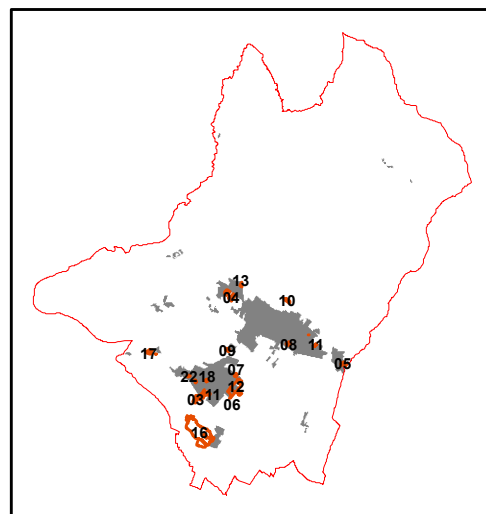


Variante n. 11.g.1 al R.U.

**Variante per modifiche alla
disciplina di aree con
destinazione prevalentemente
residenziale -
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE-
Stato attuale, modificato e
controdedotto finale**



ADOZIONE con Del.C.C. n. 11 del 18/02/2020
APPROVAZIONE con Del.C.C. n. 37 del 12/05/2020

ELAB. 3



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

N.T.A. – STATO DEL RU APPROVATO

[...]

Art. 46. Lotti interstiziali e di completamento dei margini

1. Sono le parti di aree urbane, all'interno dei Tessuti postbellici, Tessuti consolidati, e dei Tessuti di margine,, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono perimetrati con apposita campitura sugli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000.
2. Il Regolamento urbanistico individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
 - a. insistenza all'interno del perimetro dei centri abitati esistenza di almeno un fronte su strada pubblica;
 - b. situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione pubblicistica.
3. I lotti interstiziali e di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri e criteri:
 - a. S.U.L. massima 250 mq;
 - b. Numero dei piani massimo 2 fuori terra abitabili più un piano seminterrato che non superi la quota di 1,20 m. fuori terra da destinare a superficie accessoria;
 - c. rispetto degli allineamenti consolidati degli edifici contigui esistenti verso la strada pubblica;
5. Nei lotti di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti funzioni:
 - a. Produttivo di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c)
 - b. commerciale di media distribuzione
 - c. commerciale di grande distribuzione.

N.T.A. - STATO MODIFICATO VERSIONE ADOTTATA

(le modifiche sono riportate con testo in **rosso**)

[...]

Art. 46. Lotti interstiziali e di completamento dei margini

1. Sono le parti di aree urbane, all'interno dei Tessuti postbellici, Tessuti consolidati, e dei Tessuti di margine,, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono perimetrati con apposita campitura sugli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000.
2. Il Regolamento urbanistico individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
 - c. insistenza all'interno del perimetro dei centri abitati esistenza di almeno un fronte su strada pubblica;
 - d. situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione pubblicistica.

3. I lotti interstiziali e di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri e criteri:
 - d. S.U.L. massima 250 mq;
 - e. Numero dei piani massimo 2 fuori terra abitabili più un piano seminterrato che non superi la quota di 1,20 m. fuori terra da destinare a superficie accessoria;
 - f. rispetto degli allineamenti consolidati degli edifici contigui esistenti verso la strada pubblica;
5. Nei lotti di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti funzioni:
 - d. Produttivo di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c)
 - e. commerciale di media distribuzione
 - f. commerciale di grande distribuzione.
6. Sono in particolare individuati i seguenti lotti interstiziali (Lin):

Lin1: lotto interstiziale a Melello;

Lin3: lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King;

Lin5: lotto interstiziale su via Francesco Folli

ed i seguenti lotti di completamento dei margini (Lcm):

Lcm2: lotto di completamento dei margini in località La Valentina;

Lcm4: lotto di completamento dei margini in via del Frantoio e Fonte del Tesoro;

Lcm6: lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto;

Lcm7: lotto di completamento dei margini a Santa Fiora

per i quali valgono le seguenti prescrizioni:

 - contestualmente agli interventi edilizi dovrà essere realizzata una cisterna di raccolta delle acque piovane;
 - è prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste dovranno essere comprese nel progetto per il rilascio del permesso di costruire per l'edificio e le relative spese sono poste a carico del soggetto attuatore degli interventi edilizi privati;
7. Per il lotto interstiziale a Melello (Lin1) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - l'accesso veicolare dovrà essere collocato sul lato nord-est, ovvero da via di Pallottino, con contestuale chiusura dell'attuale accesso sul lato est;
 - l'altezza massima dell'edificio verso la chiesa dovrà essere pari ad un piano (3,20 mt. in gronda);
 - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
8. Per il lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King (Lin3) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
 - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
 - gli interventi edificatori dovranno garantire la tutela delle alberature di maggiori dimensioni presenti nell'area in questione;
 - dovrà essere prevista l'accessibilità veicolare al lotto esclusivamente dal margine nord-ovest ovvero dalle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71; lungo via della Montagna potranno essere previsti solo accessi pedonali;
 - dovrà essere preventivamente ceduta al Comune una fascia di larghezza massima di 4 metri lungo il margine sud-ovest sulle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71 lungo il quale dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico di collegamento tra via King e via della Montagna;
9. Per il lotto interstiziale su via Francesco Folli (Lin5) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada per tutta la lunghezza del lotto e con profondità di 2,5 che dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune;
 - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 200 mq..
10. Per il lotto di completamento dei margini in località La Valentina (Lcm 2) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;
 - gli scarichi delle acque piovane non potranno essere convogliati sulla fognatura lungo via Cupa;
 - dovrà essere preventivamente ceduta gratuitamente l'area distinta al catasto al foglio 57 part. 1569 al fine di consentire l'incremento della sezione stradale di via Cupa.
11. Per il lotto di completamento dei margini in via del Frantoio e Fonte del Tesoro (Lcm 4) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- l'accesso veicolare al lotto dovrà essere collocato sul lato nord lungo Via Fonte del Tesoro;
 - gli interventi edificatori sono condizionati alla cessione gratuita al Comune del terreno distinto catastalmente al foglio 57, part. 1115, posto all'interno della TR14 destinata ad interventi di interesse pubblico; tale cessione dovrà essere formalizzata prima della realizzazione degli interventi edificatori nel lotto interstiziale Lcm4;
 - la realizzazione degli interventi edificatori dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni riportate nello studio idraulico ovvero il lotto d'interesse dovrà essere sopraelevato di 60 cm rispetto all'attuale piano di campagna al fine di garantire 40 cm di franco rispetto al battente medio; gli interventi edificatori dovranno essere esclusi dall'area che nel PS vigente ricade in area di pericolosità idraulica PI4.
12. Per il lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto (Lcm 6) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;
 - contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada su una fascia di terreno estesa a tutta la lunghezza del lotto, con profondità di 3 metri e da collocare a nord della fossetta stradale, da mantenere nello stato attuale, lungo la viabilità vicinale Pocaia-La Fiora; l'accesso al lotto dovrà essere realizzato in corrispondenza dall'accesso esistente; il parcheggio di cui sopra dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune.
13. Per il lotto di completamento dei margini a Santa Fiora (Lcm7) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere previsto l'allargamento della sezione stradale (strada vicinale del piano della Commenda) in modo che la stessa risulti almeno di 5 metri per il tratto che dalla piazza di Santa Flora e Lucilla conduce all'accesso veicolare al lotto;
 - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie dell'area individuata come lotto di completamento dei margini Lcm7.¹

[...]

¹ Parte in corsivo aggiunta con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 112 del 09/2019

N.T.A. - STATO MODIFICATO VERSIONE CONTRODEDOTTA

(in **rosso** le modifiche dello stato adottato

in viola le modifiche dello stato controdedotto)

[...]

Art. 46. Lotti interstiziali e di completamento dei margini

1. Sono le parti di aree urbane, all'interno dei Tessuti postbellici, Tessuti consolidati, e dei Tessuti di margine,, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono perimetrati con apposita campitura sugli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000.
2. Il Regolamento urbanistico individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
 - e. insistenza all'interno del perimetro dei centri abitati esistenza di almeno un fronte su strada pubblica;
 - f. situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione pubblicistica.
3. I lotti interstiziali e di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri e criteri:
 - g. S.U.L. massima 250 mq;
 - h. Numero dei piani massimo 2 fuori terra abitabili più un piano seminterrato che non superi la quota di 1,20 m. fuori terra da destinare a superficie accessoria;
 - i. rispetto degli allineamenti consolidati degli edifici contigui esistenti verso la strada pubblica;
5. Nei lotti di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti funzioni:
 - g. Produttivo di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c)
 - h. commerciale di media distribuzione
 - i. commerciale di grande distribuzione.
6. *Sono in particolare individuati i seguenti lotti interstiziali (Lin):*
 - Lin1:** lotto interstiziale a Melello;
 - Lin3:** lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King;
 - Lin5:** lotto interstiziale su via Francesco Folli*ed i seguenti lotti di completamento dei margini (Lcm):*
 - Lcm2:** lotto di completamento dei margini in località La Valentina;
 - Lcm4:** lotto di completamento dei margini in via del Frantoio e Fonte del Tesoro;
 - Lcm6:** lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto;
 - Lcm7:** lotto di completamento dei margini a Santa Fiora*per i quali valgono le seguenti prescrizioni:*
 - contestualmente agli interventi edilizi dovrà essere realizzata una cisterna di raccolta delle acque piovane;

- è prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste dovranno essere comprese nel progetto per il rilascio del permesso di costruire per l'edificio e le relative spese sono poste a carico del soggetto attuatore degli interventi edilizi privati;
7. Per il lotto interstiziale a Melello (Lin1) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- l'accesso veicolare dovrà essere collocato sul lato nord-est, ovvero da via di Pallottino, con contestuale chiusura dell'attuale accesso sul lato est;
 - l'altezza massima dell'edificio verso la chiesa dovrà essere pari ad un piano (3,20 mt. in gronda);
 - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
8. Per il lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King (Lin3) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
 - gli interventi edificatori dovranno garantire la tutela delle alberature di maggiori dimensioni presenti nell'area in questione;
 - dovrà essere prevista l'accessibilità veicolare al lotto esclusivamente dal margine nord-ovest ovvero dalle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71; lungo via della Montagna potranno essere previsti solo accessi pedonali;
 - dovrà essere preventivamente ceduta al Comune una fascia di larghezza massima di 4 metri lungo il margine sud-ovest sulle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71 lungo il quale dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico di collegamento tra via King e via della Montagna;
9. Per il lotto interstiziale su via Francesco Folli (Lin5) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada per tutta la lunghezza del lotto e con profondità di 2,5 che dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune;
 - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 200 mq..
10. Per il lotto di completamento dei margini in località La Valentina (Lcm 2) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;
 - gli scarichi delle acque piovane non potranno essere convogliati sulla fognatura lungo via Cupa;
 - dovrà essere preventivamente ceduta gratuitamente l'area distinta al catasto al foglio 57 part. 1569 al fine di consentire l'incremento della sezione stradale di via Cupa.
11. Per il lotto di completamento dei margini in via del Frantoio e Fonte del Tesoro (Lcm 4) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- l'accesso veicolare al lotto ~~dovrà collocato sul lato nord lungo Via Fonte del Tesoro~~ dovrà essere garantito esclusivamente attraverso.
 - a) l'utilizzo del vialetto esistente, posto sul margine nord-est del lotto;
 - o in alternativa
 - b) un nuovo accesso carrabile in corrispondenza dell'estremo sud del lato del lotto Lcm4 attestato su via del Frantoio;
 - gli interventi edificatori sono condizionati alla cessione gratuita al Comune del terreno distinto catastalmente al foglio 57, part. 1115, posto all'interno della TR14 destinata ad interventi di interesse pubblico; tale cessione dovrà essere formalizzata prima della realizzazione degli interventi edificatori nel lotto interstiziale Lcm4;
 - la realizzazione degli interventi edificatori dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni riportate nello studio idraulico ovvero il lotto d'interesse dovrà essere sopraelevato di 60 cm rispetto all'attuale piano di campagna al fine di garantire 40 cm di franco rispetto al battente medio; gli interventi edificatori dovranno essere esclusi dall'area che nel PS vigente ricade in area di pericolosità idraulica PI4.

12. *Per il lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto (Lcm 6) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:*

- *gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;*
- *contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada su una fascia di terreno estesa a tutta la lunghezza del lotto, con profondità di 3 metri e da collocare a nord della fossetta stradale, da mantenere nello stato attuale, lungo la viabilità vicinale Pocaia-La Fiora; l'accesso al lotto dovrà essere realizzato in corrispondenza dall'accesso esistente; il parcheggio di cui sopra dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune.*

13. *Per il lotto di completamento dei margini a Santa Fiora (Lcm7) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:*

- *contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere previsto l'allargamento della sezione stradale (strada vicinale del piano della Commenda) in modo che la stessa risulti almeno di 5 metri per il tratto che dalla piazza di Santa Flora e Lucilla conduce all'accesso veicolare al lotto;*
- *gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie dell'area individuata come lotto di completamento dei margini Lcm7.²*

² Parte in corsivo aggiunta con la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 112 del 09/2019