

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante N. 1 al Piano di Lottizzazione San Marino

ART. 1 OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

La presente Variante N. 1 al Piano di lottizzazione San Marino interessa un'area posta sul margine sudest della frazione di Gricignano a sud della Strada Comunale di San Marino, e a nord del campo sportivo.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano di Lottizzazione "San Marino" è individuato al Catasto del Comune di Sansepolcro al foglio n. 89 particelle n. 65-144-224-226, di proprietà della Società Giannini Immobiliare di Giannini & C. sas.

ART. 3 RIFERIMENTI NORMATIVI

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 articoli da 65 a 70 del Capo IV del Titolo V della L.R.T. n° 1 del 03/01/2005;
- gli articoli 20 e 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG approvato con D.C.R. 197/2001.

ART. 4 ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE

La presente Variante N. 1 al Piano di lottizzazione San Marino è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-descrittiva – Variante n. 1 al Piano di lottizzazione "San Marino";
- Tavola 5 - Norme tecniche di attuazione approvate con D.C.C. n. 16 del 30/01/2008 (Stato Attuale)
- Norme tecniche di attuazione – Variante n. 1 al Piano di lottizzazione "San Marino" (Stato modificato);
- Tavola 1 - Variante n. 1 al Piano di lottizzazione "San Marino" – "Inquadramento generale ed evoluzione urbanistica della lottizzazione";
- Tavola 2 - Variante n. 1 al Piano di lottizzazione "San Marino" - "Planivolumetrico";
- Nuova bozza di Convenzione riferita alla Variante n. 1 al Piano di lottizzazione "San Marino".

ART. 5 DESTINAZIONI DI ZONA, PARAMETRI E STANDARD URBANISTICI

1. Le destinazioni di zona, ai sensi dell'art. 20 delle N.T. di A. del PRG vigente sono: residenza, anche piccole attività commerciali, direzionale ed anche attività compatibili con la zona purché non rechino disturbo.

2. I parametri urbanistici per la zona C4 oggetto della presente variante sono quelli di cui di cui all'art. 25 delle N.T. di A. del PRG, ovvero:

- Superficie territoriale complessiva dell'area di Piano: mq. 11.292,52
- Volume edificabile massimo mc. 5646,26
- R.C. 25%
- Hmax 7,00 ml.
- Ds1 3,00 ml. da strade interne di lottizzazione e/o private

- Ds2 5,00 ml. o allineamenti su strade Comunali
- DE 10,00 ml. da pareti finestrate di edifici diversi
- Dc 5,00 ml. o sul confine o salvo accordi

3. La volumetria massima di cui al comma 2 del presente articolo sarà articolata nei lotti nel modo che segue:

LOTTO	Superficie fondiaria	Volume massimo edificabile	Sup. massima copribile
1	1075	704	400
2	1195	704	450
3	1010	560	255
4	1190	1628	600
5	625	338	220
6	535	428	220
7	545	428	220
8	540	428	220
9	540	428	220
TOTALE	7255	5646	2805

Gli standard urbanistici della presente Variante al P. di L. San Marino sono i seguenti:

- Verde pubblico: mq. 1083,50 (salvo piccole variazioni derivanti da frazionamento)
- Parcheggi Pubblici: mq. 153,50 (salvo piccole variazioni derivanti da frazionamento)
- La viabilità pubblica da cedere al Comune ha una superficie di circa mq. 2121,5.

ART. 6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate con le seguenti caratteristiche:

- nel giardino pubblico inerbato, che potrà mantenere la quota altimetrica esistente, saranno messe a dimora essenze arboree autoctone a foglia caduca.

Le progettazioni dei lotti e dei fabbricati seguiranno le seguenti modalità attuative:

- dovranno essere rispettate la localizzazione e le dimensioni delle superfici destinate a standards;
- nell'attuazione degli interventi di cui alla presente variante dovranno essere rispettati: a) la configurazione generale del disegno dei lotti come desumibile dalla tavola n. 2 allegata alla presente variante, essendo comunque ammissibili senza necessità di variare il P.d.L. e nel rispetto delle volumetrie massime su ciascun lotto, la fusione tra due o più lotti; b) le volumetrie massime e la superficie coperta massima sui singoli lotti di cui alla tabella riportata al comma 3 del precedente articolo 5;
- ai fini della valutazione dei progetti edilizi in attuazione della presente variante al P.d.L. San Marino si terrà conto dei parametri edilizi definiti nel Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 109 del 30/05/1978 come modificato con D.C.C. n. 58 del 23.5.2001, D.C.C. n. 130 del 06.11.2003 e D.C.C. n. 88 del 25.05.2005 del ai sensi della disciplina transitoria di cui all'art. 33, comma 1, lettera a) del Regolamento regionale D.P.G.R. 64/R/2013;
- le opere di contenimento (muretti) potranno essere: intonacati e/o tinteggiati di colorazioni terrose o rivestiti in pietra.
- i fabbricati, dovranno essere ordinati parallelamente alla viabilità di penetrazione, secondo gli allineamenti indicati nella Tavola N. 2;

- Le coperture potranno essere realizzate a capanna, mantenendo l'orientamento del colmo parallelo alla viabilità di penetrazione o a padiglione. Sono escluse coperture piane. Sulle coperture 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 ammesse 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. 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 nelle modalità previste nella convenzione come adeguata a seguito della presente variante in una prima fase.

Il rilascio delle concessioni per edificare le costruzioni dovrà avvenire solo dopo che saranno ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria e nelle modalità previste nella convenzione come adeguata a seguito della presente variante.

ART. 8 DISPOSIZIONI GENERALI

Per quanto non previsto nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

