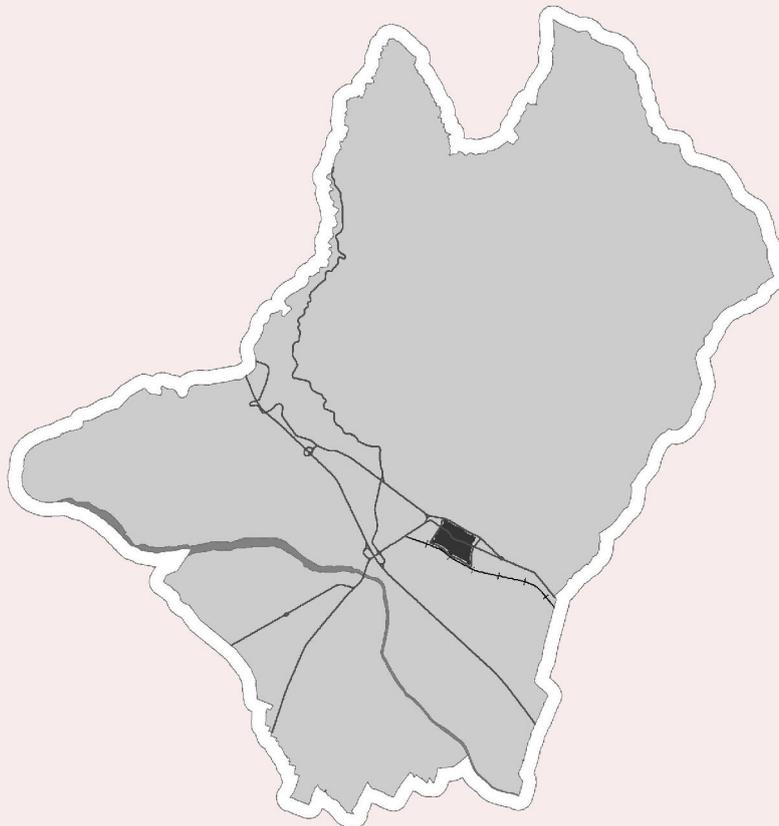




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V.07 - Variante al P.R.G. per rettifiche di modesta entità ad aree già adibite a standards:

V07.1 - Area di via dei Capitini e della Montagna

Adozione ai sensi dell' art. 17 della L.R.T. 1/05

SINDACO
Prof. Franco Polcri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Fabrizio Innocenti

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Arch. Antonio Coletti

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

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Gianluca Pigolotti

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

DATA: febbraio 2011

Elab.

01

**Relazione descrittiva -
Sintesi non tecnica**

“V07 - VARIANTE AL P.R.G. PER RETTIFICHE DI MODESTA ENTITÀ AD AREE GIÀ ADIBITE A STANDARDS” RELAZIONE DESCRITTIVA – SINTESI NON TECNICA

I

INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante è finalizzata all'aggiornamento ed adeguamento della zonizzazione e disciplina di un'area localizzata a valle dell'ospedale civico lungo la strada comunale che conduce alla frazione della Montagna e lungo il tratto di via Capitini; tale area corrisponde ad una stretta striscia di terreno che nel vigente P.R.G. risulta individuata come zona G6 o area per “giardini pubblici” e che confina con i due lati con una zona di completamento residenziale B3, in cui sono attualmente in corso di completamento gli interventi di nuova edificazione ivi previsti.

Già nel 2006 era stata presentata la richiesta di permesso a costruire per l'edificazione dell'ultimo edificio previsto nella citata zona B3; in merito a tale richiesta la Commissione edilizia, con riferimento alla domanda presentata in data 11/01/2006, esprimeva il proprio **“PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni:**

- **che prima del rilascio del permesso a costruire deve essere approvata l'opera pubblica o adeguato lo strumento urbanistico;**
- ...”.

I progetti relativi ai nuovi edifici residenziali erano pertanto assentiti ma era ritenuto necessario l'adeguamento dello strumento urbanistico al fine di rendere possibile la realizzazione dei necessari accessi privati al lotto da edificare, che insistevano sulla citata zona G6 e pertanto si configuravano come usi non compatibili con la destinazione a “giardini pubblici”.

Gli **obiettivi generali** della variante possono quindi così riassumersi:

ob. 1: adeguare il P.R.G. a situazioni di fatto e garantire comunque la realizzazione di spazi pubblici per la mobilità pedonale e ciclabile e per la sosta;

Le **azioni** di piano previste nella presente variante sono pertanto le seguenti:

az.1: ridefinizione della zonizzazione di P.R.G. per garantire il perseguimento dell'obiettivo descritto.

QUADRO CONOSCITIVO E PREVISIONI DI VARIANTE

L'area oggetto della presente variante corrisponde ad una fascia di terreno in zona pedecollinare che lambisce un'area destinata ad edilizia residenziale in gran parte costruita a completamento del quartiere del capoluogo corrispondente al settore urbanizzato a monte del centro storico, che si estende tra viale Fatti e la strada comunale che, risalendo la valle dell'Afra, conduce alla frazione di Montagna.

Si tratta di un'area di completamento la cui attuazione comporterà anche la realizzazione dell'ultimo tratto di via Capitini, attualmente a cul de sac, e che invece, una volta ultimata, collegherà via dei Molini con via della Montagna.

Il P.R.G. vigente prevede, a valle dell'ospedale civico un'ampia zona G6 a giardini pubblici al di sopra dell'area occupata dal ristorante “La Balestra” che si prolunga verso nord su una lingua di terreno che attornia le zone B confinanti, verso via della Montagna e verso Via Capitini.

La presenza di tale lingua di zona G6 che attornia le zone B ha reso problematica la attuazione delle pressioni di completamento residenziale per cui si rende necessaria la variazione della zona G6

citata in "verde privato" al fine di dare una più efficace attuazione agli interventi di nuova edificazione.

È inoltre prevista la individuazione di una zona da destinare a spazio per la sosta di fronte alle recenti edificazioni residenziali realizzate sul lato est di via della Montagna.

Tenuto conto che la dimensione di tale fascia di terreno, attualmente destinata a "giardini pubblici", stretta e lunga, mal si presta all'uso previsto dalla destinazione di P.R.G. mentre, per la stessa fascia, parrebbe più congrua un'utilizzazione per strutture di servizio alla viabilità, quali un marciapiede su via Capitini e una pista ciclabile lungo la strada della Montagna, nell'ambito della presente variante si prevede la trasformazione della citata fascia di zona G6 in marciapiede e pista ciclabile e, nelle parti, rimanenti in *aree a verde privato*.

Tale azioni di piano permetteranno di costituire il primo tratto della pista ciclabile prevista dal P.S. lungo la via della Montagna e permetteranno di completare una parte delle urbanizzazioni previste nella zona pedecollinare del capoluogo a valle dell'ospedale civico.

Tenuto conto che la variante in questione interessa un ambito che risulta in gran parte già edificato e per il quale sono previste ulteriori trasformazioni finalizzate alla realizzazione di interventi di potenziamento delle aree residenziali e di servizio, oltre che di riqualificazione urbanistica e di riqualificazione funzionale del sistema della mobilità, si ritiene che i suoi obiettivi siano coerenti con quelli del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007 e della sua implementazione paesaggistica, adottata con D.C.R. n. 32 del 16.06.2009., oltre che con gli obiettivi contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16 maggio 2000.

In merito alla coerenza con gli obiettivi ed i contenuti il P.S. si precisa che l'area interessata dalla presente variante è inserita nei "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti" dove sono fatti salvi i contenuti del P.R.G. e loro eventuali varianti. La variante inoltre è coerente con il P.S. anche in merito alla previsione di pista ciclabile lungo la strada della Montagna.