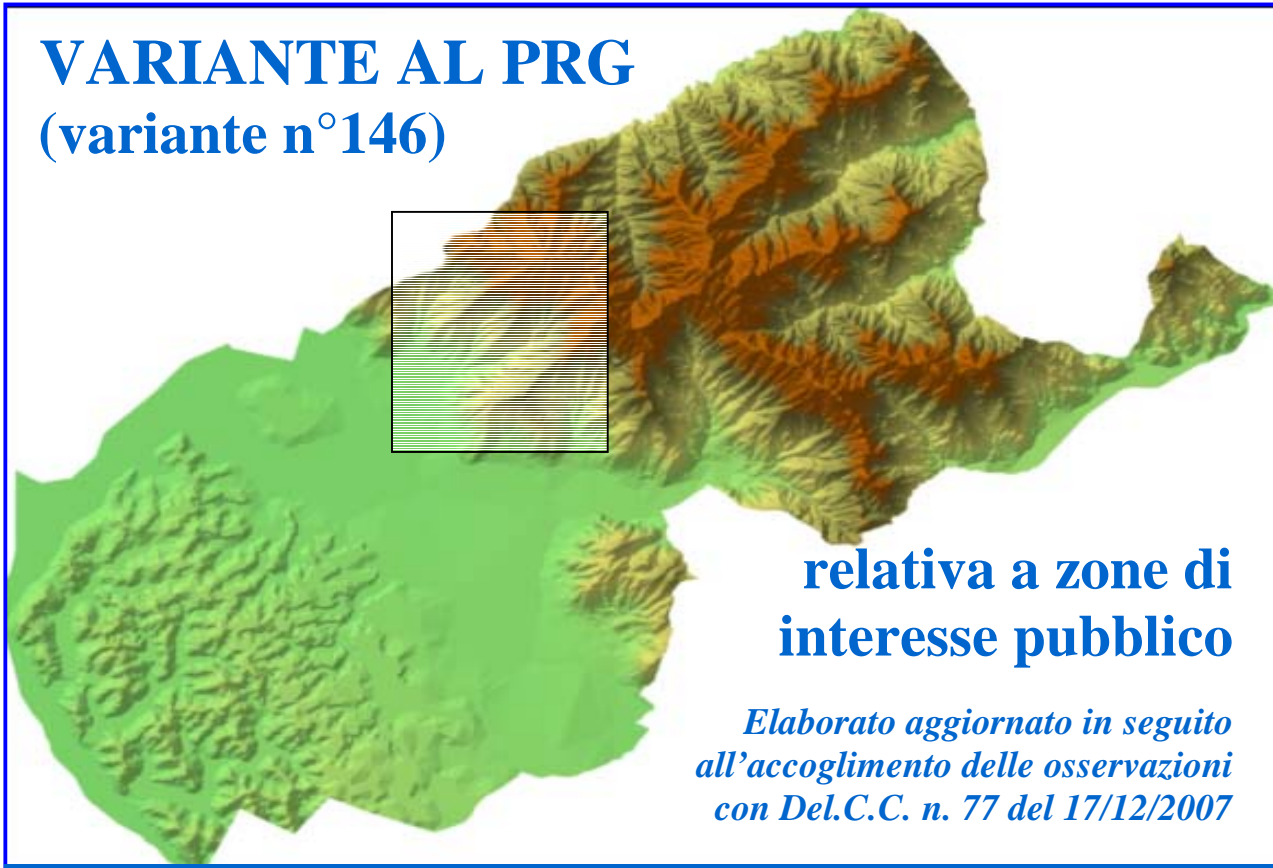


VARIANTE AL PRG (variante n°146)



**relativa a zone di
interesse pubblico**

*Elaborato aggiornato in seguito
all'accoglimento delle osservazioni
con Del.C.C. n. 77 del 17/12/2007*

Responsabile del procedimento: Arch. Donatella GRIFO

Garante della comunicazione: Pietro ZUCCHINI

PROGETTISTI:

Arch. Donatella GRIFO

Arch. Marinella GIANNINI

**Redazione:
Dicembre 2007**

**NORME
TECNICHE
DI
ATTUAZIONE**

ART. 1 — LIMITI DELLA VARIANTE

1. La presente variante n°146 al PRG., interessa 11 porzioni limitate di territorio individuati nelle seguenti Tavole 1-2 in scala 1:5.000
2. I limiti della variante sono individuati nelle suddette Tavole 1-2 descritti nella relazione tecnica.
3. Fanno parte integrante e sostanziale della variante i seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica
 - Norme tecniche di attuazione
 - Tav 1 (aree n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7)
 - Tav 2 (aree n°8, 9, 10, 11)
 - Relazioni geologico tecniche redatte ai sensi del DPGR 2007 n°26/R
 - Studio idrologico idraulico relativi alle aree n° 5 e 6
 - Estratti planimetrie catastali aree interessate dalla variante
 - Attestazioni e certificazioni di cui all'art.5 del DPGR 2007 26/R
 - Relazione del responsabile del procedimento (art. 16 LR 1/05)

ART. 2 – AREE PER LA VIABILITA' E I PARCHEGGI (V_P)

1. Le aree a viabilità e parcheggi individuate con la simbologia V_P (area n°5) individuate dalla presente variante a Camucia sono destinate alla realizzazione della nuova viabilità urbana comprensiva di parcheggi, alberature marciapiedi etc.. Sono inoltre destinate alla realizzazione di rotatorie lungo il tracciato della SRT 71
Per tali ambiti si prescrive di raggiungere l'obiettivo della messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni tramite adeguati sistemi di autosicurezza come previsti dal regolamento regionale 26/R/07 e allegato A "direttive per le indagini geologico-tecniche" e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
- dimostrazione che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree

2. Le aree a viabilità e parcheggi individuate con la simbologia V_P (area n°2 e n°8) sono destinate alla realizzazione di Parcheggi integrati con la viabilità.

3. Sull'area V_P (area n° 8) a Terontola è apposto il vincolo preordinato all'esproprio con efficacia e validità ai sensi della normativa vigente in materia

4. Per ogni area in sede di progettazione di tali aree dovrà essere opportunamente studiato il rapporto fra viabilità, aree di sosta, alberature e percorsi pedonali.

ART. 3 – SOTTOZONE F1

1. Alle sottozone F1 previste nella Variante Generale al PRG e nelle sue successive varianti, disciplinate dall'art.43 delle N.T.A., sono aggiunte le nuove sottozone F1 indicate nella Tavola 1 (area n°6 e n°7)

2. Al comma 2 dell'art.43 delle N.t.d'A. è aggiunta la seguente lettera h:

“ h) uffici, depositi e magazzini della pubblica amministrazione”

3. Nella progettazione della zona F1 dell'area 6 dovrà essere progettato, sul limite di zona perpendicolare alla via Lauretana e su quello a valle un adeguato sistema di arredo arboreo atto a mitigare l'intervento edilizio rispetto al cono visivo delle colline di Cortona

Per le ultime due rotonde poste più a sud si prescrive di raggiungere l'obiettivo della messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni tramite adeguati sistemi di autosicurezza come previsti dal regolamento regionale 26/R/07 e allegato A “direttive per le indagini geologico-tecniche” e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
- dimostrazione che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree

4. La sottozona F1 in loc. Vallone (area n°7) è destinata alla realizzazione di un centro fieristico. In fase di progettazione dovrà essere prevista una adeguata sistemazione degli spazi esterni con particolare riferimento ai parcheggi e all'accessibilità e organizzazione degli eventuali spazi espositivi esterni.

ART. 4 – SOTTOZONE F3

- 1.** Alle sottozone F3 previste nella Variante Generale al PRG e nelle sue successive varianti, disciplinate dall'art.45 delle N.T.d'A., è aggiunta la nuova sottozona F3 indicata nella tavola 1 (area n°3)

- 2.** Sulla sottozona F3 in Camucia, di cui al precedente comma è apposto il vincolo preordinato all'esproprio con efficacia e validità ai sensi della normativa vigente in materia

ART.5 – SOTTOZONE F 4

1. Alle sottozone F4, previste nella Variante Generale al PRG e nelle sue successive varianti, disciplinate dall'art.46 delle N.T.d'A., è aggiunta la nuova sottozona F4.1 indicata nella Tavola 2 (area n°9) e la nuova sottozona F4a (oss.1) area Misericordia a Camucia*

2 .All'art. 46 delle N.T.d'A della variante generale al P.R.G. (sottozona F4), è aggiunto il seguente nuovo comma:

“5. gli interventi di nuova edificazione nella zona indicata con apposita simbologia F4.1 in località Terontola dovranno essere effettuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri

a) Utilizzazione fondiaria:

$$U_f=1,00 \text{ mq/mq}$$

b) Altezza massima:

$$H_{\text{max}}=12 \text{ ml}$$

La dotazione min. di parcheggi pari a 1/2 della superficie lorda di pavimento dovrà essere verificata anche in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti.”

“3 All'art. 46 delle N.T.d'A della variante generale al P.R.G. (sottozona F4), è aggiunto anche l'ulteriore seguente nuovo comma:

“6. la zona individuata con apposita simbologia F4a in loc. Camucia (tav 1 oss.1) è assoggettata ai seguenti indici:

a) superficie coperta max: mq. 250

b) superficie utile netta max: mq. 600

c) Altezza max: 12 ml

*d) volume max: mc 2500” **

**modifiche apportate a seguito Della DCC 77/07 di approvazione della Variante*

ART. 6– SOTTOZONE F11

1. Alle sottozone F11. previste nella Variante Generale al PRG e nelle sue successive varianti, disciplinate dall'art.53 delle N.T.d'A., è aggiunta la nuova sottozona F11.a indicata nella Tavola 1 (area n°1)

2. All'art. 53 delle N.T.d'A della variante generale al P.R.G. (sottozona F11), dopo il comma 9 è aggiunto il seguente nuovo comma:

“10. nella zona indicata con apposita simbologia F11.a in località Cortona è prevista una nuova area di sosta al fine di garantire una migliore organizzazione dei servizi della sosta nei periodi di significativa affluenza turistica che caratterizza specialmente in alcuni periodi dell'anno il Centro Storico di Cortona in modo da attenuarne la pressione veicolare.

In adeguamento al regolamento regionale n.2/R/07, caratteristica di questa zona sarà quella della flessibilità della funzione in rapporto al flusso turistico stagionale e alla popolazione insediata; infatti durante il periodo di ridotto flusso turistico quest'area sarà utilizzata come zona a verde pubblico attrezzato, con possibilità di essere integrata con le attrezzature tipiche previste per analoghe destinazioni, mentre nei periodi di maggior afflusso turistico potrà essere utilizzato per la sosta anche di mezzi turistici e pubblici.

L'area sarà attuata a seguito di una accurata progettazione che permetta la fruizione flessibile dell'area; in essa, a meno di manufatti precari di arredo, non saranno consenti incrementi volumetrici e/o nuova edificazione.

L'area dovrà essere opportunamente schermata, in fase di progetto dovrà essere indicato il tipo di essenze arboree e arbustive utilizzate e la loro disposizione, a questo scopo si consiglia l'uso di:

cipresso, acero campestre, noce, gelso, pioppo cipressino, sorbo, alberi da frutto, lauro, alloro, corbezzolo, biancospino, bosso, pruno e simili.”

*In fase di progettazione dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti atti a ridurre eventuali elementi inquinanti derivanti dalla presenza dei veicoli (inquinamento acustico, atmosferico, visivo, ecc..) * ”*

5. Su tale zona (area n°1) è apposto il vincolo preordinato all'esproprio con efficacia e validità ai sensi della normativa vigente in materia

** ultimo comma aggiunto a seguito della DCC 77/07 di approvazione della Variante*

ART. 7 - ZONE A VERDE PRIVATO

1. Alle zone a verde privato previste nella Variante Generale al PRG e nelle sue successive varianti, disciplinate dall'art.59 delle N.T.d'A., sono aggiunte le nuova zone indicata nella Tavola 2 (area n°10)

ART. 8 - VIABILITA'

1. Nelle viabilità previste nella Variante Generale al PRG e nelle sue successive varianti, è aggiunta una nuova viabilità indicata nella Tavola 2 (area n°11)

ART. 9 - ZONE B

- 1.** Le aree indicate nella Tavola 1 (area n°2) sono in ampliamento a zone B4.2 esistenti

- 2.** Alle sottozone B4. previste nella Variante Generale al PRG e nelle sue successive varianti, disciplinate dall'art.23 delle N.T.d'A., sono aggiunte le nuove sottozone B4.3 indicate nella Tavola 1 (area n°4)

- 3.** Le aree n°2 e n°4 sono assoggettate alle stesse disposizioni previste nel citato art.23 delle N.T.d'A., *con esclusione della porzione di mq. 125 della p.lla 482 fg.205 così come individuata nell'oss.n°3 approvata con DCC.77/07 che pur mantenendo al destinazione B4 non contribuisce al calcolo dei volumi edificabili**

- 4.** Agli articoli da 20 a 24 delle NTA della variante generale al PRG, ai commi relativi agli interventi edilizi è aggiunto il seguente punto:
 - *Sostituzione edilizia ai sensi dell'art78 comma 1 let. h della L.R. 1/05 e smi; per tali interventi la ricostruzione di volumi esistenti è consentita esclusivamente nel lotto di pertinenza.**

**modifiche apportate a seguito Della DCC 77/07 di approvazione della Variante*

ART. 10 - ZONE D1

1. Alle sottozone D1 previste nella Variante Generale al PRG e nelle sue successive varianti, disciplinate dall'art.30 delle N.T.d'A., è aggiunta le nuove sottozone D1 indicata nella tavola 1 (area n°6)

Per l'area n°6 si prescrive di raggiungere l'obiettivo della messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni tramite adeguati sistemi di autosicurezza come previsti dal regolamento regionale 26/R/07 e allegato A "direttive per le indagini geologico-tecniche" e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
- dimostrazione che gli interventi non determinino aumento delle pericolosità in altre aree

3. *In calce al comma 3 dell'art.30 delle N.T.A della variante generale al PRG è inserito il seguente comma:*

let..e) per le zona D1a a Camucia i magazzini e i depositi possono essere anche a servizio delle Amm.ni Pubbliche.*

**aggiunta e apportate a seguito Della DCC 77/07 di approvazione della Variante*

ART. 11 - ZONE A “aggregati edilizi o edifici isolati di valore storico artistico”

1. All’art. 18 delle NTA del PRG vigente è aggiunto il seguente comma ad integrazione e sostituzione per le parti in contrasto con i comma del medesimo articolo

“12.a. Sono altresì consentiti attraverso approvazione di Piano di Recupero, con contestuale individuazione dell’ ambito organico di intervento, interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti incongrui e/o di scarso valore architettonico anche in diversa area di sedime.

Gli interventi di cui sopra potranno comportare la modifica della precedente destinazione d’ uso purché conforme con quelle ammesse per le zone A. Le ricostruzioni, dovranno essere realizzate all’interno dell’ambito organico individuato ancorché esso ecceda il perimetro della zona A per una distanza non superiore a 50 ml dalla collocazione originaria.

Attraverso le procedure del PdR è altresì ammessa la ricostruzione nello stesso sito e nelle stesse forme e caratteristiche della preesistenza di edifici parzialmente diruti a condizione che ne sia dimostrata e documentata l’assetto, la forma e la consistenza originaria.

Sono fatte salve le salvaguardie del Piano Strutturale”

ART. 12 - ZONE E

1. In coerenza con le previsioni in ordine ai principi, agli obiettivi e alle prescrizioni del Piano Strutturale vigente nonché alle direttive degli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e adottati, in conformità alla L.R. 1/2005 (titolo IV capo III) e del regolamento di attuazione n.5/R (DPGR 9/2/2007) le NTA della Variante sulle zone agricole (approvata con DCC n.34/2004) art. 37 viene integrato con il seguente comma:

“12.a : Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola-norme valide per tutte le sottozone

“In attesa del Regolamento Urbanistico sono consentiti i seguenti interventi:

- *manutenzione ordinaria e straordinaria*
- *restauro e risanamento conservativo*
- *sostituzione edilizia*
- *ristrutturazione edilizia; per necessità di adeguamento e risanamento igienico - funzionale sono consentite addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti che non si configurino come nuovi organismi edilizi ivi comprese le pertinenze. Le addizioni funzionali non potranno costituire nuova unità abitativa e potranno essere realizzate una sola volta durante la validità del piano e secondo i seguenti parametri:*
- *sottozone E1 e E2: fino a un massimo di mq 65 (S.U. superficie abitativa calpestabile + S.n.R. superficie non residenziale ai sensi D.M. 801 del 10 maggio 1977) di cui fino a un minimo del 25% di S.n.R .*
- *sottozone E3 e E4: fino a un massimo di mq 85 (S.U. superficie abitativa calpestabile + S.n.R. superficie non residenziale ai sensi D.M. 801 del 10 maggio 1977) di cui fino a un minimo del 25% di S.n.R .*

Il volume dell’addizione funzionale non dovrà comunque essere superiore a quello esistente.

Permangono le limitazioni già previste per gli edifici realizzati antecedentemente al 1940.

- *Ristrutturazione urbanistica mediante piano di recupero fino a un massimo di mc 2000 di volumetria esistente e non oltre la creazione di 4 unità immobiliari*

Per quanto non ulteriormente detto e/o specificato si intendono abrogati i comma in contrasto L.R. 1/2005 (titolo IV capo III) e del regolamento di attuazione n.5/R (DPGR 9/2/2007) e successive modifiche e integrazioni”

2. L'art. 37 comma 11 2^a alinea è così modificato:

“nelle zone a suo tempo vincolate ai sensi del D.M. 5 gennaio 1956 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- omissis....”

ART. 13 - NORME DI EDILIZIA SOSTENIBILE

1. Per gli interventi di cui alla suddetta variante la progettazione e l'esecuzione dovranno preferibilmente adeguarsi ai parametri di edilizia sostenibile di cui alla L.R.1/05 art. 145, 146 e 147 e successive modifiche; per gli interventi di cui agli artt. 5 e 6 della presente variante saranno possibili incentivi di cui all'art. 146 c. 2 della legge regionale 1/05 secondo le modalità di accesso di cui al successivo art. 147 della medesima legge.

Con l'emanazione di successivo regolamento l'Amministrazione definirà i parametri degli incentivi di cui all'art. 146 c.1 e c.3

ART. 13 - NORME FINALI E DI RACCORDO

1. Per quanto non espressamente detto si fa riferimento alle normative Regionali, nazionali e comunitarie in materia di edilizia, urbanistica, igiene, ambiente e sicurezza

2. La nuova zonizzazione prevale su quella esistente anche se riportata su cartografia a scala di maggior dettaglio. Le varianti precedentemente approvate sono riportate nella cartografia allegata solo a titolo di riferimento.