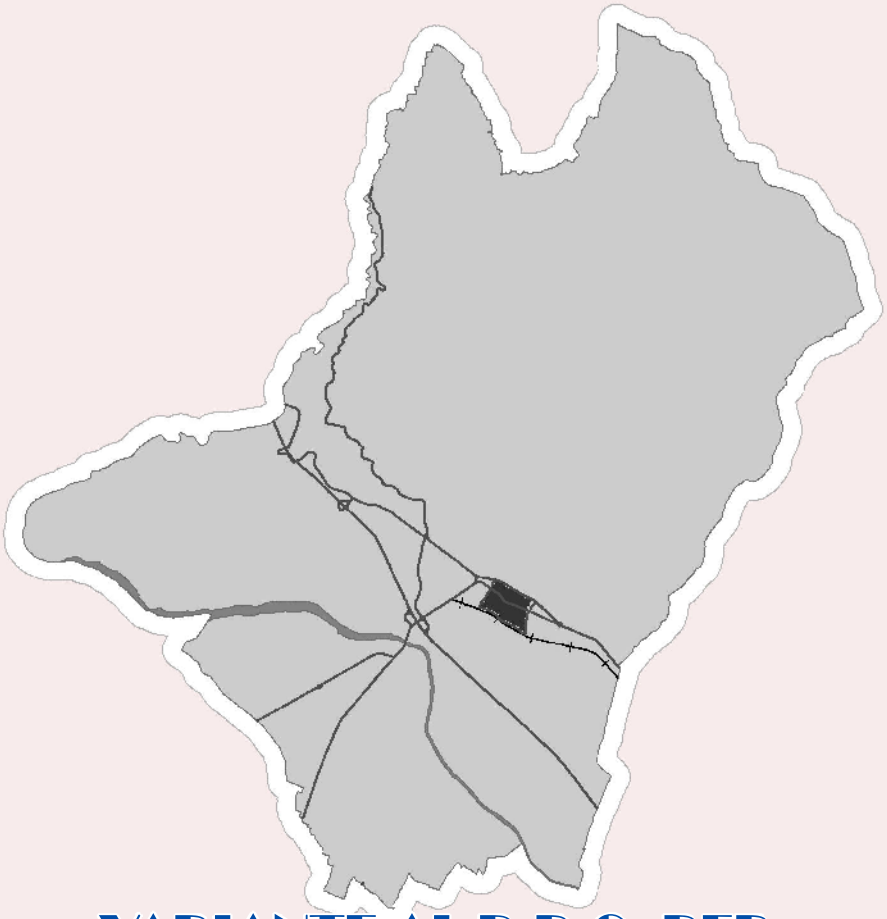
COMUNE DI SANSEPOLCRO
Provincia di Arezzo



VARIANTE AL P.R.G. PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE NUOVE SEDI DELLA CROCE ROSSA E DELLA MISERICORDIA
(L.R.T. 1/05, artt. 15, 16 e 17)

SINDACO:
Franco Polcri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA:
Fabrizio Innocenti

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.:
Arch. Antonio Coletti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E REDATTORE DELLA VARIANTE:
Arch. Maria Luisa Sogli

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:
Geom. Andrea Franceschini

Elab. 04 Estratto N.T.A. del P.R.G.: stato attuale e stato modificato Versione definitiva

Data di elaborazione: ottobre 2009

VARIANTE AL P.R.G. PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE NUOVI SEDI LOCALI DELLA CROCE ROSSA E DELLA MISERICORDIA AI SENDI DEGLI ARTT. 15, 16 e 17 DELLA L.R. 1/05: Norme Tecniche di attuazione – Stato attuale e modificato

ESTRATTO DELLE N.T.A. - STATO ATTUALE:

"ART. 42- ZONE F E G PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi pubblici d'interesse generale (pubbliche e/o di uso pubblico).
In tali zone il Piano si attua per "intervento urbanistico attuativo" e/o per "intervento edilizio diretto".
Nelle zone di uso pubblico o di interesse collettivo, in attesa dell'utilizzo previsto del Piano è ammessa l'attività agricola.
Non sono ammessi in particolare: cimiteri d'auto, discariche pubbliche, qualsiasi attività industriale, artigianale o commerciale, depositi o scarichi di relitti di qualsiasi tipo.
Negli edifici esistenti, sempre in attesa delle previsioni di P.R.G., solo interventi di manutenzione ordinaria.
Attrezzature pubbliche e private a livello urbano-territoriale:
F1 - Zona attrezzata a parco
F2 - Zona per attrezzature sportive
F3 - Zona cimiteriale
F4 - Zona per mercati, fiere
F5 - Zona per servizi pubblici, amministrativi,sociali a livello comunale, per attrezzature tecnologiche municipali o di altri Enti;
F6 - Zona per attrezzature ospedaliere
F7 - Zona per attrezzature scolastiche di grado superiore
F8 - Zona per teatri, esposizioni e cultura
F9 - Zona ippica
F10 - Zona aviosuperficie

[…]

ART. 47- ZONA F5 - SERVIZI PUBBLICI, AMMINISTRATIVI, SOCIALI A LIVELLO COMUNALE, ATTREZZATURE TECNOLOGICHE MUNICIPALI O DI ALTRI ENTI

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili dall'amministrazione comunale o da altri Enti pubblici o di interesse pubblico.
Le attrezzature prevedibili in dette zone possono anche essere realizzate all'interno delle zone omogenee B, C e D se si rendono necessarie per garantire un sufficiente livello di servizi.
All'interno delle zone di cui al presente articolo, quando non esistono incompatibilità con eventuali organismi urbanistico-edilizi esistenti o con situazioni ambientali esistenti, dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.
In particolare, quando vengono realizzati edifici od attrezzature con destinazioni per le quali le presenti norme prescrivono una dotazione minima di parcheggi, la misura da rispettare è quella fissata dalle norme per ciascuna di esse. Quando sulla stessa area siano presenti più destinazioni i parcheggi da realizzare per ciascuna di esse potranno essere ridotti del 40%.
Nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo, il Consiglio Comunale potrà deliberare di ammettere associazioni o privati a partecipare alla realizzazione di detti servizi pubblici ed amministrativi, sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e Comune, nella quale vengano garantiti, fra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché i tempi ed i modi di attuazione dell'intervento.
In queste zone troveranno sede attrezzature pubbliche e tecnologiche di interesse pubblico quali: gas, acqua, trasporti pubblici, energia elettrica, nettezza urbana, vigili del fuoco, telefoni, magazzini comunali, ecc...

Per le zone "F5" prevista nel foglio 72 del P.R.G., in quanto ricadente in area soggetta alla D.C.R. n.230/94, è ammessa la realizzazione di soli impianti tecnologici comunali compatibili con il rischio di esondabilità dell'area.

ART. 48- ZONA F6 - ATTREZZATURE OSPEDALIERE

Tale area individua attrezzature ospedaliere esistenti.
Sono ammessi ampliamenti, nuove costruzioni, per comprovata necessità. Le realizzazioni sono effettuate esclusivamente da Ente pubblico.

ART. 53- ZONA G - ATTREZZATURA A LIVELLO DI QUARTIERE E DI FRAZIONE

a) Attrezzatura pubblica:
G1 - istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie
G2 - sedi amministrative e sociali: sedi circoscrizionali, centri sociali, uffici postali
b) Attrezzature di interesse pubblico:
G3 - edifici per il culto e relative attrezzature
G4 - circoli ricreativi e culturali
G5 - impianti sportivi privati (convenzionati)
G6 - aree attrezzate a giardini pubblici

ART. 54- ZONA G1 - ISTRUZIONE PRIMARIA

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede per attrezzature scolastiche quali: asili nido,scuole materne, scuole elementari, scuole medie e scuole speciali, nonché servizi ausiliari quali cucine, palestre, ecc.... In queste zone il piano si attua mediante "intervento edilizio diretto" quando l'area è destinata a contenere una singola attrezzatura e con "intervento urbanistico preventivo" quando la destinazione di zona consente l'insediamento di più attrezzature scolastiche.
Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, nonchè a parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

ART. 55- ZONE G2 E G4 - SEDI AMMINISTRATIVE E SOCIALI, CIRCOLI RICREATIVI E CULTURALI

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili da amministrazioni od Enti pubblici.
- Centri civici, uffici di quartiere e sedi decentrate dell'Amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica (poste e telegrafi, pubblica sicurezza, ecc....), servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica;
- attrezzature per pubblici servizi, per attività culturali,ricreative e sportive di gestione pubblica e privata. All'interno delle zone quando non esistano incompatibilità con eventuali organismi urbanistico-edilizi esistenti o con situazioni ambientali esistenti, dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni di uso previste. In particolare, quando vengono realizzati edifici od attrezzature con destinazioni per le quali le presenti norme prescrivono una dotazione minima di parcheggi, la misura da rispettare è quella fissata dalle norme per ciascuna di esse. Quando nella stessa area siano presenti più destinazioni, i parcheggi da realizzare per ciascuna di esse potranno essere ridotti del 40%. Nell'ambito degli interventi di cui ai commi precedenti il Consiglio Comunale, potrà deliberare di ammettere associazioni o privati a partecipare alla realizzazione delle attrezzature di cui al titolo, sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e Comune, nella quale vengano garantite, fra l'altro, il prevalente uso di tali attrezzature, nonché i tempi ed i modi di attuazione dell'intervento.
[…]"

ESTRATTO DELLE N.T.A. - STATO MODIFICATO

(Le integrazioni alle norme sono riportate in **grassetto**)

"ART. 42- ZONE F E G PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature e servizi pubblici d'interesse generale (pubbliche e/o di uso pubblico).
In tali zone il Piano si attua per "intervento urbanistico attuativo" e/o per "intervento edilizio diretto".
Nelle zone di uso pubblico o di interesse collettivo, in attesa dell'utilizzo previsto del Piano è ammessa l'attività agricola.
Non sono ammessi in particolare: cimiteri d'auto, discariche pubbliche, qualsiasi attività industriale, artigianale o commerciale, depositi o scarichi di relitti di qualsiasi tipo.
Negli edifici esistenti, sempre in attesa delle previsioni di P.R.G., solo interventi di manutenzione ordinaria.
Attrezzature pubbliche e private a livello urbano-territoriale:
F1 - Zona attrezzata a parco
F2 - Zona per attrezzature sportive
F3 - Zona cimiteriale
F4 - Zona per mercati, fiere
F5 - Zona per servizi pubblici, amministrativi, sociali a livello comunale, per attrezzature tecnologiche municipali o di altri Enti;
F6 - Zona per attrezzature ospedaliere
F7 - Zona per attrezzature scolastiche di grado superiore
F8 - Zona per teatri, esposizioni e cultura
F9 - Zona ippica
F10 - Zona aviosuperficie

[…]

ART. 47- ZONA F5 - SERVIZI PUBBLICI, AMMINISTRATIVI, SOCIALI A LIVELLO COMUNALE, ATTREZZATURE TECNOLOGICHE MUNICIPALI O DI ALTRI ENTI

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili dall'amministrazione comunale o da altri Enti pubblici o di interesse pubblico.
Le attrezzature prevedibili in dette zone possono anche essere realizzate all'interno delle zone omogenee B, C e D se si rendono necessarie per garantire un sufficiente livello di servizi.
All'interno delle zone di cui al presente articolo, quando non esistono incompatibilità con eventuali organismi urbanistico-edilizi esistenti o con situazioni ambientali esistenti, dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.
In particolare, quando vengono realizzati edifici od attrezzature con destinazioni per le quali le presenti norme prescrivono una dotazione minima di parcheggi, la misura da rispettare è quella fissata dalle norme per ciascuna di esse. Quando sulla stessa area siano presenti più destinazioni i parcheggi da realizzare per ciascuna di esse potranno essere ridotti del 40%.
Nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo, il Consiglio Comunale potrà deliberare di ammettere associazioni o privati a partecipare alla realizzazione di detti servizi pubblici ed amministrativi, sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e Comune, nella quale vengano garantiti, fra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché i tempi ed i modi di attuazione dell'intervento.
In queste zone troveranno sede attrezzature pubbliche e tecnologiche di interesse pubblico quali: gas, acqua, trasporti pubblici, energia elettrica, nettezza urbana, vigili del fuoco, telefoni, magazzini comunali, ecc...

Per le zone "F5" prevista nel foglio 72 del P.R.G., in quanto ricadente in area soggetta alla D.C.R. n.230/94, è ammessa la realizzazione di soli impianti tecnologici comunali compatibili con il rischio di esondabilità dell'area.

Con apposita Variante al P.R.G. (definitivamente approvata con D.C.C. ….del……) ed in conformità con il Piano Strutturale adottato con D.C.C. n. 36 del 17.04.2009 sono individuate, a valle dell'area occupata dall'attuale Ospedale Civico di Sansepolcro, le zone F5.1 per attrezzature sociosanitarie da destinare alle nuove sedi della Croce Rossa e della Misericordia, con interposta zona, individuata con la sigla PV, da destinare a viabilità e parcheggi pubblici. L'insieme delle zone F5.1 e PV sono state ricomprese in un ambito unitario per il quale valgono le seguenti norme:

- **<u>modalità di attuazione</u>: *piano unitario di insieme* o *schema unitario di utilizzazione* riferito all'area perimetrata come "ambito del piano unitario di insieme per le nuove sedi della Croce Rossa e della Misericordia" nella tavola della Variante citata, finalizzato alla sistemazione dell'area pubblica individuata con la sigla PV ed alla individuazione degli accessi carrabili alle due zone F5.1 che localizzati esclusivamente su detta area pubblica; *intervento diretto* internamente alle due aree F5.1;**
- **<u>superficie utile lorda per ognuna delle due zone F5.1 individuate</u>*:* 1.000 mq.(da calcolare come previsto nell'art. 9 delle N.T.A. del P.S.).**

<u>Ulteriori prescrizioni per l'attuazione degli interventi:</u>

- **la sistemazione dell'area pubblica individuata con la sigla "PV" dovrà prevedere una viabilità centrale di accesso alle due zone F5.1, fiancheggiata da due fasce laterali di parcheggi pubblici; tale sistemazione dovrà essere concordata con gli Uffici comunali Urbanistica e Tecnico; nell'ambito del suddetto *piano unitario di insieme* dovrà essere altresì verificata l'effettiva attuale posizione delle tubazioni della rete acquedottistica che, se poste internamente alle zone F5.1, dovranno essere spostate lungo via Redi;**
- **le due zone F5.1 potranno avere accesso carrabile solo dall'area individuata con la sigla PV e potranno solo accessi pedonali su via Redi;**
- **gli interventi edilizi previsti all'interno delle due zone F5.1 dovranno essere realizzati successivamente a quelli previsti nella zona classificata PV;**
- **per i parcheggi privati interni alle due zone F5.1 è da rispettare la dotazione minima prevista per legge per le funzioni socio-assistenziali;**
- **nell'area interessata dal piano unitario di insieme dovranno essere mantenute le alberature e la siepe presenti sul confine sud - ovest e le alberature lungo strada, che fungono anche da schermatura verde; tali formazioni vegetazionali sono individuate come "filari di alberi e/o siepi da conservare" nel Piano Strutturale adottato e nella tavola della presente variante. Le alberature lungostrada, attualmente costituite da conifere, potranno essere eventualmente sostituite con alberature e/o siepi di essenze autoctone tipiche dell'area collinare.**

Ulteriori prescrizioni che recepiscono l'esito della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. che si è conclusa con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 308 del 28/10/2009:

a) gli edifici da realizzare dovranno avere una configurazione planivolumetrica semplice e un'altezza massima di 7 metri rispetto alla quota media attuale del terreno nella fascia prospiciente via Redi, eventualmente incrementata solo dall'ulteriore altezza derivante dal dislivello naturale del terreno. Per gli edifici dovranno essere utilizzati soluzioni architettoniche e materiali costruttivi analoghi per i due edifici e riferiti a quelli caratterizzanti i manufatti architettonici tradizionali del luogo (intonacatura con tinteggiatura in colori terrosi ed eventuali rivestimenti in pietra o in mattoni) opportunamente reinterpretati, nel caso specifico, che riguarda due strutture con funzioni specialistiche. I due edifici dovranno presentare preferibilmente prospetti a monte paralleli a via Redi e allineati tra di loro. Le coperture dovranno avere forma semplice, limitando il più possibile il numero delle falde; potranno essere realizzate anche coperture piane

quando ciò risulti funzionale alla riduzione dell'impatto visivo altrimenti derivante da falde inclinate molto estese. Negli spazi aperti di pertinenza degli edifici dovranno essere minimizzati i movimenti di terra e quindi mantenuta il più possibile la attuale configurazione morfologica del terreno; le sistemazioni degli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovranno garantire la massima permeabilità e quindi essere realizzate a prato o in ghiaino. Le eventuali recinzioni dovranno essere analoghe per i due lotti ed essere realizzate in struttura metallica e disegno semplice. Dovranno inoltre essere studiate soluzioni che garantiscano la limitazione dell'impatto visivo di eventuali rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati.

b) In fase di presentazione dei progetti per l'attuazione della variante dovrà essere presentata idonea documentazione di impatto acustico che tenga conto sia degli eventuali impianti tecnologici che saranno installati, sia del traffico (in particolare il transito delle autoambulanze più critiche), vie di accesso, parcheggi, che dovranno essere posizionati tenuto conto degli aspetti acustici. Gli edifici dovranno rispettare i requisiti di cui al D.P.C.M. 05/12/97 (di competenza ASL). In fase di cantiere, visto il posizionamento dei recettori, sarà necessario acquisire l'autorizzazione alla deroga dei limiti per attività di cantiere ai sensi della D.C.R.T. n. 77/2000,

c) I progetti in attuazione della presente variante dovranno prevedere soluzioni per l'allacciamento alla pubblica fognatura e all'acquedotto preventivamente concordate con Nuove Acque.

ART. 48- ZONA F6 - ATTREZZATURE OSPEDALIERE

Tale area individua attrezzature ospedaliere esistenti.
Sono ammessi ampliamenti, nuove costruzioni, per comprovata necessità. Le realizzazioni sono effettuate esclusivamente da Ente pubblico.

ART. 53- ZONA G - ATTREZZATURA A LIVELLO DI QUARTIERE E DI FRAZIONE

a) Attrezzatura pubblica:
G1 - istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie
G2 - sedi amministrative e sociali: sedi circoscrizionali, centri sociali, uffici postali
b) Attrezzature di interesse pubblico:
G3 - edifici per il culto e relative attrezzature
G4 - circoli ricreativi e culturali
G5 - impianti sportivi privati (convenzionati)
G6 - aree attrezzate a giardini pubblici

ART. 54- ZONA G1 - ISTRUZIONE PRIMARIA

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede per attrezzature scolastiche quali: asili nido,scuole materne, scuole elementari, scuole medie e scuole speciali, nonché servizi ausiliari quali cucine, palestre, ecc.... In queste zone il piano si attua mediante "intervento edilizio diretto" quando l'area è destinata a contenere una singola attrezzatura e con "intervento urbanistico preventivo" quando la destinazione di zona consente l'insediamento di più attrezzature scolastiche.
Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde, nonchè a parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

ART. 55- ZONE G2 E G4 - SEDI AMMINISTRATIVE E SOCIALI, CIRCOLI RICREATIVI E CULTURALI

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili da amministrazioni od Enti pubblici.
- Centri civici, uffici di quartiere e sedi decentrate dell'Amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi

decentrati dell'amministrazione pubblica (poste e telegrafi, pubblica sicurezza, ecc....), servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica;
- attrezzature per pubblici servizi, per attività culturali,ricreative e sportive di gestione pubblica e privata. All'interno delle zone quando non esistano incompatibilità con eventuali organismi urbanistico-edilizi esistenti o con situazioni ambientali esistenti, dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni di uso previste. In particolare, quando vengono realizzati edifici od attrezzature con destinazioni per le quali le presenti norme prescrivono una dotazione minima di parcheggi, la misura da rispettare è quella fissata dalle norme per ciascuna di esse. Quando nella stessa area siano presenti più destinazioni, i parcheggi da realizzare per ciascuna di esse potranno essere ridotti del 40%. Nell'ambito degli interventi di cui ai commi precedenti il Consiglio Comunale, potrà deliberare di ammettere associazioni o privati a partecipare alla realizzazione delle attrezzature di cui al titolo, sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e Comune, nella quale vengano garantite, fra l'altro, il prevalente uso di tali attrezzature, nonché i tempi ed i modi di attuazione dell'intervento.

[…]"