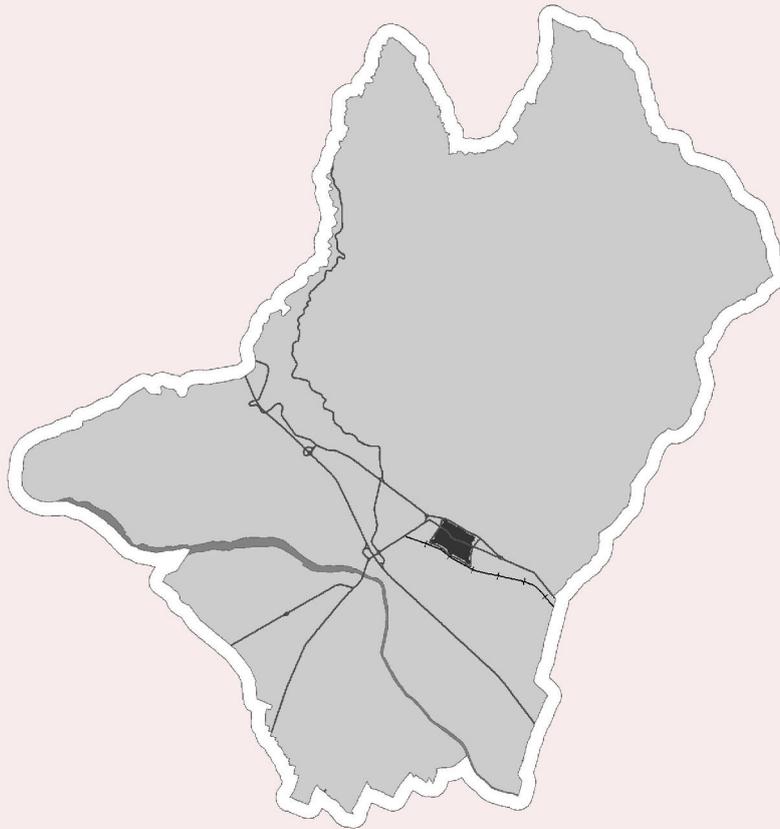




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V21 - Variante al P.R.G. in Via Tarlati a Santa Fiora ai sensi degli art. 16 e 17 della L.R. 01/05

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott.essa Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO:
Ing. Remo Veneziani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO:
Redazione della variante:
Arch. Maria Luisa Sogli
Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Gian Luca Pigolotti

COLLABORATORI INTERNI: geom. Rossana Cenciarini,
geom. Andrea Franceschini, p.i. Enzo Riguccini

DATA: aprile 2013

Elab.

04

**Norme Tecniche di Attuazione
Stato attuale e modificato**

“V21 - VARIANTE AL P.R.G. IN VIA TARLATI A SANTA FIORA” NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE AL P.R.G. PER LE AREE PRODUTTIVE APPROVATA CON D.C.C. N. 87 DEL 27/08/2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STATO ATTUALE

[...]

ART. 6 - SOTTOZONA D1 DI COMPLETAMENTO (SOSTITUIRÀ ART. 31 DELLE N.T.A. DI P.R.G. VIGENTE)

- 1** Tale zona è destinata ad operazioni di ristrutturazione, riorganizzazione e completamento degli assetti esistenti tramite intervento diretto. L’Amm.ne Comunale ha facoltà di richiedere agli interessati uno Schema di utilizzo con atto d’obbligo per situazioni che richiedono un coordinamento edilizio ed una verifica dell’organizzazione urbanistica necessaria.
- 2.** L’edificazione è consentita con i seguenti parametri: **If** = 3 mc/mq (indice di fabbricabilità fondiario) **Rc** = 60%
Hmax = 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Distanze: - dalle strade... = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada - dai confini..... = 5 ml o sul confine
- fra fabbricati... = 10 ml.
- 3.** In relazione alle sottozone D1 e D2 prossime alla sottozona D6 per impianto di deposito GPL (art. 12 delle presenti norme) gli interventi dovranno strutturarsi con le limitazioni ai sensi del D.M. 9/05/2001.
- 4.** In relazione alla sottozona D1 lungo il torrente Fiumicello gli ampliamenti dell’esistente non potranno superare i 200 mq di superficie coperta. Tali ampliamenti dovranno essere subordinati, in sede di rilascio di concessione edilizia, a puntuale valutazione degli effettivi livelli di rischio e, dove necessario, a misure di mitigazione del rischio stesso.

[...]

P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON D.C.R. 197/2001 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STATO ATTUALE

[...]

ART. 52- AREE PER INFRASTRUTTURE DI AVIOSUPERFICIE

Il piano indica l'area destinata all'attività di aviosuperficie;

Obiettivo del piano è quello di consentire il mantenimento dell'attuale infrastruttura;

La destinazione è quella di aviosuperficie;

Sono inoltre ammesse attività di supporto legate a fattori di emergenza (per protezione civile e CRI).

Interventi ammessi:

In attesa di un progetto complessivo che tenga conto dell'effettive esigenze di dotare di nuovi servizi tale area, da sottoporre all'Amministrazione Comunale che costituirà variante allo S.U.

generale, gli interventi ammessi sono quelli fino alla D3 di cui all'allegato "A" della L.R. n.59/80

ART. 52 BIS 1- ZONA F11.1 E ZONA F11.2 –IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE ESISTENTE E NUOVA AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE

La zona F11.1 presso la località Ponte del Tevere è l'area su cui insiste l'impianto esistente di distribuzione di carburante ed è destinata alla riqualificazione e potenziamento di tale struttura. La zona F11.2 è invece destinata alla realizzazione di un nuovo punto di distribuzione dei carburanti.

All'interno della zona F11.1 sono ammessi i seguenti interventi:

- *interventi di riqualificazione dell'impianto esistente;*
- *interventi di ampliamento delle strutture esistenti fino ad un massimo di 150 mq. di superficie coperta.*

All'interno della zona F11.2 sono ammessi i seguenti interventi:

- *realizzazione di colonnine per la distribuzione carburanti e dei connessi volumi tecnici interrati;*
- *realizzazione di volume per servizi igienici riservati al personale per una superficie massima di mq. 8;*
- *realizzazione di pensilina di copertura dell'area di distribuzione carburanti;*
- *distanze dai confini e dalla strada mt. 5;*
- *fascia di tutela assoluta dall'argine del Tevere mt.10;*
- *I margini settentrionale, orientale e meridionale di tale area dovranno essere sistemati con due scarpate erbose che dovranno raccordarsi alle quote attuali del terreno in modo da non alterare la morfologia del suolo lungo i confini ed evitando di realizzare muri a retta. Verso il fiume Tevere dovrà essere garantita la conservazione dell'attuale assetto dell'argine longitudinale di tale fiume e della vegetazione presente, da integrare con un filare di alberi di essenze analoghe che saranno piantumate lungo il confine sud dell'area in cui è previsto il nuovo impianto di erogazione. La realizzazione degli interventi ammessi è comunque condizionata all'acquisizione dei pareri favorevoli della S.N.A.M., in merito alle interferenze del progetto esecutivo degli interventi previsti nella presente zona F11.2 con il metanodotto ad alta pressione, della Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici per ciò che riguarda la fascia di vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere, di A.R.P.A.T. in merito agli scarichi e agli eventuali rischi di sversamento sul suolo e su acque superficiali, della Provincia di Arezzo in merito ai rapporti con l'area golenale del fiume Tevere.*

Gli interventi da attuarsi nelle zone F11 dovranno garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni desunte dal Nulla Osta di SNAM rete gas:

- *I lavori nei tratti di possibile interferenza con la condotta del metanodotto dovranno essere preventivamente concordati con SNAM - Unità di Arezzo (AR), che provvederà al picchettamento della condotta e alla stesura del relativo verbale in cui, tra l'altro, è previsto il nominativo della impresa esecutrice dei lavori e quello della compagnia assicuratrice, fornendo anche durante la fase esecutiva dei lavori stessi la necessaria assistenza con proprio personale;*
- *i fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza minima di metri 14,00 (quattordici/00) dall'asse del metanodotto; la strada di accesso all'area carburanti potrà*

¹ Articolo introdotto con la Variante V05 approvata con D.C.C. n. 152 del 20/12/2012

essere realizzata ad una distanza minima dall'asse del metanodotto di metri 2,00 (due/00), potrà essere asfaltata e dovrà essere delimitata da apposito cordolo in cemento sul lato del metanodotto;

- *potrà essere realizzata una pavimentazione in grigliato erboso del tipo macevi fino ad una distanza minima dall'asse del metanodotto di metri 2,00 (due/00), delimitata da apposito cordolo in cemento sul lato del metanodotto; resta altresì inteso che la fascia asservita di metri 2,00 (due/00) dall'asse del metanodotto, delimitata dal cordolo in cemento dovrà essere lasciata a terreno agrario, non potrà essere pavimentata né adibita a deposito di materiali e/o di mezzi ed apparecchiature in genere, né potrà essere alterata la quota di posa della condotta;*
- *la realizzazione di futuri servizi all'interno della fascia asservita, dovranno essere preventivamente autorizzati da Snam Rete Gas, in seguito all'invio di progetto esplicativo che sarà visionato e valutato indicando le necessarie prescrizioni tecnico-operative; nel corso dei lavori, nessun transito con mezzi pesanti, e/o interventi che comportino l'uso di esplosivi, l'utilizzo di trivelle, battipalo e attrezzature simili potranno essere effettuati sopra ed in prossimità delle tubazioni per non pregiudicare l'integrità delle stesse;*
- *nel caso in cui i lavori vengano realizzati da un soggetto diverso dalla Ditta Concedente, dovrete fornirci il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e quello della compagnia assicuratrice;*
- *i lavori e gli interventi in prossimità delle condotte in attività d'esercizio dovranno essere eseguiti a mano, con cautela ed alla presenza del personale di Snam;*
- *la movimentazione del terreno se necessaria dovrà essere effettuata con mezzi leggeri che non debbano gravare e stazionare sul metanodotto;*
- *dovrà essere garantita la possibilità di accesso in ogni tempo con il personale ed i mezzi necessari, alle opere ed agli impianti ricadenti all'interno della fascia di servitù e qualora la Società SNAM abbia la necessità di eseguire lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria su tale tratto di metanodotto eventuali danni causati ai manufatti realizzati o, comunque, a qualsiasi opera o materiale che costituisca ostacolo per il personale e i mezzi, non potranno, in nessun caso, costituire motivo di richiesta di risarcimento.*

Per le zone F11 valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 62 ter relativo al comparto di attuazione unitaria o coordinata n. 9.

ART. 52 TER ZONA F12² - VERDE DI CORREDO AD ATTREZZATURE PUBBLICHE/PRIVATE

Tali aree sono destinate ad integrare funzionalmente infrastrutture pubbliche o private mediante la loro sistemazione a verde attrezzato con piantumazione di essenze arboree autoctone e dotazione di arredo per la sosta. Particolare attenzione dovrà essere posta alle barriere di separazione con le infrastrutture stradali al fine di garantire la sicurezza e la pubblica incolumità.

Per la zona F12 in località Ponte del Tevere valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 62 ter relativo al comparto di attuazione unitaria o coordinata n. 9.

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

a) Attrezzatura pubblica:

² Articolo introdotto con la Variante V05 approvata con D.C.C. n. 152 del 20/12/2012

- 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

[...]

PROPOSTA DI VARIANTE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STATO MODIFICATO
(le integrazioni e modifiche sono riportate in rosso)

VARIANTE AL P.R.G. PER LE AREE PRODUTTIVE
APPROVATA CON D.C.C. N. 87 DEL 27/08/2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STATO ATTUALE NON MODIFICATO

[...]

ART. 6 - SOTTOZONA D1 DI COMPLETAMENTO (SOSTITUIRÀ ART. 31 DELLE N.T.A. DI P.R.G. VIGENTE)

- 1** Tale zona è destinata ad operazioni di ristrutturazione, riorganizzazione e completamento degli assetti esistenti tramite intervento diretto. L'Amm.ne Comunale ha facoltà di richiedere agli interessati uno Schema di utilizzo con atto d'obbligo per situazioni che richiedono un coordinamento edilizio ed una verifica dell'organizzazione urbanistica necessaria.
5. L'edificazione è consentita con i seguenti parametri: **If** = 3 mc/mq (indice di fabbricabilità fondiario) **Rc** = 60%
Hmax = 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.
Distanze: - dalle strade.... = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada - dai confini..... = 5 ml o sul confine
- fra fabbricati... = 10 ml.
6. In relazione alle sottozone D1 e D2 prossime alla sottozona D6 per impianto di deposito GPL (art. 12 delle presenti norme) gli interventi dovranno strutturarsi con le limitazioni ai sensi del D.M. 9/05/2001.
7. In relazione alla sottozona D1 lungo il torrente Fiumicello gli ampliamenti dell'esistente non potranno superare i 200 mq di superficie coperta. Tali ampliamenti dovranno essere subordinati, in sede di rilascio di concessione edilizia, a puntuale valutazione degli effettivi livelli di rischio e, dove necessario, a misure di mitigazione del rischio stesso.

[...]

P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON D.C.R. 197/2001
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STATO MODIFICATO
(LE INTEGRAZIONI E MODIFICHE SONO RIPORTATE IN ROSSO)

[...]

ART. 52- AREE PER INFRASTRUTTURE DI AVIOSUPERFICIE

Il piano indica l'area destinata all'attività di aviosuperficie;

Obiettivo del piano è quello di consentire il mantenimento dell'attuale infrastruttura;

La destinazione è quella di aviosuperficie;

Sono inoltre ammesse attività di supporto legate a fattori di emergenza (per protezione civile e CRI).

Interventi ammessi:

In attesa di un progetto complessivo che tenga conto dell'effettive esigenze di dotare di nuovi servizi tale area, da sottoporre all'Amministrazione Comunale che costituirà variante allo S.U.

generale, gli interventi ammessi sono quelli fino alla D3 di cui all'allegato "A" della L.R. n.59/80

ART. 52 BIS 3- ZONA F11.1 E ZONA F11.2 –IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE ESISTENTE E NUOVA AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE

La zona F11.1 presso la località Ponte del Tevere è l'area su cui insiste l'impianto esistente di distribuzione di carburante ed è destinata alla riqualificazione e potenziamento di tale struttura. La zona F11.2 è invece destinata alla realizzazione di un nuovo punto di distribuzione dei carburanti.

All'interno della zona F11.1 sono ammessi i seguenti interventi:

- *interventi di riqualificazione dell'impianto esistente;*
- *interventi di ampliamento delle strutture esistenti fino ad un massimo di 150 mq. di superficie coperta.*

All'interno della zona F11.2 sono ammessi i seguenti interventi:

- *realizzazione di colonnine per la distribuzione carburanti e dei connessi volumi tecnici interrati;*
- *realizzazione di volume per servizi igienici riservati al personale per una superficie massima di mq. 8;*
- *realizzazione di pensilina di copertura dell'area di distribuzione carburanti;*
- *distanze dai confini e dalla strada mt. 5;*
- *fascia di tutela assoluta dall'argine del Tevere mt.10;*
- *I margini settentrionale, orientale e meridionale di tale area dovranno essere sistemati con due scarpate erbose che dovranno raccordarsi alle quote attuali del terreno in modo da non alterare la morfologia del suolo lungo i confini ed evitando di realizzare muri a retta. Verso il fiume Tevere dovrà essere garantita la conservazione dell'attuale assetto dell'argine longitudinale di tale fiume e della vegetazione presente, da integrare con un filare di alberi di essenze analoghe che saranno piantumate lungo il confine sud dell'area in cui è previsto il nuovo impianto di erogazione. La realizzazione degli interventi ammessi è comunque condizionata all'acquisizione dei pareri favorevoli della S.N.A.M., in merito alle interferenze del progetto esecutivo degli interventi previsti nella presente zona F11.2 con il metanodotto ad alta pressione, della Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici per ciò che riguarda la fascia di vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere, di A.R.P.A.T. in merito agli scarichi e agli eventuali rischi di sversamento sul suolo e su acque superficiali, della Provincia di Arezzo in merito ai rapporti con l'area golenale del fiume Tevere.*

Gli interventi da attuarsi nelle zone F11 dovranno garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni desunte dal Nulla Osta di SNAM rete gas:

- *I lavori nei tratti di possibile interferenza con la condotta del metanodotto dovranno essere preventivamente concordati con SNAM - Unità di Arezzo (AR), che provvederà al picchettamento della condotta e alla stesura del relativo verbale in cui, tra l'altro, è previsto il nominativo della impresa esecutrice dei lavori e quello della compagnia assicuratrice, fornendo anche durante la fase esecutiva dei lavori stessi la necessaria assistenza con proprio personale;*
- *i fabbricati dovranno essere realizzati ad una distanza minima di metri 14,00 (quattordici/00) dall'asse del metanodotto; la strada di accesso all'area carburanti potrà*

³ Articolo introdotto con la Variante V05 approvata con D.C.C. n. 152 del 20/12/2012

essere realizzata ad una distanza minima dall'asse del metanodotto di metri 2,00 (due/00), potrà essere asfaltata e dovrà essere delimitata da apposito cordolo in cemento sul lato del metanodotto;

- *potrà essere realizzata una pavimentazione in grigliato erboso del tipo macevi fino ad una distanza minima dall'asse del metanodotto di metri 2,00 (due/00), delimitata da apposito cordolo in cemento sul lato del metanodotto; resta altresì inteso che la fascia asservita di metri 2,00 (due/00) dall'asse del metanodotto, delimitata dal cordolo in cemento dovrà essere lasciata a terreno agrario, non potrà essere pavimentata né adibita a deposito di materiali e/o di mezzi ed apparecchiature in genere, né potrà essere alterata la quota di posa della condotta;*
- *la realizzazione di futuri servizi all'interno della fascia asservita, dovranno essere preventivamente autorizzati da Snam Rete Gas, in seguito all'invio di progetto esplicativo che sarà visionato e valutato indicando le necessarie prescrizioni tecnico-operative; nel corso dei lavori, nessun transito con mezzi pesanti, e/o interventi che comportino l'uso di esplosivi, l'utilizzo di trivelle, battipalo e attrezzature simili potranno essere effettuati sopra ed in prossimità delle tubazioni per non pregiudicare l'integrità delle stesse;*
- *nel caso in cui i lavori vengano realizzati da un soggetto diverso dalla Ditta Concedente, dovrete fornirci il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e quello della compagnia assicuratrice;*
- *i lavori e gli interventi in prossimità delle condotte in attività d'esercizio dovranno essere eseguiti a mano, con cautela ed alla presenza del personale di Snam;*
- *la movimentazione del terreno se necessaria dovrà essere effettuata con mezzi leggeri che non debbano gravare e stazionare sul metanodotto;*
- *dovrà essere garantita la possibilità di accesso in ogni tempo con il personale ed i mezzi necessari, alle opere ed agli impianti ricadenti all'interno della fascia di servitù e qualora la Società SNAM abbia la necessità di eseguire lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria su tale tratto di metanodotto eventuali danni causati ai manufatti realizzati o, comunque, a qualsiasi opera o materiale che costituisca ostacolo per il personale e i mezzi, non potranno, in nessun caso, costituire motivo di richiesta di risarcimento.*

Per le zone F11 valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 62 ter relativo al comparto di attuazione unitaria o coordinata n. 9.

ART. 52 TER - ZONA F12⁴ VERDE DI CORREDO AD ATTREZZATURE PUBBLICHE/PRIVATE

Tali aree sono destinate ad integrare funzionalmente infrastrutture pubbliche o private mediante la loro sistemazione a verde attrezzato con piantumazione di essenze arboree autoctone e dotazione di arredo per la sosta. Particolare attenzione dovrà essere posta alle barriere di separazione con le infrastrutture stradali al fine di garantire la sicurezza e la pubblica incolumità.

Per la zona F12 in località Ponte del Tevere valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 62 ter relativo al comparto di attuazione unitaria o coordinata n. 9.

ART. 52 QUATER - ZONA F13 PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O PRIVATE DI INTERESSE GENERALE PER ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE E RICREATIVE COMPRESIVE DI LOCALI DI PUBBLICO SPETTACOLO IN EDIFICI ESISTENTI

Tali aree sono destinate alle seguenti attività: sportive al coperto, ricreative comprensive di locali destinati a pubblico spettacolo, di ristorazione.

⁴ Articolo introdotto con la Variante V05 approvata con D.C.C. n. 152 del 20/12/2012

INTERVENTI AMMESSI: in tali zone sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comprensivi della ristrutturazione edilizia, anche con addizioni funzionali, e della sostituzione edilizia a parità di volume.

MODALITÀ DI INTERVENTO: intervento diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: in tali aree è richiesta una dotazione di parcheggi pertinenziali privati pari a quella richiesta per le attività commerciali da reperire all'interno delle zone F13 e nelle aree confinanti appartenenti o in disponibilità alla stessa proprietà delle aree comprese in zona F13.

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

[...]