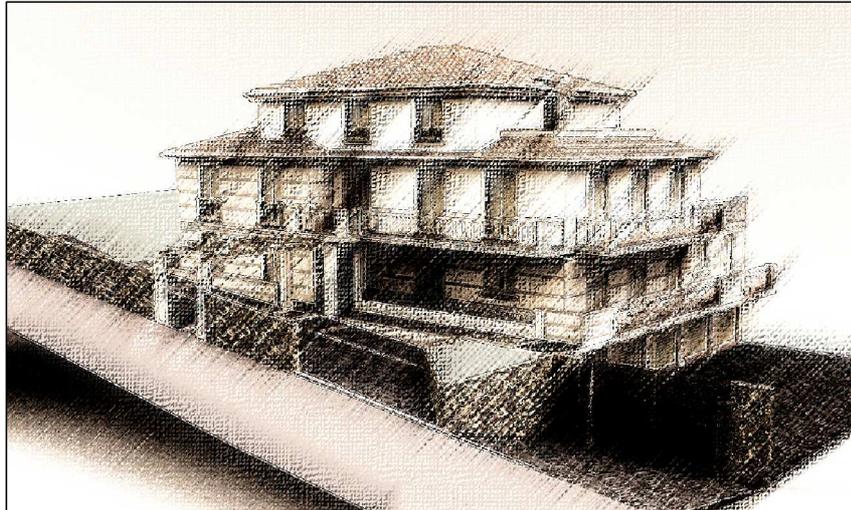


# COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

## PIANO DI RECUPERO VIA DON IVANO RICCI



PROPRIETARIO

TECNICART S.r.l.

PROGETTISTI  
DIRETTORI DEI LAVORI

Arch. Domenico Fata  
Arch. Paolo Spillantini  
Arch. Gabriele Bruni

TIMBRI

N° Protocollo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

Allegato \_\_\_\_\_

1 \_\_\_\_\_

2 \_\_\_\_\_

3 \_\_\_\_\_

Norme tecniche di attuazione



DATA

AGOSTO 2013

TAVOLA

SCALA

A5.a

file: realizzati con PRIMUS-CAD licenza n. 12011078

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 GENERALITÀ**

Il presente piano di recupero di iniziativa privata viene redatto ai sensi della L.R 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni ed in conformità agli Strumenti Urbanistici approvati e adottati dal Comune di Sansepolcro.

### **Art. 2 AMBITO INTERESSATO DAL PIANO DI RECUPERO**

L'ambito del piano di recupero è compreso nel perimetro di intervento di cui alla tav.1 del P.d.R: comprende l'edificio esistente e gli spazi esterni di pertinenza delimitati dal muro di cinta della proprietà.

### **Art. 3 ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO**

Il presente Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

- A1. Quadro Conoscitivo di Riferimento
- A2. Rapporto di Valutazione
- A3. Relazione di Compatibilità Paesaggistica
- A4. Planimetria Vincoli Esistenti\_Lettura Morfologica e Funzionale degli insediamenti\_Confronto fra profili prospettici stato attuale e stato di progetto\_Planimetria Normativa.
- A5. Relazione Tecnica Illustrativa\_ Documentazione Fotografica\_Foto inserimenti.
- A5.a. Norme tecniche di attuazione
- A6. Relazione Paesaggistica
- A7. Indicazione titoli abilitativi edificio esistente\_Documentazione attestante la proprietà.
- A8. Elaborati grafici:
  - tav. 01 Stato attuale: Estratto di Mappa Catastale\_ Estratto P.R.G. vigente\_ Estratto Piano strutturale approvato.
  - tav. 02 Stato attuale: Pianta Piano Quotato\_Planimetria Generale\_ Pianta Coperture\_Prospetto fronte strada
  - tav. 03 Stato attuale: Pianta\_Prospetti\_Sezioni
  - tav. 04 Stato attuale: Calcolo Volume Attuale\_ Calcolo superfici lotto.
  - tav. 05 Stato di progetto: Pianta\_ Verifiche rapporto aeroilluminante
  - tav. 06 Stato di progetto: Prospetti
  - tav. 07 Stato di progetto: Sezioni\_Calcolo Volume di progetto
  - tav. 08 Stato di progetto: Pianta Piano terra \_ Sezione
  - tav. 09 Stato di progetto: Verifica D.M. 1444\_ Verifica L.122/89\_ Verifica L.13/89
  - tav. 10 Stato di progetto: Planimetria Generale\_Calcolo Superfici Permeabili\_Distanze tra pareti finestrate
  - tav. 11 Stato di progetto: Planimetria Normativa
  - tav. 12 Stato di progetto: Fotoinserimenti\_Particolari costruttivi

### **Art.4 INTERVENTI CONSENTITI**

Gli interventi previsti sull'area si attuano nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti e della disciplina urbanistica comunale.

Previa parere della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per la Provincia di Arezzo, potranno essere realizzati, anche con medesimo intervento, interventi di:

- a) sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica dell'edificio esistente;
- b) cambio di destinazione d'uso a residenza;

## **Art.5 DISCIPLINA DELL'EDIFICATO**

### **Art. 5.1 Parametri edilizi**

Il Volume edificato dovrà essere  $\leq$  a quello esistente ed in ogni caso inferiore a quello massimo consentito nelle zona omogenea di PRG rispettando inoltre i seguenti parametri edilizi:

#### a) Calcolo Volume:

##### 1) Volume stato attuale:

Il volume dello stato attuale è stato calcolato come volume geometrico fissando una quota zero che coincide con la quota del pavimento dell'attuale capannone e del piazzale esterno.

Tale volume è pari a mc 2062.17 , cubatura consentita dal Prg vigente nelle zone "B" e quindi il volume di progetto dovrà in ogni caso essere inferiore a tale cubatura.

##### 2) Volume stato di progetto:

Il volume stato di progetto sarà calcolato facendo riferimento alla quota zero fissata per il calcolo del volume dello stato attuale è verrà calcolato come volume geometrico. Non sarà conteggiato come volume ciò che non costituisce S.U.L. ai sensi dell'art.25 lettera g. del vigente Regolamento Edilizio e tutto ciò che risulta essere al di sotto della suddetta quota zero.

b) Altezza massima in gronda ml 10,50;

c) Distanza dalle pareti finestrate ml 10,00;

d) Distanza dai confini 5 metri;

e) Rc= 0,4

f) Ds= 5,00 ml o allineamento

g) Le terrazze praticabili piane di qualsiasi dimensione non costituiscono S.U.L. in deroga al vigente regolamento edilizio comunale.

### **Art. 5.2 Tipologia e materiali**

Il nuovo edificio sarà composto da un unico corpo di fabbrica articolato su tre piani più seminterrato.

Avrà struttura in cemento armato con tamponature in mattone forato.

I solai saranno realizzati in latero-cemento ad esclusione del solaio di copertura che, in alternativa, potrà essere realizzato con struttura in legno lamellare e assito in tavoloni di legno. Il manto di copertura sarà in coppo-tegola in laterizio invecchiato.

Il nuovo edificio avrà finitura ad intonaco e tinteggiatura con colori preventivamente concordati con la Soprintendenza per i Beni architettonici ed i competenti uffici comunali. Le aperture saranno riquadrate da cornici realizzate ad intonaco o pietra.

Gli infissi utilizzati saranno in pvc o alluminio verniciati con colori preventivamente concordati con la Soprintendenza per i Beni architettonici e con persiane in medesimo materiale/colore.

## **Art. 6 DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI**

### **Art. 6.1 Spazio di pertinenza del nuovo edificio**

Comprende gli spazi aperti all'interno del perimetro di intervento non occupati dal nuovo edificio.

All'interno dell'area sono consentiti i seguenti interventi:

a) profilatura del terreno a monte dell'edificio;

b) individuazione di aree a parcheggio;

c) realizzazione di vialetti pedonali;

Descrizione dettagliata degli interventi di cui alle lettere a) – c):

a) profilatura del terreno: il terreno a monte del edificio sarà profilato in pendenza a valle da destinare a giardino privato: l'area a verde, fruibile con percorsi pedonali, sarà sistemata con piantumazioni di specie arboree da frutto e posa in opera di manto erboso come meglio descritto nelle tavole di progetto.

Alla base del terreno verso valle, con funzione di sostegno della scarpata, potranno essere realizzati muretti con finitura ad intonaco o a pietra a faccia vista. I percorsi all'interno dell'area a verde potranno essere pavimentati in ghiaia.

b) individuazione di aree da destinare a parcheggio: gli spazi a parcheggio dovranno essere pavimentati in autobloccanti per le aree specifiche di sosta, in cemento architettonico per gli spazi di manovra, in autobloccanti di colore grigio e bianco per il passaggio pedonale di accesso all'edificio.

Inoltre l'aiuola di delimitazione fra la strada ed il parcheggio pubblico sarà realizzata con cordoli aiuola e siepi;

c) realizzazione di vialetti pedonali: gli accessi pedonali avranno pavimentazione in autobloccanti;

#### **Art. 7 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi previsti nel presente piano si attuano direttamente, previa presentazione della Scia.

#### **Art. 8 PRESCRITTIVITA' DEGLI INTERVENTI**

Ha *valore prescrittivo* la disciplina dell'edificato normata all'articolo 5.1.e la posizione, dimensione e sistemazione del parcheggio pubblico come indicato nelle tavole 09 e 11 degli elaborati grafici del presente P.d.R.

Tale area per parcheggio pubblico dovrà essere ceduta al comune contestualmente alla presentazione del documento di fine lavori previo collaudo del servizio lavori pubblici del comune stesso.

Hanno *valore indicativo*:

- a- La distribuzione della viabilità pedonale e carrabile all'interno delle aree di pertinenza della nuova edificazione nell'ambito di Piano di Recupero;
- b- La configurazione volumetrica dell'edificio fermi restando i parametri di cui all'art. 5.1
- c- Il trattamento delle finiture delle facciate fermo restando i materiali elencati nell'art. 5.2.

#### **Art. 9 NORME FINALI E SALVAGUARDIE**

Per tutto quanto non specificato nelle presenti NTA, valgono le disposizioni previste dalla strumentazione urbanistica vigente.