



COMUNE DI REGGELLO
Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

**2^a VARIANTE ANTICIPATRICE DEL
3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Casa Famiglia "Podere Pilano" – Fraz. Cascia Loc. Pilano
Interessante la Tavola di Zonizzazione n. 1.6 del Reg. Urb. vigente
scala 1:10.000

Norme Tecniche di Attuazione

STATO VARIATO

COMUNE DI REGGELLO
Provincia di Firenze

PIANO REGOLATORE GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE

2^a VARIANTE ANTICIPATRICE DEL 3° REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

Insediamiento commerciale – Frazione Leccio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: STATO VARIATO

Ufficio Tecnico Comunale - Settore Urbanistica

[omissis].....

Art. 44 - ZONE OMOGENEE "F": DI INTERESSE GENERALE

Rappresentazione grafica:



1 : 2.000

1. Tali zone comprendono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale. Le zone "F" sono individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia e/o con perimetrazione e si distinguono nelle seguenti sottozone:

- sottozona "F1": verde attrezzato, parchi pubblici, verde sportivo;
- sottozona "F2": attrezzature e servizi di interesse urbano/territoriale;
- sottozona "F3": complessi turistico-ricettivi, e campeggi esistenti.
- sottozona "F4": complessi turistico-ricettivi e campeggi di progetto.

2. Ferme restando le eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole zone od attrezzature, nell'ambito della zona omogenea "F" l'edificabilità è determinata, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto, che risulteranno specificate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla L.R. 1/2005.

3. Fino alla approvazione del suddetto Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni, per i soli interventi ricadenti nella sottozona "F1: aree destinate ad attrezzature sportive", nella sottozona "F2: attrezzature di interesse pubblico", è richiesto che mediante il progetto di fattibilità sia individuato l'ambito di influenza della funzione che si intende insediare e si documentino la compatibilità con il contesto insediativo, l'accessibilità, gli effetti indotti sulla mobilità, gli eventuali interventi integrativi necessari per assicurare il corretto inserimento.

4. Le attrezzature ed i servizi dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. Qualora i servizi e le attrezzature debbano essere realizzati dall'Amministrazione comunale o comunque da soggetti pubblici previo esproprio, il vincolo preordinato all'esproprio potrà essere posto attraverso una specifica variante puntuale. Le attrezzature ed i servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio.

4bis. Per quanto normato al precedente comma, non decadono le previsioni di zona F di cui al presente articolo e successivi, che non siano anche perimetrate come aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio.

5. Purché non siano alterate funzionalmente le dotazioni complessive, le destinazioni delle singole aree potranno essere modificate dall'Amministrazione Comunale, anche in sede di approvazione dell'eventuale P.C.I. di cui agli artt. 56 e 57 della L.R. 1/2005. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente motivate, in relazione alle effettive disponibilità finanziarie pubbliche e alle conseguenti possibilità di esproprio delle aree, nonché alle eventuali proposte avanzate da soggetti privati per la realizzazione e gestione dei servizi previsti.

Art. 45 - SOTTOZONE "F1": PARCHI E ATTREZZATURE SPORTIVE DI INTERESSE PUBBLICO

1. Tali sottozone comprendono le aree destinate a parchi, ad attrezzature sportive di interesse urbano territoriale, individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del P.R.G.

2. Aree destinate a verde attrezzato e parchi

Nelle zone "F1" destinate a verde e parchi, sono ammesse opere infrastrutturali e d'arredo, nei limiti della necessità di fruizione e di potenziamento del pubblico servizio.

3. Aree destinate ad attrezzature sportive

Nelle zone "F1" destinate ad attrezzature sportive è ammessa la realizzazione di impianti sportivi e di servizi relativi.

4. In dette zone valgono le seguenti prescrizioni:

- la superficie coperta, o comunque resa impermeabile, deve essere contenuta nei limiti di cui alle presenti norme;
- l'area scoperta deve essere sistemata a verde ed alberata per almeno il 40% della sua superficie.
- le pavimentazioni impermeabili devono essere ridotte al minimo indispensabile ed in particolare le zone di sosta e di parcheggio ed i percorsi di collegamento ciclabili, pedonali e riservati a mezzi leggeri, devono essere pavimentati in conformità con quanto disposto dall'art. 86 delle presenti norme.

5. Per gli interventi che ricadono in queste la sua fattibilità è deducibile dalle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico". Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Amo etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

Art. 46 - SOTTOZONE "F2": ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE

1. Tali zone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature di interesse pubblico amministrative, culturali, sociali, religiose, ospedaliere, socio-sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, di istruzione media superiore ed universitaria, a fiere e spettacoli viaggianti, ad aree attrezzate per nomadi, nonché quelle destinate agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi anonari e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.) ed ai servizi connessi.

Le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del R.U..

2. In tali sottozone il R.U. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione.

3. Eventuali deroghe alle disposizioni delle presenti norme possono essere concesse al Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente.

3bis. In merito alle attrezzature per telecomunicazioni, oltre a quelle individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del R.U., diverse localizzazioni o necessità riferite a questo tipo di attrezzatura, saranno valutate e assentite dall'Amministrazione comunale qualora nel rispetto dei vincoli e delle norme di zona, gli interventi conseguenti non comportino variante al R.U..

4. Alcune aree esistenti o di nuovo impianto sono disciplinati dalle seguenti schede normative, contenenti prescrizioni e/o indicazioni di riferimento per l'attuazione dell'intervento:

[omissis].....

TAV. 1.6: "CASA FAMIGLIA – PODERE PILANO"

Intervento localizzato a monte della strada Provinciale dei "Sette Ponti" oltre il capoluogo in direzione di Arezzo in località "Podere Pilano" con destinazione "Centro sociale - casa famiglia" per accoglienza di minori e attività di volontariato per la protezione civile fornito di stazione eliporto.

Con la nuova previsione di PRG dell'area in sottozona "F2" si vogliono raggiungere i seguenti obiettivi:

- Riconfigurare e potenziare il centro sociale dotandolo degli spazi necessari a svolgere le funzioni ad esso collegate e indispensabili per lo svolgimento delle finalità assistenziali, ricreative e di protezione civile. In particolare si ammettono: la realizzazione di sala ricreativa e culturale, laboratori artigiani, magazzino e serre, nonché di tutte le strutture di adeguamento alle normative vigenti in materia igienico sanitaria e standards funzionali alle attività esistenti.
- L'attuazione del presente intervento dovrà essere soggetta a progetto Unitario, con il quale, viste le particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona, si dovrà valutare la compatibilità ambientale e la coerenza delle proposte progettuali. Le nuove volumetrie comunque, non dovranno superare i due piani con una altezza massima di ml. 7,00.
- Al fine di non creare problematiche di stabilità dei versanti dell'area in esame, le edificazioni dovranno essere adattate al sistema dei terrazzamenti esistenti, oltreché posizionate nelle aree meno acclivi.
- Inoltre dovrà essere mantenuta la distanza di m. 10 dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua pubblica che attraversano la zona.

[omissis].....

5. La classe di fattibilità geologico-tecnica di eventuali interventi da realizzare in queste aree, laddove le carte geologico-tecniche appositamente redatte non riportano direttamente il numero indicante la classe di fattibilità stessa, in corrispondenza del punto di previsione, si ricava da una corrispondenza diretta dal grado di pericolosità del sito: per un intervento che ricade in area a pericolosità P2 si avrà una fattibilità di Classe II, per

uno in area P3 si avrà una Classe III e per uno in P4 una Classe IV, o, laddove è presente lo studio idraulico allegato al regolamento urbanistico, la Classe III.

Si ricorda che:

- per le aree ricadenti in classe di Fattibilità III sono richieste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso sia come supporto alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi che nel caso di intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto da tali indagini in termini di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche di fondazione costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.
- Per gli interventi ricadenti negli ambiti previsti dalla Del. C. R. 12/2000 si ricorda il rispetto di quanto contenuto nell'Art.9 comma f del presente Regolamento

Circa la Fattibilità geologico-tecnica degli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ampliamento, Sopraelevazione, Nuovi edifici, Demolizioni e Ricostruzioni, Verde Pubblico attrezzato, Parchi, etc., ricadenti in queste zone si fa espresso riferimento a quanto contenuto nelle Tabelle denominate "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità idraulica dell'area interessata" e "Classe di fattibilità in funzione del tipo d'intervento edilizio od urbanistico e del grado di pericolosità geologica dell'area interessata", contenute nella "relazione geologica" di supporto al "Regolamento urbanistico", che diviene parte integrante di quest'articolo.

Si ricorda infine che tutti gli interventi risultano comunque soggetti alla applicazione delle salvaguardie sovracomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno etc.) nel caso rientrino in dette perimetrazioni (vedi relazione geologica allegata al R.U.)

[omissis].....