



COMUNE DI AREZZO
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Direzione Servizi per il Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Regolamento
Urbanistico**

D.C.C. n.43 del 23/03/2011

Variante U_095_2011

Centro servizi scolastici di base in Zona Saione

PRG

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID: U_095_11_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

D.C.C. n. 44 del 28/03/2012

Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Direttore Servizi Sviluppo Economico
Arch. Fabrizio Beoni

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

Piano attuativo in variante al RU per la realizzazione di un centro polivalente pastorale / servizi scolastici di base in zona Saione

Proprietà :

PROVINCIA TOSCANA DI SAN FRANCESCO STIMMATIZZATO DEI FRATI MINORI

Progettista :

Arch. Agostino Camiciotti

Descrizione catastale : F. 126 Sez. A p.lle B, 173, 186, 188 (parte), 1192, 2123, 2124, 2125, 2128 per una superficie catastale complessiva pari a 6.700 mq.

Vincoli: la Chiesa di S. Antonio è dichiarata di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D.L.vo 42/2004 secondo la planimetria allegata al decreto di vincolo (F. 126 part. B sub1 e 2; 186 sub 6 e 7; 173 sub 1 (parte e nella parte escluso l'elevato) e sub 2 (intero). Il nuovo edificio ricade completamente all'esterno del vincolo, rimanendo all'interno del vincolo solo alcune opere di sistemazione esterna minimali necessarie per l'accesso alla nuova struttura.

Piano strutturale: C.02 : chiesa : edificio di antica formazione una parte dell'area : centri antichi ed aggregati; C.06 : chiesa : R4, resede: parte R2 parte R1; C.07 : UTOE 22 Saione.

Regolamento urbanistico:

Per la porzione dove verrà realizzato il nuovo edificio:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R1 residenziale
Zone territoriali omogenee	B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Destinazioni d'uso esclusive	Sr - servizi religiosi
Tipologie insediative	q (edifici specialistici)
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Per la parte in cui sono collocati gli accessi e il parcheggio PA:

Sistemi, sottosistemi ed ambiti	sistema della residenza - sottosistema R4 luoghi centrali della residenza
Zone territoriali omogenee	B zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
Destinazioni d'uso esclusive	Sr - servizi religiosi
Tipologie insediative	q (edifici specialistici)
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	risanamento conservativo
	aree interne al centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05

Nelle carte della pericolosità l'area è così inquadrata :

Pericolosità in relazione agli aspetti sismici	S.3 - locale elevata
Pericolosità in relazione agli aspetti idraulici	I.3 - elevata
Pericolosità in relazione agli aspetti geomorfologici	G.2 - media

Nella carta della fattibilità l'area è così individuata:

Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	classe G2 - fattibilità con normali vincoli
Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici	classe I4 - fattibilità limitata
Fattibilità in relazione agli aspetti sismici	classe S3 - fattibilità condizionata
Scheda di fattibilità	85 15o29

Nella scheda soprarichiamata è prescritto: "Per le porzioni di area ricadenti in classe I4 di FATTIBILITA' IDRAULICA **non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza l'applicazione di soluzioni progettuali che conducano alla riduzione dell'attuale grado di rischio**. Allo stato attuale in tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico oltre la realizzazione di verde non attrezzato".

Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) l'area ricade nel P.I.2 area a pericolosità idraulica media.

Inquadramento normativo: L'intervento proposto prevede la realizzazione di un centro polivalente scolastico pastorale. Dal momento che si prevede un incremento della Sul (nei limiti del 30% dell'esistente) superiore a 300 mq, ai sensi dell'art.76 che disciplina gli edifici specialistici "q", occorre procedere con un Piano Attuativo ed atto unilaterale d'obbligo che preveda il mantenimento della destinazione d'uso esistente per almeno 10 anni. L'intervento inoltre presuppone la variante al RU in quanto nell'area in oggetto si inserisce oltre alla destinazione Sr "servizi per le attività religiose" anche la destinazione Sb "servizi per l'istruzione di base".

Descrizione intervento: Sull'area in oggetto, accessibile da via Guelfa e via Trasimeno, sono attualmente collocati edifici per una Sul complessiva pari a **3.228 mq**. Si chiede di poter attuare un'addizione volumetrica per complessivi **859,65 mq** quantità inferiore al limite massimo del 30% dell'esistente pari a **968,48 mq**. Tale addizione verrà realizzata in tre fasi distinte: nella prima fase sarà realizzato l'organismo edilizio, nella seconda fase verrà fatta eventuale addizione di un'aula e relativi servizi; nella terza fase saranno aggiunti nuovi spazi che dovessero rendersi necessari.

Progetto architettonico: L'edificio è monopiano a basso impatto organizzato in due aree funzionali ben distinte ossia il nido d'infanzia (2 sezioni equivalenti a 20 bambini e 6 lattanti) e la scuola dell'infanzia (3 sezioni equivalenti a 90 bambini) con riferimento per dotazioni e dimensionamento al DM 18/12/1975, e alla LR 32/2002 e Reg.47/R/2003.

Il fabbricato sarà realizzato in legno e materiali ecocompatibili, la facciate intonacate. Tenuto conto dell'indice di frequenza la struttura è dimensionata per 87 utenti e 11 addetti per un totale di 98 persone presenti contemporaneamente. Il progetto è documentato attraverso piante, sezioni, prospetti e rendering.

Interventi per la sicurezza idraulica: Dal momento che l'area è classificata **I4** si prevede il rialzamento del piano di calpestio del fabbricato di almeno 50 cm sopra il battente idraulico (che per un evento duecentennale del torrente Castro nell'area in studio si attesta a 37 cm) ossia 90 cm rispetto alla quota dell'area di accesso. La realizzazione dell'intervento, ai sensi del DPGR 53/R del 25/10/2011, risulta fattibile a condizione di garantire la sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni e contestualmente non aumentare il livello di rischio in altre aree. Lo studio idraulico facendo riferimento all'art. 3.2.2.2 dell'allegato A del DPGR 53/R/2011 esclude la necessità di considerare il volume sottratto all'esondazione derivante dall'intervento in quanto inferiore ai 1.000 mc e con un bacino idraulico sotteso superiore a 10 kmq. Nelle sezioni sono indicate le scarpate poste alla distanza di 1,50 dal confine per la messa in sicurezza idraulica della struttura. Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche, anche in relazione alla presenza della scarpata, è allegata una tavola che evidenzia lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche. In data 26/01/12 prot. 13370 del 8/02/12 è pervenuta la comunicazione di esito positivo del controllo del deposito del Genio Civile. Per quanto concerne la realizzazione del parcheggio a raso in area di pericolosità elevata si raccomanda l'installazione di idonei sistemi di allarme e quanto altro necessario in conformità ai piani di protezione civile.

Parcheggio e mobilità : La proposta prevede la realizzazione di un nuovo ingresso carrabile su via Trasimeno per dare accesso ad un piccolo parcheggio di circa 11 posti. L'attuale cancello servirà invece come accesso pedonale alla struttura. I due percorsi saranno distinti a vantaggio della sicurezza e funzionalità della struttura. La proposta è corredata da uno studio sulla mobilità, considerato esauriente e corretto dall'Ufficio Traffico comunale, in cui si conclude affermando che in termini di mobilità al contorno, la collocazione della nuova struttura è maggiormente compatibile rispetto a quella della scuola materna di S. Antonio. I parcheggi privati sono stati calcolati a norma dell'art. 5 (1 mq ogni 10 mc di volume virtuale ottenuto moltiplicando la Sul per l'altezza pari a 3,30 m) ed individuati in due distinte porzioni con accesso da via Guelfa (PB) parcheggi esistenti e con accesso da via Trasimeno (PA) parcheggi di progetto.

Dotazione di verde e verifica D.M. : E' stata effettuata la verifica della superficie destinata a scuola materna ai sensi del D.M. 1975 sull'edilizia scolastica tabella 2 (area minima 2.250 mq) e della superficie a verde ai sensi della L.R. 32/2002 per il nido d'infanzia. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione ed aree a standard da cedere trattandosi di area già urbanizzata e provvista di tutti i servizi di rete.

Parametri:

SUL complessiva esistente : 3.228 mq

SUL max ammissibile (30% della SUL esistente) : ossia 968,40 mq

SUL progetto attuale : 860 mq

Numero dei piani : 2

Superficie permeabile : 25%

Destinazione : Sr servizi religiosi e Sb servizi per l'istruzione di base

Distanze minime:

Dai confini di proprietà : 5 m

Dall'area sportiva a servizio della Parrocchia : 3 m

Tra fabbricati : 10 m tra pareti finestrate e 6 m tra pareti non finestrate.

Ai fini della messa in sicurezza idraulica del fabbricato e delle aree di rispetto è consentito il rialzamento del piano di campagna alla distanza minima di 1,50 dai confini di proprietà misurata al piede della scarpata.

Valutazione ambientale strategica : la presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità previste dal decreto legislativo n. 152 del 3/4/2006 (norme in materia ambientale) e dalla legge regionale n. 10 del 12/2/2010 (norme in materia di VAS), poiché essa non definisce il quadro di riferimento per l'inserimento dei progetti elencati, rispettivamente, negli allegati II, III e IV del citato decreto legislativo e negli allegati della citata Legge Regionale.

Piano Comunale Classificazione Acustica (PCCA) : l'area è attualmente localizzata in classe III aree di tipo misto. L'intervento necessita di variante al PCCA con inserimento in classe II degli interni della scuola e in classe III del resede della scuola.

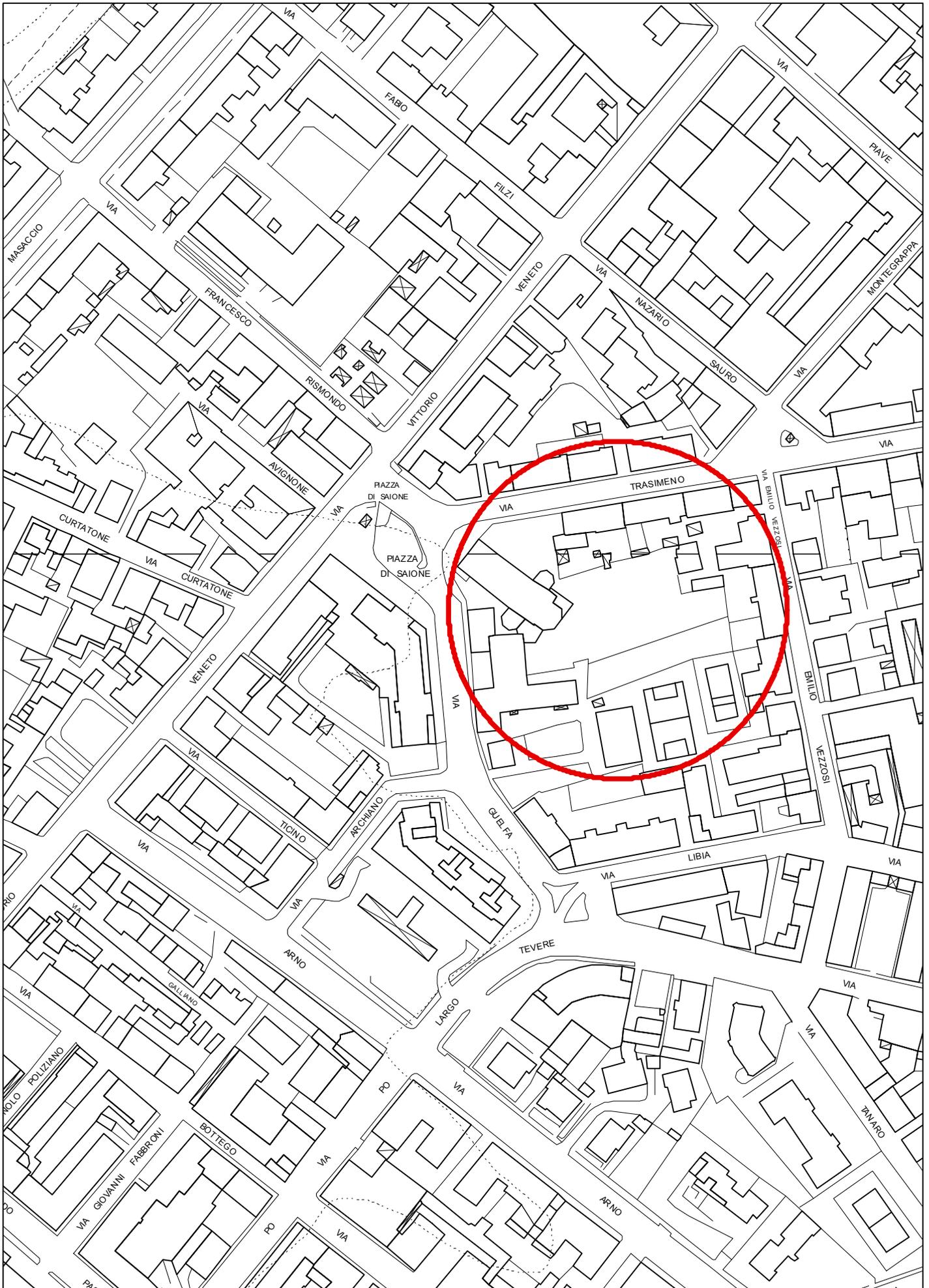


U_095_2011

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

ORTIOFOTO_2010

1:2.000









Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo