

SCHEDA NORMA PER LE AREE SOGGETTE A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO**Scheda n° 13.3****Piano Strutturale** **U.T.O.E. n° 13 “La Collina”****1. DESCRIZIONE**

L'area interessata, di forma irregolare, è compresa tra Via di Pianezzoli e Via delle Ville di Cerbaiola nelle zone limitrofe all'esistente impianto sportivo in località Monteboro ed è finalizzata al potenziamento e ampliamento dell'attività.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Potenziamento e ampliamento dell'impianto sportivo esistente

3. SUPERFICIE DELL'AREA

Superficie della scheda norma 13.2 mq 220.376 c.a. di cui 159.093 mq del sub ambito **S1**, oggetto di intervento urbanistico.

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

L'ampliamento funzionale dell'impianto esistente (sub ambito S1) rientra all'interno di un più ampio progetto di valorizzazione delle aree boscate e del corridoio ecologico esistenti interni all'area, di cui alla presente scheda norma, ed è finalizzato all'unitarietà ed organicità degli interventi.

La previsione risponde all'obiettivo dell'amministrazione di potenziare i servizi sportivi comunali e di aggregazione sociale.

La presente scheda norma è così caratterizzata:

- Sub ambito **S1** con destinazione attrezzature e servizi – Verde sportivo (Vsp) finalizzato al potenziamento e ampliamento dell'attività;
- Le restanti aree in ambito del territorio aperto - Aree agricole di interesse primario (E2) direttamente collegate funzionalmente al punto precedente, secondo una visione complessiva di questa porzione di territorio. Tali aree sono interessate dal vincolo paesaggistico – aree boscate di cui al D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. g.

La scheda norma definisce inoltre la suddivisione dell'intera area in 10 unità minime di intervento per consentire la realizzazione degli interventi ammessi.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie totale dell'ambito generale

220.376 mq c.a.

b) Aree boscate - D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. g
(Territori coperti da foreste e da boschi) come da cartografia di PIT

c) Superficie territoriale del sub ambito S1 - aree a verde sportivo **St** 159.093 mq c.a. (a-b)

L'esatta determinazione della superficie territoriale del sub ambito S1 di cui alla lettera c, che coincide con il verde sportivo oggetto di intervento, deve essere precisata con il rilievo dell'area oggetto della presente scheda norma, escludendo le aree boscate soggette a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. g., le quali aree vincolate rimangono **escluse** dagli interventi di ampliamento dell'impianto e quindi dal sub ambito stesso.

Di conseguenza, le perimetrazioni e l'area del sub ambito, indicate nella tavola del RU e negli estratti sotto riportati, sono indicative.

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI SUB AMBITO S1 (invarianti di progetto)

Disposizioni generali

- Almeno il 50% della superficie a verde sportivo deve essere occupata da aree verdi, da cui sono esclusi i campi da gioco.
- Gli interventi dovranno mantenere i varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal scopo dovranno inoltre essere impiegate apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area sportiva.
- Gli spazi aperti devono essere arredati con alberature scelte tra le essenze autoctone, consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle N.T.A. del RU, e ove possibile dovranno essere applicate le linee guida del Patto del Verde comunale, approvato con Del. CC. n. 49 del 08/06/2023.
- Le aree destinate a parcheggi devono essere opportunamente ombreggiate e arredate, ove possibile, con piante di alto fusto nella misura di una pianta ogni 50 mq e siepi ed alberature lungo il perimetro esterno.
- Devono essere progettate le opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali all'intervento.
- Rimangono ferme le quantità minime di parcheggio privato di cui all' art. 15 delle NTA del RU e, se e in quanto necessarie, le quantità di sosta relazione di cui all'art. 16 comma 1 lett. c) delle NTA del RU.

Ulteriori disposizioni specifiche

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantito:

- Altezze degli edifici in linea con quelli già esistenti nell'attuale area sportiva che non possono superare l'altezza massima di cui al punto 8;
- Applicazione di parametri e tipologie adeguati, un corretto inserimento nel rispetto del contesto circostante, tenendo conto dei fabbricati esistenti. Inoltre dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione delle aree a contatto con le aree agricole;
- Utilizzo di coloriture e materiali che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto e per garantire l'integrazione con le specificità del paesaggio, specie per la visione dall'alto;
- Le coperture dei nuovi fabbricati dovranno essere preferibilmente verdi;
- Utilizzo di materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne e piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato;
- Collocamento per quanto possibile delle nuove volumetrie in continuità con i nuclei edificati presenti nell'area al fine di realizzare un disegno organico con gli stessi e di integrare i fabbricati esistenti nella nuova progettazione;
- Che gli interventi di trasformazione non incidano le visuali panoramiche, ma che lascino dei varchi visivi, verso le aree circostanti e il territorio aperto;
- Che gli interventi di trasformazione sulle aree ricadenti in *aree a protezione paesaggistica e/o ambientale* di cui all'art. 96 delle NTA del RU siano compatibili con le prescrizioni dell'articolo stesso e degli artt. 7 (tutela del territorio aperto) e 12 del PTCP (aree a protezione storico-ambientale);

- Che le aree a parcheggio siano realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

6.1 ELEMENTI PRESCRITTIVI AMBITO GENERALE (invarianti di progetto)

Nella pianificazione dell'area dovrà essere valorizzato e preservato il bosco, tutelato ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 142 lett. g, in modo univoco e coerente con gli altri interventi, promuovendo azioni volte a mantenere e riqualificare le direttrici di connettività ecologica e garantendo allo stesso tempo il presidio sul territorio.

Gli eventuali interventi sulle aree boscate dovranno rispondere alla normativa di settore delle aree boscate, rappresentata dalla L.R. 39/00 e del suo regolamento attuativo DPGR 48/R/03.

La pianificazione dovrà inoltre valorizzare e preservare il corridoio ecologico caratterizzato dalla presenza del Rio Stella, individuato come *Aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide*, interno all'area oggetto della presente scheda norma. In questa area:

- deve essere garantita la continuità del corridoio ecologico preesistente,
- deve essere incentivato lo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", mantenendo l'area con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e mantenimento dell'equilibrio ambientale.

7. DESTINAZIONI AMMESSE SUB AMBITO S1

Attrezzature e servizi: verde sportivo privato.

Nelle aree destinate a verde sportivo sono ammesse strutture manufatti ed edifici comunque denominati funzionali all'impianto e alle attività correlate, quali anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, foresterie, spazi per il ristoro del pubblico a servizio dell'attività, strutture per lo spettacolo sportivo quali tribune.

8. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI SUB AMBITO S1

Gli interventi edilizi sono attivabili con le seguenti limitazioni dimensionali:

a) Superficie edificabile massima	SE	2.950,00 mq
b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva	H max	10,50 m
c) Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m
d) Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà/di zona	Dc	6,00 m
e) Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m

Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al punto 9, è permessa la realizzazione di piani interrati, qualora se ne dimostri la necessità con il progetto.

Limiti di Superficie edificabile, in aggiunta alla SE già edificata legittimamente, ammessa per ciascuna UMI:

UMI 0 – Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

a) Superficie edificabile massima	SE	200 mq
-----------------------------------	-----------	--------

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva | H max | 10,50 mq |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|

Tale SE può essere impiegata sia per l'ampliamento dei manufatti esistenti sia per la realizzazione di nuovi manufatti, o per una combinazione delle due opzioni.

UMI 1 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|
| a) Superficie edificabile massima | SE | 100 mq |
| b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficientamento energetico e la realizzazione di coperture verdi | H max | 4,50 m |

UMI 2, 3, 7, 10 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- | | | |
|--------------------------------|-----------|------|
| Superficie edificabile massima | SE | 0 mq |
|--------------------------------|-----------|------|

Queste UMI sono destinate al reperimento delle quantità di parcheggi privati e di relazione di cui agli artt. 15 e 16 delle NTA del RU, a servizio di tutto il sub ambito S1 e alla realizzazione esclusiva di impianti per la pratica sportiva

UMI 4 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| a) Superficie edificabile massima | SE | 550 mq |
| b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva | H max | 10,50 mq |

UMI 5 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| a) Superficie edificabile massima | SE | 400 mq |
| b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficientamento energetico e la realizzazione di coperture verdi | H max | 10,50 mq |

UMI 6 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------|
| a) Superficie edificabile massima | SE | 500 mq |
| b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficientamento energetico e la realizzazione di coperture verdi | H max | 6,00 mq |

UMI 8 - Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|
| a) Superficie edificabile massima | SE | 1.200 mq |
| b) Altezza massima ad eccezione delle strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva e dei maggiori spessori necessari per l'efficientamento energetico e la realizzazione di coperture verdi | H max | 6,00 mq |

Per l'edificio esistente all'interno dell'UMI8 sono consentiti interventi fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'SE esistente.

UMI 9- Ambito attrezzature e servizi, verde sportivo

Superficie edificabile massima **SE** 0 mq

Per l'edificio esistente all'interno dell'UMI9 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Ferma restando la SE massima, possono essere realizzati nelle aree a verde sportivo anche manufatti di varia natura costituenti solo Superficie Coperta, nel rispetto delle prescrizioni della presente scheda norma.

Ferma restando la SE massima, sono consentite variazioni (in aumento o in diminuzione) della Superficie Edificabile (SE) delle singole UMI nel limite massimo del 10% della SE ammessa per ciascuna UMI, nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni previsti dalla presente scheda norma.

All'interno di ogni UMI, deve essere garantito che una percentuale di superficie a verde sportivo non inferiore al 25% venga mantenuto come superficie permeabile, definita dall'art. 25 del d.p.g.r. 39/R/2018.

Gli usi commerciali interni al sub ambito comportano la necessità di adeguamento delle superfici a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale e dell'art. 130 delle N.T.A. del R.U.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' e CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

Per le valutazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica e le relative condizioni di fattibilità, si rimanda agli specifici elaborati dello studio geologico-idraulico allegati alla documentazione di variante.

10. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Gli interventi oggetto della presente scheda norma dovranno essere sottoposti alle verifiche di cui all'art.5 ter delle N.T.A. del RU – Attività di valutazione, contenendo uno specifico elaborato che ne dimostri il rispetto.

Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre gli effetti ambientali delle previsioni rendendo il più possibile sostenibili le trasformazioni territoriali ed il consumo delle risorse, ha individuato le prescrizioni per le mitigazioni delle criticità ambientali e dell'uso delle risorse nell'Allegato A del Rapporto Ambientale di variante, al paragrafo "Mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse". In fase di titolo abilitativo si dovrà dimostrare il rispetto di tali prescrizioni.

Per il sub ambito S1 si dovrà:

- Incentivare interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti non oggetto di demolizione;
- Prevedere l'Inserimento di impianti per approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili, compatibili con il contesto paesaggistico;
- Impiegare sistemi di illuminazione a basso consumo energetico e che garantiscano il minore inquinamento luminoso;
- Impiegare dispositivi e tecnologie di regolazione degli impianti e gestione smart per l'adattamento alle variazioni climatiche e alle diverse attività;
- Dimostrare il rispetto delle prescrizioni derivanti da tutele di R.U. e vincoli sovraordinati ricadenti dentro il comparto, quali: *Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione* di cui agli artt. 95ter e seguenti delle N.T.A. del R.U., *Vincolo cimiteriale* di cui al R.D. 1265/1934 e all'art. 9.4 delle N.T.A. del R.U., *Vincolo idrogeologico e forestale* di cui al R.D. 3267/1923 e *Zona di rispetto relativa a pozzi e sorgenti di approvvigionamento idropotabile* di cui al D.Lgs. 152/2006 – parte III art. 94.

11. MODALITA' ATTUATIVE SUB AMBITO S1

La presente scheda norma individua 10 unità minime di intervento per consentire di suddividere la realizzazione degli interventi ammessi.

Considerato che il progetto finalizzato al potenziamento e ampliamento dell'attrezzatura sportiva esistente, di interesse pubblico, si inserisce in un contesto già dotato di opere di urbanizzazione primaria, gli interventi di trasformazione del Sub ambito S1 (di ciascuna umi) si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 81 delle NTA del RU, di cui al punto 11.1.

Nelle more del rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto esistente.

La richiesta dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati, per umi, dovrà essere accompagnata dalle opportune verifiche urbanistico-edilizie dell'intero sub-ambito S1, atte a controllare il rispetto dei parametri di cui al precedente punto 8. In particolare, la fine lavori dei titoli abilitativi per la realizzazione dei parcheggi privati e di relazione, previsti nelle UMI 1, 2, 3, 10 per tutto il sub ambito, è propedeutica al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi nelle altre UMI.

11.1 MODALITA' ATTUATIVE AMBITO GENERALE

Sulle aree esterne al sub-ambito S1 rimane valido quanto previsto dalle NTA di RU per la tipologia di zona individuata nelle tavole dell'*Uso del Suolo e modalità di intervento* del RU, nel rispetto delle norme di tutela del R.U. e dei vincoli sovraordinati.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 81 delle NTA del RU.

Tale convenzione dovrà prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasporto pubblico locale, nonché una adeguata dotazione di spazi verdi e parcheggi dimensionati in relazione al numero di utenti programmati. Nello specifico sotto il profilo culturale paesaggistico ed ambientale dovrà prevedere:

- piano di manutenzione delle aree boscate con il ripristino, ove necessario, della sentieristica interna alle aree per incentivare la loro fruibilità, con le modalità e nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata. Deve essere garantito l'uso pubblico delle aree boscate.
- eventi, iniziative e ogni altra occasione di apertura dell'impianto sportivo all'intera comunità.

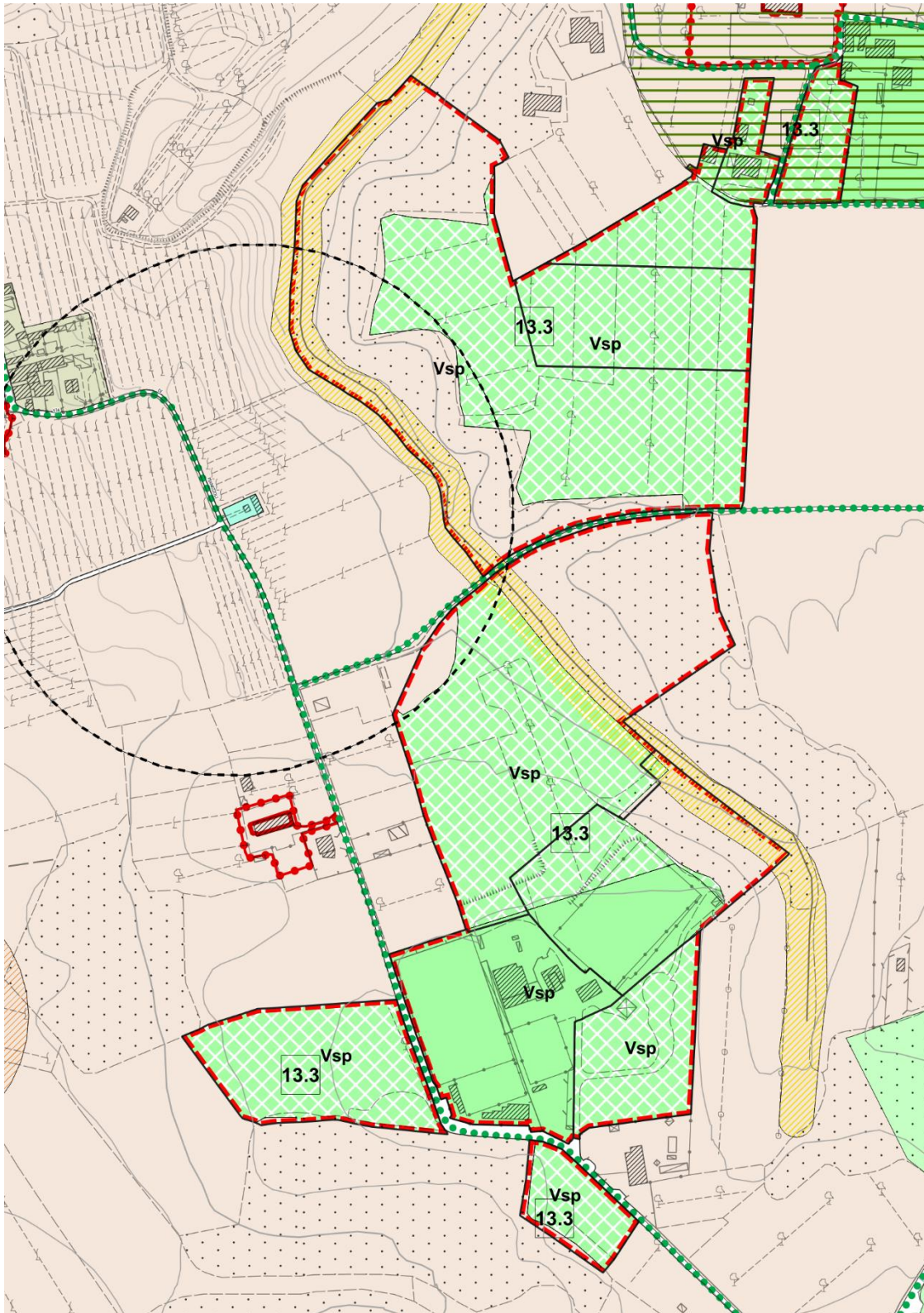
Nelle more della redazione e della stipula di suddetta convenzione sono comunque ammessi interventi finalizzati alla cura e alla manutenzione ordinaria delle aree boscate, delle viabilità e delle recinzioni esistenti, nel rispetto delle norme di tutela del R.U. e dei vincoli sovraordinati. Sono inoltre permesse eventuali opere necessarie per la difesa del suolo.

12. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La scheda norma definisce 10 Unità minime d'intervento individuate come in allegato, la cui attuazione dovrà avvenire con le modalità attuative di cui ai precedenti punti 11 e 11.1.

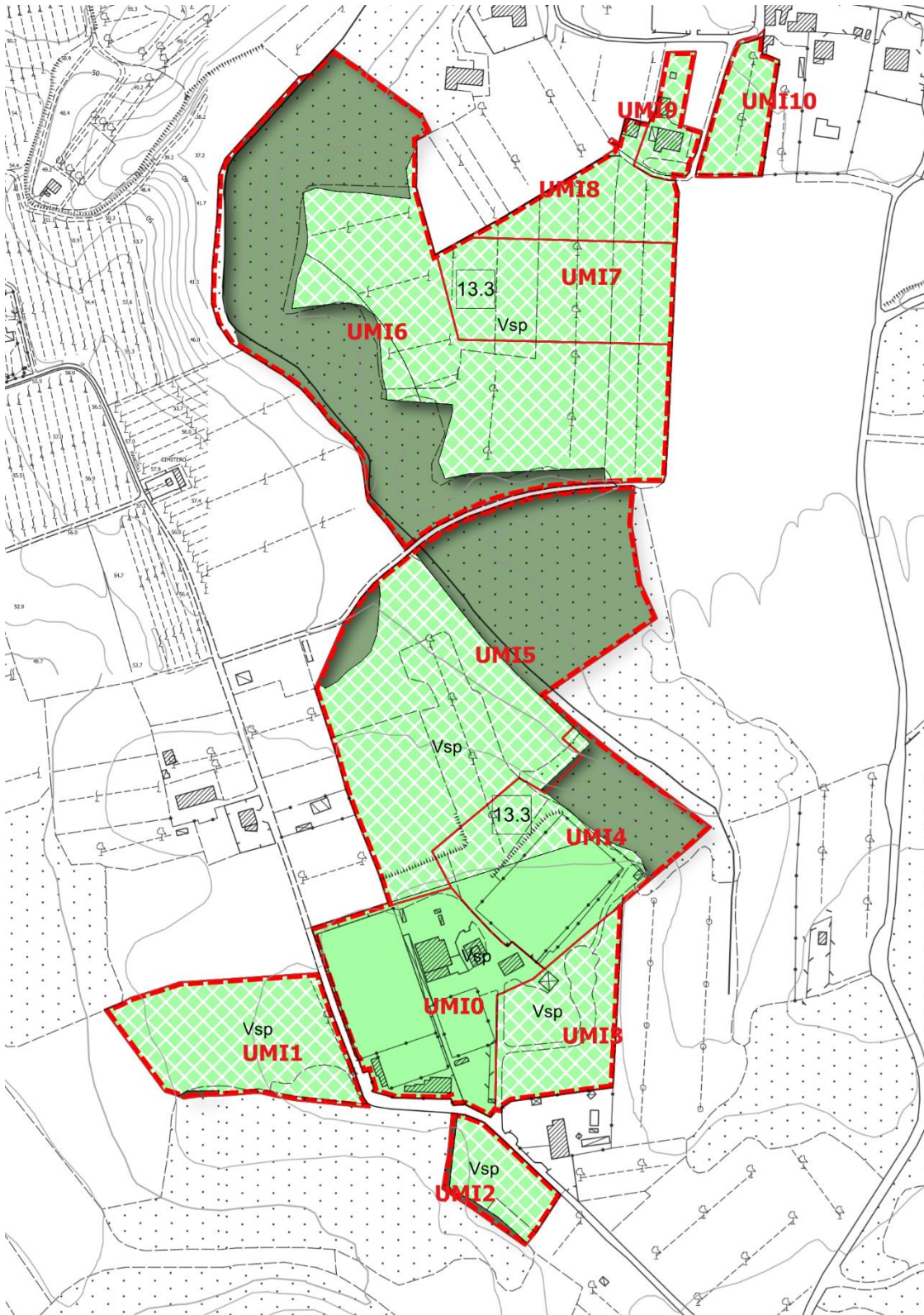
ESTRATTO CARTOGRAFICO R.U.

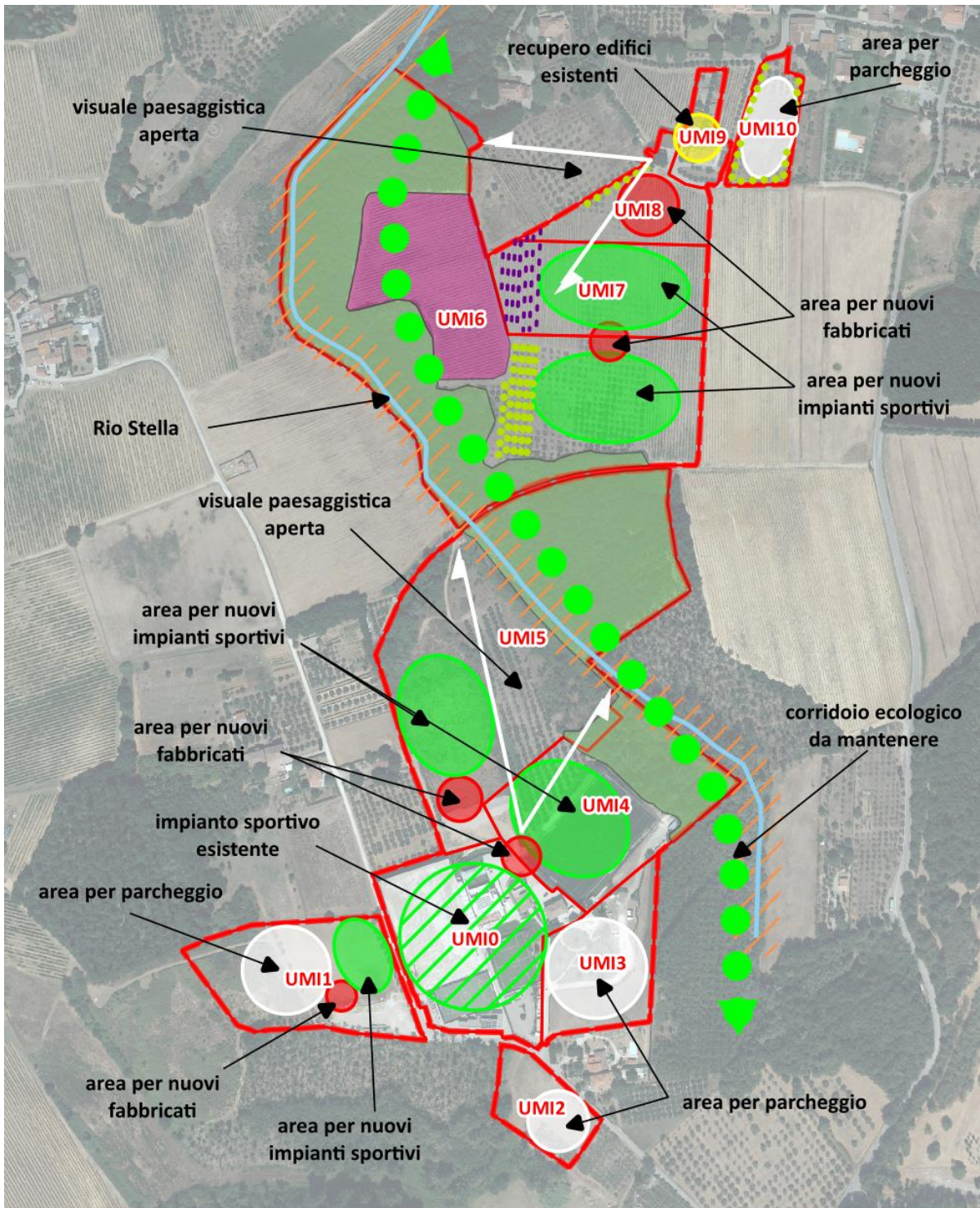
scala 1:5000



INDIVIDUAZIONE U.M.I. E AREE BOScate

scala 1:5000





Elementi naturali di pregio da integrare nel progetto

- area a vegetazione boschiva
- vigneto
- filare olivi
- filare vite

N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento