

COMUNE DI SANSEPOLCRO
PROVINCIA DI AREZZO



PIANO DI RECUPERO
“IL TREBBIO”

Il sindaco:
DANIELA FRULLANI

Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Edilizia Privata:
Arch. MARIA LUISA SOGLI

Responsabile del procedimento:
Arch. MARIA LUISA SOGLI

Progettista:
Arch. MASSIMILIANO BAQUE'

Collaboratori:
Arch. DANIELE BARELLI
Arch. ALEANDRO CARTA
Arch. RACHELE CONOVER
Arch. CHIARA SACCHETTI

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO.....	2
Art. 1 - Oggetto del Piano di Recupero.....	2
Art. 2 – Obiettivi del PdR.....	2
Art. 3 – Elaborati costitutivi del PdR.....	2
Art. 4 - Validità ed efficacia del PdR.....	3
Art. 5 - Contrasto tra le prescrizioni del PdR	3
TITOLO II – CONTENUTI PROGETTUALI DEL PIANO	3
Art. 6 - Articolazione della disciplina delle trasformazioni	3
Art. 7 - Ambiti di trasformazione (At).....	3
PU1 – Realizzazione di Parcheggio pubblico.....	4
PU2 – Riqualficazione dello spazio pubblico antistante la Chiesa	4
PU3 – Riqualficazione Spazio pubblico adiacente all’edificio “ex scuola”	4
PU4 - Riqualficazione dell’edificio pubblico “ex scuola”	5
PU5 – Realizzazione di Pista ciclabile	5
PU6 – Realizzazione di Marciapiede pedonale	5
PU7 – Schermature verdi con funzione di barriera acustica.....	5
Art. 8 - Spazi aperti pubblici	5
Art. 9 - Pavimentazioni stradali e pedonali.....	6
Art. 10 - Recinzioni, parapetti e ringhiere.....	6
Art. 11 - Aree e spazi verdi.....	6
Art. 12 - Alberature.....	7
Art. 13 - Illuminazione pubblica.....	7
Art. 14 - Cartelli, elementi segnaletici	8
Art. 15 – Sottoservizi.....	8
TITOLO III – NORME FINALI.....	8
Art. 16 - Deroghe alle prescrizioni del PdR.....	9
Art. 17 - Disposizioni transitorie e di salvaguardia	9

TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 - Oggetto del Piano di Recupero

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e gli elaborati di cui al successivo Art. 3, costituiscono il Piano di Recupero dell'area "Il Trebbio", nel Comune di San Sepolcro (AR), di seguito denominato PdR.
2. NTA ed elaborati disciplinano l'insieme delle trasformazioni fisiche e funzionali, di rilevanza urbanistica, edilizia e ambientale, che possono essere attuate, ad opera di soggetti pubblici e privati, all'interno dell'ambito urbano oggetto del PdR.
3. Il perimetro che delimita l'ambito interessato dal PdR è indicato negli elaborati progettuali Tav.4, di cui al successivo Art. 3.
4. Il presente Piano di Recupero costituisce Variante agli strumenti urbanistici vigenti (PRG).
5. Le trasformazioni relative alle aree e spazi pubblici che ricadono all'interno del perimetro individuato negli elaborati progettuali Tav. 4 di cui al successivo Art. 3., sono disciplinate dalle presenti norme.

Art. 2 – Obiettivi del PdR

1. Il PdR intende conseguire la riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale degli spazi pubblici e privati ricadenti nell'ambito di cui al precedente Art. 1. A tale scopo esso promuove e regola il complesso degli interventi tesi alla riqualificazione architettonica, ambientale e funzionale degli spazi aperti, dei luoghi centrali, della trama dei percorsi carrabili e pedonali, nonché degli edifici pubblici e privati e delle relative pertinenze che, nell'insieme, definiscono la qualità del Trebbio.
2. Il PdR, in accordo con gli obiettivi della legge 5 agosto 1978, n. 457, della L.R. 7 maggio 1985, N.57 e della L.R. 21 maggio 1980, n. 59, è finalizzato a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di recupero sul patrimonio edilizio di proprietà di enti pubblici, di proprietà di privati e per l'adeguamento delle urbanizzazioni.
3. Il PDR intende conseguire la permanenza dei residenti nella frazione del Trebbio mediante la riqualificazione delle aree pubbliche e degli spazi aperti.

Art. 3 – Elaborati costitutivi del PdR

1. Il PdR si compone dei seguenti elaborati, individuati da una sigla e da un titolo:

QC		Quadro conoscitivo – Elaborati di analisi:
Tav	Rif	Titolo
Tav. 1	QC1	Inquadramento territoriale
Tav. 2	QC2	Uso del suolo – vincoli sovraordinati
Tav. 3	QC3	Estratti urbanistici
Tav. 4	QC4	Planimetria dell'area dell'intervento
Tav. 5	QC5	Analisi dei sottoservizi – stato attuale
Tav. 6	QC6	Analisi del degrado e criticità
PR		Progetto di piano
Tav. 7	PR 7	Analisi urbana e protoprogetto
Tav. 8	PR8	Quadro unione degli interventi

Tav. 9	PR9.1	Riqualificazione edificio pubblico e spazi adiacenti
	PR9.2	Riqualificazione spazio pubblico antistante la Chiesa e realizzazione di parcheggio
	PR9.3	Realizzazione di pista ciclabile
Tav. 10	PR10	Sottoservizi di progetto
ABACO	AB	Abaco delle soluzioni progettuali
NTA	NTA	Norme tecniche di attuazione
RTI	RTI	Relazione tecnico illustrativa
SC	SC	Schedatura delle criticità
DF	DF	Documentazione Fotografica
VAS	VAS	Verifica di assoggettabilità a VAS

Art. 4 - Validità ed efficacia del PdR

1. Il PdR ha validità decennale e le sue previsioni sono commisurate a questo arco di tempo. Decorso tale termine esso diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione.
2. Il PdR è elaborato ai sensi della L. 1150/42, e successive modifiche e integrazioni, nonché ai sensi della L. 457/78, della LR. 57/85 e Lr. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni. In forza di tali leggi agli edifici e alle aree comprese all'interno del perimetro del presente strumento si applicano le prescrizioni del PdR.

Art. 5 - Contrasto tra le prescrizioni del PdR

1. In caso di contrasto fra norme scritte del PdR prevale la norma più restrittiva.
2. In caso di contrasto tra norme grafiche del PdR prevale la prescrizione di maggiore dettaglio.
3. In caso di contrasto tra norme scritte e norme grafiche del PdR, prevalgono queste ultime.

TITOLO II – CONTENUTI PROGETTUALI DEL PIANO

Art. 6 - Articolazione della disciplina delle trasformazioni

1. Il PdR articola la disciplina delle trasformazioni in relazione alle caratteristiche e allo stato di conservazione degli spazi aperti e degli edifici, pubblici e privati. A questo fine il PdR individua una disciplina generale, oggetto delle presenti NTA, e precisata negli elaborati denominati 9.1, 9.2, 9.3.

Art. 7 - Ambiti di trasformazione (At).

1. Ai fini della contestuale realizzazione di interventi di trasformazione che abbiano per oggetto un insieme di spazi aperti il PdR individua particolari ambiti di trasformazione per i quali, quando non diversamente prescritto, si prevede l'obbligatoria redazione di un Progetto unitario.
2. Sono definiti Ambiti di trasformazione pubblica (At - PU), le aggregazioni di edifici e spazi urbani o di parti di essi, gli spazi aperti e i parchi, le aree urbane composite, i complessi volumetrici, perimetrati nell'elaborato Tav. 4, per i quali si ritiene necessario un intervento omogeneo ed unitario per ragioni urbanistiche, architettoniche,

paesaggistiche ed economiche.

3. Per ciascuno degli ambiti di cui al comma precedente l'Amministrazione comunale promuoverà, con opportune azioni, l'attuazione degli interventi. I progetti dovranno attenersi alle prescrizioni generali per gli edifici e gli spazi aperti dettate nelle presenti NTA ed alle indicazioni specifiche dettate negli elaborati da Tav. 9.1 a Tav. 9.2 del PdR.
4. La realizzazione delle trasformazioni in tali ambiti è di preminente interesse collettivo e risulta essenziale ai fini del conseguimento degli obiettivi del PdR.
5. L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga necessario per garantire un elevato livello qualitativo dei progetti, potrà ricorrere a forme di selezione concorrenziale delle proposte, nei modi consentiti dalle norme vigenti.
6. Gli Ambiti di Trasformazione di Progetti Pubblici (At-PU) sono gli ambiti di realizzazione di interventi di trasformazione di un insieme di spazi aperti e/o edifici pubblici, per i quali, quando non diversamente specificato, è prevista l'obbligatoria redazione di un Progetto unitario, d'iniziativa di soggetti pubblici;
7. Sono Ambiti di Trasformazione - Progetti Pubblici(At-PU):
 - PU1, Realizzazione di parcheggio pubblico;
 - PU2, Riqualficazione dello spazio pubblico antistante la Chiesa
 - PU3, Riqualficazione spazio pubblico antistante l'edificio "ex scuola"
 - PU4, Riqualficazione dell'edificio pubblico "ex scuola" e spazi adiacenti
 - PU5, Realizzazione di pista ciclabile
 - PU6, Realizzazione di marciapiede pedonale
 - PU7, Realizzazione di schermature verdi con funzione di barriera acustica
 così individuati nelle seguenti schede:

PU1 – Realizzazione di Parcheggio pubblico	
Rif. catastale	Foglio: 92- particella: 29 e strade
Dest. attuale	Ambito di potenziamento degli standard
Dest. proposta	Area di sosta pubblica
Intervento proposto	Nuova realizzazione
Compatibilità urbanistica	Si, a seguito di variante al P.R.G contestuale al presente progetto
Prescrizioni/Note	Artt. 8 – 9 – 10 – 11 – 12 - 13 - 14 – 15 - 16 NTA del PDR
Riferimento progettuale	Tav. 8 – 9.2

PU2 – Riqualficazione dello spazio pubblico antistante la Chiesa	
Rif. catastale	Foglio: 87 - particella strada, 92 - particella 204
Dest. attuale	(fonte: estratto catastale) spazio pubblico
Dest. proposta	viabilità
Intervento proposto	Riqualficazione edilizia e funzionale
Compatibilità urbanistica	si
Prescrizioni/Note	Artt. 8 → 15 delle NTA del PDR
Riferimento progettuale	Tav. 8 – 9.2; ABACO

PU3 – Riqualficazione Spazio pubblico adiacente all'edificio "ex scuola"	
Rif. catastale	Foglio: 92- particella: strada
Dest. attuale	(fonte: estratto catastale): viabilità esistente
Dest. proposta	Spazio pubblico
Intervento proposto	Riqualficazione funzionale dello spazio pubblico

Compatibilità urbanistica	si
Prescrizioni/Note	Artt. 8 → 15 delle NTA del PDR
Riferimento progettuale	Tav. 8 – 9.1; ABACO

PU4 - Riqualificazione dell'edificio pubblico "ex scuola"	
Rif. catastale	Foglio: 92 – particella: strada; foglio 92 particella 195
Dest. attuale	(fonte: estratto catastale) : viabilità esistente, pertinenza del fabbricato PRG: attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico esistente; ambiti di potenziamento degli standard
Dest. proposta	Spazio pubblico e circolo ricreativo
Intervento proposto	Riqualificazione edilizia e funzionale
Compatibilità urbanistica	Si, a seguito di variante al P.R.G contestuale al presente progetto
Prescrizioni/Note	Artt. 8 → 15 delle NTA del PDR
Riferimento progettuale	Tav. 8 – 9.1; ABACO

PU5 – Realizzazione di Pista ciclabile	
Rif. catastale	Foglio: 92 - 87; particella: strada
Dest. attuale	(fonte: estratto catastale): viabilità
Dest. proposta	Viabilità ciclopeditone
Intervento proposto	Riqualificazione edilizia e funzionale
Compatibilità urbanistica	si
Prescrizioni/Note	Artt. 8 → 15 delle NTA del PDR
Riferimento progettuale	Tav. 8 – 9.3; ABACO

PU6 – Realizzazione di Marciapiede pedonale	
Rif. catastale	Foglio: 92- particella: 29 e strade
Dest. attuale	Ambito di potenziamento degli standard
Dest. proposta	Percorso pedonale
Intervento proposto	Nuova costruzione
Compatibilità urbanistica	Si, a seguito di variante al P.R.G contestuale al presente progetto
Riferimento progettuale	Tav. 8 – 9.2; ABACO

PU7 – Schermature verdi con funzione di barriera acustica	
Rif. catastale	Foglio 87, particella 72; Foglio 86, particella 126, 136;
Dest. attuale	(fonte: estratto catastale): area agricola PRG: ambiti di riqualificazione ambientale
Dest. proposta	Verde di riqualificazione
Intervento proposto	Manutenzione straordinaria; riqualificazione del verde
Compatibilità urbanistica	Si
Prescrizioni/Note	Artt. 9,10,13,14,15 delle NTA del PDR
Riferimento progettuale	Tav. 8 ; ABACO

Art. 8 - Spazi aperti pubblici

1. Il PdR individua nell'elaborato TAV. 8 le aree e gli spazi aperti pubblici per i quali si prevedono interventi di trasformazione.

2. Per tali aree e spazi è sempre consentita la manutenzione con le opere seguenti:
 - ripristino e/o sostituzione della superficie totale di pavimentazioni esistenti mediante l'utilizzo di materiali tipici della tradizione costruttiva locale;
 - eliminazione di elementi vegetali ammalorati e reintegro degli stessi con elementi di specie autoctone o consolidate;
 - interventi puntuali di consolidamento del terreno, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica;
 - mantenimento dell'area in stato di efficienza mediante bonifica degli spazi, ed eliminazione dei fenomeni di umidità e ristagno di acque;
 - riparazione delle recinzioni, nel rispetto della specifica disciplina dettata dalle presenti NTA.

Art. 9 - Pavimentazioni stradali e pedonali

1. Per la progettazione ed esecuzione delle pavimentazioni delle vie carrabili di accesso all'ambito oggetto del presente PdR si avrà cura di differenziarne le caratteristiche secondo criteri del seguente tipo:
 - le pavimentazioni degli spazi di fronte alla chiesa saranno realizzate con materiali lapidei (in particolare la pietra serena), posati a ricorsi irregolari e aventi tre formati differenti;
 - la pavimentazione dello spazio adiacente l'edificio pubblico "ex scuola" sarà realizzato in calcestruzzo architettonico;
2. Al fine di favorire le Misure per la riduzione della Impermeabilizzazione superficiale e per il risparmio idrico (artt. 16, 17, e 21 DPGR 2/R) I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale; il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato, optando piuttosto per il loro riutilizzo (per usi irrigui o comunque diversi da quello potabile) previo accumulo in cisterne interrato o, se la natura (prevalentemente argillosa) del suolo lo consente, per la dispersione delle acque in aree permeabili adiacenti senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

Art. 10 - Recinzioni, parapetti e ringhiere

1. Per la recinzione delle aree di pertinenza delle unità edilizie il PdR ammette esclusivamente l'impiego di due tipi di recinzione:
 - Tipo 'a', senza barriera visiva (ringhiera).
 - Tipo 'b', parapetto in legno
2. Nel caso di di tipo 'a' (ringhiere) le parti in ferro saranno a disegno semplice e la tinteggiatura omogenea con colorazione nero.
3. Nel caso di di tipo 'b' (parapetto in legno) è ammesso la recinzione a disegno semplice con elementi in legno di essenza locale;
4. Non è consigliabile la recinzione a maglia sciolta, né di metallo, né plastificate. È sempre ammessa l'eliminazione delle recinzioni metalliche perimetrali ed a sostituzione con siepi vive.

Art. 11 - Aree e spazi verdi

1. In tutti i progetti sottoposti ad intervento di trasformazione e riqualificazione sarà incluso

- il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area di pertinenza.
2. È sempre comunque opportuno avvalersi della consulenza di un esperto del settore che tenga conto delle caratteristiche di sviluppo delle piante.
 3. La scelta per la messa a dimora di nuove specie arboree e/o arbustive potrà attuarsi tra quelle autoctone, con particolare attenzione da parte del progettista a valutare l'orientamento dell'area e la conformazione del terreno, cercando di utilizzare la vegetazione ai fini della bioclimatica in architettura (massimizzando i benefici per il raffrescamento estivo ed il massimo irraggiamento invernale, ad esempio utilizzando alberature a foglia caduca e/o barriere frangivento sempreverdi)

Art. 12 - Alberature

1. La scelta delle specie di nuovo impianto si deve indirizzare sulle essenze tradizionalmente presenti sul territorio, raccomandabili per siepi, filari, consolidamenti di terreni e formazioni vegetali in genere; al fine di assicurare una maggiore coerenza tra la vegetazione autoctona e la vegetazione presente in ambito urbano negli interventi di arredo vegetale oppure di riqualificazione paesaggistica o ambientale previsti nelle presenti NTA, verranno utilizzate – salvo motivate scelte progettuali, le specie autoctone che costituiscono riferimento privilegiato per la piantumazione delle aree di verde.
2. E' consentito lo spostamento delle alberature in loco sulla base di un progetto di riassetto, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. Inoltre:
 - gli scavi per la posa in opera degli impianti tecnologici interrati (/gas, acqua, luce, telefono, fognatura, ecc.) debbono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali; in generale la realizzazione di impianti deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante;
 - è vietato rendere impermeabili con pavimentazioni o altre opere le aree di pertinenza delle alberature;
3. E' auspicabile prevedere, con modalità compatibili con lo svolgimento delle attività di cantiere, l'impianto anticipato della vegetazione arborea di progetto (pre-verdissement).
4. Gli alberi devono essere piantati in fosse delle dimensioni minime di m 1x1x1; se il terreno non è idoneo per la crescita, deve essere sostituito per un'ampiezza di m 2x2 e per la profondità di m 1. Gli alberi devono essere sostenuti con pali laterali disposti obliquamente che impediscano l'accesso a uomini e veicoli; un'area almeno pari al diametro della chioma deve essere lasciata libera (terreno naturale);

Art. 13 - Illuminazione pubblica

1. Per la realizzazione del sistema di illuminazione pubblica sui fronti stradali dovrà essere utilizzato un unico modello di corpo illuminante del tipo indicato nell'abaco o similare (rif. Abaco) .
2. Particolare attenzione dovrà essere posta alla valorizzazione, anche attraverso la predisposizione di una opportuna illuminazione (a terra, su palo, proiettore..). È sempre comunque opportuno avvalersi della consulenza di un esperto del settore, *lighting design*, al fine di valorizzare le emergenze architettoniche e la scenografia urbana;
3. Le illuminazioni esterne, verranno realizzate preferibilmente con corpi illuminanti comunque di tipo "cut off" ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5%;
4. Al fine di favorire il Risparmio energetico nella illuminazione esterna e forme di contenimento dell'inquinamento luminoso - D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004, e nell'allegato C della L.R n. 37/2000, Si prescrive in particolare:
 - l'impiego di sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o comunque di apparecchi illuminanti che consentano un risparmio energetico analogo o

superiore;

- la scelta, per le strade con traffico motorizzato, dei livelli minimi di luminanza e illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439;
- l'esclusione, per i nuovi impianti di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti, o comunque che emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% del flusso totale emesso;
- la limitazione dell'uso di proiettori ai casi di reale necessità;
- l'adozione di sistemi automatici di controllo, riduzione o spegnimento dei flussi luminosi in determinate fasce orarie, tenendo conto delle esigenze di sicurezza.

Art. 14 - Cartelli, elementi segnaletici

1. L'apposizione di insegne pubblicitarie da parte di privati e cartelli della segnaletica è regolata dalle norme del Regolamento Edilizio; insegne e cartelli avranno dimensioni e caratteristiche tali da rispettare le peculiarità del contesto e saranno sottoposte al preventivo parere della Commissione edilizia.
2. La segnaletica stradale sarà limitata al minimo indispensabile ed essere collocata in modo da non ingombrare il suolo, specialmente in corrispondenza di eventuali strettoie. E' fatto divieto di porre cartelli pubblicitari in posizione tale da ostacolare la passeggiata e lungo la visuale verso la valle sottostante ed i giardini.
3. La segnaletica dovrà essere omogenea nella forma, nelle indicazioni e nei materiali al fine di uniformare le informazioni.

Art. 15 – Sottoservizi

1. Al fine di garantire la realizzare reti differenziate per lo smaltimento delle acque reflue (art. 20 DPGR 2/R) dovranno essere previsti impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per le acque reflue, verificandone inoltre la coerenza con i piani e programmi di gestione del servizio idrico integrato dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (ATO) competente ai sensi della legge regionale 21 luglio 1995, 81 (Norme di attuazione della legge 5 gennaio 1994, n.36).
2. Al fine di garantire la progettazione unitaria delle reti tecnologiche e loro accessibilità, la posa in opera delle reti (adduzione acqua potabile, collettamento reflui, energia elettrica, gas metano, ecc) deve essere fatta in base ad un progetto unitario limitando al massimo la differenziazione delle sedi e prevedendo forme di accessibilità permanente, in modo da facilitarne la gestione e il mantenimento in efficienza.
3. E' esclusa la collocazione di elettrodotti aerei.
4. La realizzazione dei nuovi impianti sarà occasione per la rimozione delle linee e degli impianti esistenti, se obsoleti e non adeguati.
5. La realizzazione dei cassettei/quadri di fornitura sottoservizi (es. Enel, Acquedotto del Fiora SPA, EstraEnergie, Telecom) dovrà essere realizzata preferibilmente in rame o ferro verniciato nero o a riempimento in pietra (su parete in pietra); non è ammesso l'utilizzo di sportelli in alluminio;
6. Al fine di favorire la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua, sono da prevedersi, per l'irrigazione dei terreni dei giardini, idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;

TITOLO III – NORME FINALI

Art. 16 - Derghe alle prescrizioni del PdR

1. Nei limiti stabiliti dalle disposizioni nazionali, sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente PdR esclusivamente per spazi, edifici e impianti pubblici o di pubblico interesse. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco con deliberazione del Consiglio Comunale e previa il nulla osta dei competenti organi, ai sensi dell'articolo 3 della L. 1357/55 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 17 - Disposizioni transitorie e di salvaguardia

1. Le prescrizioni del presente PdR hanno valore esecutivo dalla data della sua approvazione. Nel periodo transitorio tra l'adozione e l'approvazione del PdR si applicano le norme di salvaguardia che ammettono interventi di trasformazione subordinati, in ogni caso, alle prescrizioni particolari contenute nel Titolo III delle presenti NTA.
2. Le opere già denunciate o concesse e non ancora eseguite o in corso di esecuzione alla data di adozione del presente PdR non sono soggette alle prescrizioni dettate dalle presenti NTA, sempreché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di legge.

