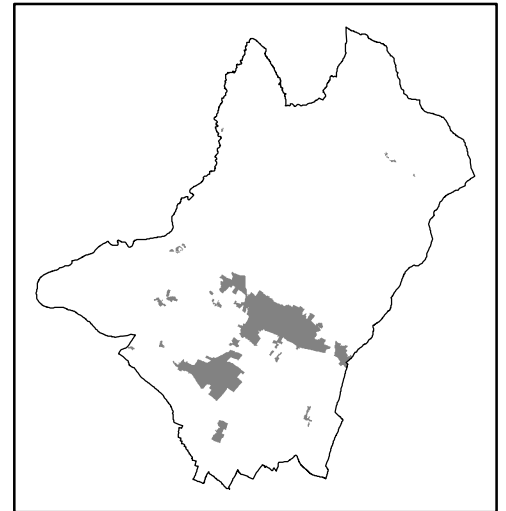


# Variante semplificata n.13 al R.U.

**Modeste modifiche alla  
disciplina del territorio urbanizzato -  
NTA: stato attuale e modificato**



**ELAB. 3**

ADOZIONE CON D.C.C. n. 89 del 30/09/2020  
APPROVAZIONE CON D.C.C. n. 120 del 18/12/2020



## **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 ATTUALE**  
**COME DA VARIANTE N. 11e AL RU**  
**APPROVATA CON D.C.C. n. del**

[...]

**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.
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;

**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;
  - nel progetto da presentare per la realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere documentate la posizione e dimensioni di ciascun elemento arboreo ed arbustivo esistente nel lotto in questione, anche in riferimento alla foto aerea del 2016 resa disponibile dal Servizio cartografico della Regione Toscana, e garantito che gli interventi edilizi non comportino l'abbattimento delle alberature presenti;
  - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
  - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa;
  - 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;
  - gli interventi edilizi nel lotto interstiziale Lin3 sono inoltre condizionati alla realizzazione di un percorso pedonale pubblico in sicurezza (a servizio anche dei pellegrini del percorso Francese), che dal semaforo tra via Molini, sul lato nord-est di via Montefeltro, lambendo l'area di pertinenza dell'hotel La Balestra, raggiunga il lotto in questione. Il progetto delle opere di interesse pubblico descritte deve essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lin3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di specifico atto d'obbligo per l'attuazione delle suddette opere di interesse pubblico.
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; il progetto di tale parcheggio dovrà essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lin5. La presentazione dell'attestazione di agibilità per il manufatto edilizio da realizzare all'interno del lotto Lin5 è subordinato all'avvenuto collaudo di tale parcheggio da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune;
  - il nuovo edificio residenziale potrà essere realizzato in allineamento con l'edificio residenziale esistente posto sul lotto contiguo a est;
  - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 200 mq.;
  - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
  - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa.
10. Per il lotto di completamento dei margini in località La Valentina (Lcm 2) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
  - dovranno essere preventivamente cedute gratuitamente al Comune l'area distinta al catasto al foglio 57 part. 1569 al fine di consentire l'incremento della sezione stradale di via Cupa ed una fascia, della profondità di 12 metri, dal confine nord della particella 1504 in cui il Comune potrà, coerentemente con le previsioni del PS, realizzare una viabilità pubblica in continuità con quella prevista nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019;
  - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;
  - gli scarichi delle acque piovane potranno essere convogliati sulla fognatura di nuova realizzazione lungo via Cupa nell'ambito del piano attuativo approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019 e solo a seguito della dimostrazione che tale fognatura sia dotata di sezione atta a recapitare anche i reflui del presente lotto Lcm2; in caso contrario dovrà essere trovata una soluzione alternativa escludendo

comunque l'allaccio alla fognatura esistente realizzata prima degli interventi di cui al citato piano attuativo.

11. 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.;
- allineamento dell'edificio da realizzare con quello contiguo previsto all'interno della TR26, nel caso in cui l'attuazione degli interventi nel lotto Lcm6 avvenga successivamente alla stipula della convenzione del piano attuativo relativo alla TR26; nel caso invece in cui la lottizzazione dell'adiacente TR26 non sia stata ancora convenzionata l'edificio all'interno del lotto Lcm6 dovrà essere realizzato con fronte parallelo alla strada pubblica e a distanza di 15 metri dalla stessa strada pubblica;
- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada su una fascia di terreno estesa a tutta la larghezza 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; il progetto di tale parcheggio dovrà essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lcm6. La presentazione dell'attestazione di agibilità per il manufatto edilizio da realizzare all'interno del lotto Lcm6 è subordinato all'avvenuto collaudo di tale parcheggio da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune.

12. 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;
- dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
- le recinzioni verso la contigua area agricola contigua dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta dal disegno semplice con altezza massima di 2,20 mt. e con sostegni in legno o metallici ed essere schermate da siepi di essenze autoctone;
- gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa.

[...]

# N.T.A. - STATO MODIFICATO

(in rosso le modifiche)

## Art. 46. Lotti interstiziali e di completamento dei margini

13. 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.
14. 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.
15. I lotti interstiziali e di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
16. 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;
17. 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.
18. 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;

**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;
19. 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;
20. 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;
  - nel progetto da presentare per la realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere documentate la posizione e dimensioni di ciascun elemento arboreo ed arbustivo esistente nel lotto in questione, anche in riferimento alla foto aerea del 2016 resa disponibile dal Servizi cartografico della Regione Toscana, e garantito che gli interventi edilizi non comportino l'abbattimento delle alberature presenti;
  - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
  - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi giocosa;
  - ~~— 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;~~
  - gli interventi edilizi nel lotto interstiziale Lin3 sono inoltre condizionati alla realizzazione di un percorso pedonale pubblico in sicurezza (a servizio anche dei pellegrini del percorso Francese), che dal semaforo tra via Molini, sul lato nord-est di via Montefeltro, lambendo l'area di pertinenza dell'hotel La Balestra, raggiunga il lotto in questione. Il progetto delle opere di interesse pubblico descritte deve essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lin3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di specifico atto d'obbligo per l'attuazione delle suddette opere di interesse pubblico.
21. 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; il progetto di tale parcheggio dovrà essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lin5. La presentazione dell'attestazione di agibilità per il manufatto edilizio da realizzare all'interno del lotto Lin5 è subordinato all'avvenuto collaudo di tale parcheggio da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune;
  - il nuovo edificio residenziale potrà essere realizzato in allineamento con l'edificio residenziale esistente posto sul lotto contiguo a est;
  - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 200 mq.;
  - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
  - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi giocosa.
22. Per il lotto di completamento dei margini in località La Valentina (Lcm 2) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- dovranno essere preventivamente cedute gratuitamente al Comune l'area distinta al catasto al foglio 57 part. 1569 al fine di consentire l'incremento della sezione stradale di via Cupa ed una fascia, della profondità di 12 metri, dal confine nord della particella 1504 in cui il Comune potrà, coerentemente con le previsioni del PS, realizzare una viabilità pubblica in continuità con quella prevista nel piano attuativo approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019;
  - gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima di 350 mq.;
  - gli scarichi delle acque piovane potranno essere convogliati sulla fognatura di nuova realizzazione lungo via Cupa nell'ambito del piano attuativo approvato con D.C.C. n. 72 del 24/07/2019 e solo a seguito della dimostrazione che tale fognatura sia dotata di sezione atta a recapitare anche i reflui del presente lotto Lcm2; in caso contrario dovrà essere trovata una soluzione alternativa escludendo comunque l'allaccio alla fognatura esistente realizzata prima degli interventi di cui al citato piano attuativo.

23. 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.;
- allineamento dell'edificio da realizzare con quello contiguo previsto all'interno della TR26, nel caso in cui l'attuazione degli interventi nel lotto Lcm6 avvenga successivamente alla stipula della convenzione del piano attuativo relativo alla TR26; nel caso invece in cui la lottizzazione dell'adiacente TR26 non sia stata ancora convenzionata l'edificio all'interno del lotto Lcm6 dovrà essere realizzato con fronte parallelo alla strada pubblica e a distanza di 15 metri dalla stessa strada pubblica;
- contestualmente agli interventi edilizi interni al lotto dovrà essere realizzato un parcheggio lungo strada su una fascia di terreno estesa a tutta la larghezza 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; il progetto di tale parcheggio dovrà essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lcm6. La presentazione dell'attestazione di agibilità per il manufatto edilizio da realizzare all'interno del lotto Lcm6 è subordinato all'avvenuto collaudo di tale parcheggio da parte del Servizio Lavori Pubblici del Comune.

24. 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;
- dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
- le recinzioni verso la contigua area agricola contigua dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta dal disegno semplice con altezza massima di 2,20 mt. e con sostegni in legno o metallici ed essere schermate da siepi di essenze autoctone;
- gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa.

[...]