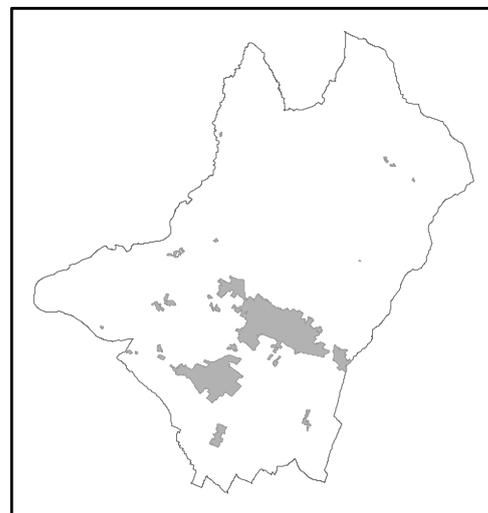


# Regolamento Urbanistico

L.R.T. 1/2005, art.55

## RELAZIONE



Febbraio 2015

Adozione: D.C.C. n. 62 del 31/05/2015

Approvazione: primo stralcio

## ELABORATO 11



### COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

#### SINDACO

Prof. ssa Daniela Frullani

#### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof. ssa Daniela Frullani

#### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Remo Veneziani

#### GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E

RESPONSABILE UFFICIO DI PIANO

Arch. Maria Luisa Sogli

#### UFFICIO DI PIANO

Arch. Ilaria Calabresi

Arch. Maria Luisa Sogli

#### GRUPPO DI PROGETTO

#### PROGETTISTA

Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

#### CO - PROGETTISTI

Arch. Serena Barlacchi

Arch. Michela Chiti

Arch. Silvia Cusmano

#### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. Michela Chiti

#### ASPETTI GIURIDICI

Avv. Enrico Amante

#### INDAGINI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA,

IDRAULICA E SISMICA,

MICROZONAZIONE SISMICA

PROGEO associati

#### STUDI IDRAULICI

Ing. Marco Benini

## PRIMO STRALCIO

L'Amministrazione comunale di Sansepolcro, con atto di CC n. 88 del 17/07/2014 ha inteso procedere ad una approvazione parziale del Regolamento urbanistico adottato al fine di dare operatività agli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente ricadenti all'interno dei centri abitati. In questo senso si ritiene di perseguire finalità del tutto sovrapponibili con quelle della recente L.R. 65/2014 alla quale peraltro lo strumento adottato non è tenuto ad uniformarsi potendo essere approvato ai sensi della previgente L.R. 1/2005. È del tutto evidente tuttavia che l'ambito la cui disciplina è portata in approvazione riguarda le porzioni di territorio ricadenti all'interno dei centri abitati e che tale ambito coincide con il "territorio urbanizzato" di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014. Come si evince dall'indirizzo dell'Amministrazione, la necessità di ridurre i tempi di messa in opera dello strumento è relativa ad azioni di completamento, recupero e riabilitazione di tessuti urbanistico-edilizi esistenti. Tale esigenza è stata interpretata tecnicamente con la reintroduzione delle capacità edificatorie già attribuite dal PRG relativamente alla zona B come di seguito specificato, realizzando così una specifica coerenza con il Piano strutturale.

Sono state inoltre individuati e precisati sia come perimetrazione che come disciplina:

- a) ulteriori zone sottoposte a interventi di recupero escludendo però i casi in cui siano ammissibili interventi di Ristrutturazione urbanistica;
- b) ulteriori lotti interstiziali e di margine
- c) aree soggette a trasformazione non presenti nell'adozione, in accoglimento di osservazioni all'interno del territorio urbanizzato per venire incontro ad esigenze di recupero, di ripristino di schede presenti nella variante dei 200 metri, di richieste di modesti ampliamenti volumetrici per esigenze familiari
- d) area di trasformazione a carattere produttivo, collegata alla finalità di rigenerazione urbana della zona di Melello;
- e) aree a standard;

f) la classificazione degli edifici all'interno del territorio urbanizzato.

Sono esclusi dalla prima approvazione parziale

- Tutte le aree di trasformazione TR e TRpr ad eccezione di quelle di cui ai precedenti punti c) e d);
- le aree di riqualificazione RQ comportanti interventi di ristrutturazione urbanistica e/o esterne al perimetro dei centri abitati;
- il territorio agricolo;
- la rete delle piste ciclabili,
- gli interventi per l'abbattimento barriere architettoniche.

***Il tema del trascinarsi dello strumento urbanistico previgente.***

### **Premessa**

Il R.U. adottato ha ritenuto di considerare i tessuti consolidati urbani come parti completate di città nelle quali residuano eventuali lotti liberi inedificati per i quali era prevista una edificazione una tantum intesa come completamento morfologico indipendente dagli indici. Quantità ulteriori spendibili nei tessuti consolidati discendevano poi dalla attribuzione di una addizione del 25% agli edifici esistenti.

Numerose osservazioni pervenute chiedono invece che siano fatte salve le previsioni del Piano regolatore previgente soprattutto per quanto riguarda le cosiddette zone B ossia zone di completamento in quanto già parzialmente edificate al momento della redazione del piano. Appare necessario a chi scrive ricordare la definizione data dal DM 1444/68 delle zone di completamento, dal momento che nel PRG di Sansepolcro non sembra che sempre ricorrano le condizioni stabilite dal Decreto. Sono zone "B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la **superficie coperta degli edifici**

*esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.*” Il PRG identifica come B zone a urbanizzazione inferiore o nulla che sarebbero state più correttamente delle zone C. Pertanto le osservazioni pervenute, facendo riferimento alle differenti zone B richiamano indistintamente zone effettivamente B non sature, zone sature e ipersature, o anche zone che sarebbero C.

Avendo l'Amministrazione espresso l'orientamento di favorire prioritariamente gli interventi appunto di completamento dei tessuti esistenti sia residenziali che produttivi (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 17/07/2014) la struttura tecnica ha ritenuto di procedere come segue, nella consapevolezza che la procedura meramente quantitativa propria della zonizzazione di tipo B non concorre affatto alla qualificazione morfologica e funzionale della città (uno dei principi del R.U.), ma ad una semplice densificazione edilizia e aggiunta di carico urbanistico non bilanciato da azioni di riqualificazione della città pubblica.

### **Metodologia di valutazione del grado di saturazione delle ex zone B**

1-ricognizione puntuale del PS dal quale si desume(art. 68) la prescrizione al RU di confermare i parametri già previsti nel PRG relativamente ai tessuti riconosciuti dal PS stesso come *Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti* e come tali distinti in cartografia in modo diverso da quelli considerati *Ambiti di potenziamento della residenza*;

2-sovrapposizione cartografica dei tessuti consolidati del PS con le zone B del PRG e perimetrazione cartografica delle corrispondenze;

3-calcolo del grado di saturazione delle zone così individuate al netto di spazi pubblici e standard, in funzione dei diversi parametri urbanistici indicati dal PRG (B1, B2, B3, ...) mediante dati cartografici tridimensionali contenuti nella ctr2k;

4-individuazione cartografica degli isolati risultati non saturi;

5-riattribuzione agli isolati di cui sopra dei parametri urbanistici del previgente PRG;

6-computo della sul aggiuntiva per effetto del ripristino dei parametri riferito alle unità edilizie aggiuntive solo mediante nuova edificazione o frazionamento e loro considerazione per il prelievo dal dimensionamento del PS e per la VAS;

7-computo degli standard sulla base dei valori di cui al punto 6) , disciplina della loro monetizzazione e individuazione delle localizzazioni in aree pubbliche derivanti da cessione gratuita interne alle TR entro raggi congrui.

Per effetto del ripristino dei parametri urbanistici delle ex zone B del previgente PRG, i lotti interstiziali di cui all'art.47 delle NTA del RU adottato sono individuati esclusivamente all'interno degli isolati classificati come saturi e non più anche nelle altre parti dei tessuti consolidati.

Nel caso in cui nei lotti insaturi siano individuabili lotti liberi nei quali per effetto della reintroduzione dell'indice di zona B sia possibile la nuova edificazione di una nuova unità edilizia, la sul corrispondente viene computata ai fini del dimensionamento e dello standard. Non sono computate le addizioni derivanti dalla reintroduzione dell'indice di zona B a meno che non determinino nuove unità mediante frazionamento (sul media minima 60mq.).

Ripristino dei parametri urbanistici delle zone ex D.

Tra i criteri indicati dalla Amministrazione figura anche la reintroduzione dei parametri urbanistici delle ex zone D. La struttura tecnica ha ritenuto di procedere come segue:

1-verifica delle prescrizioni del PS per le aree consolidate;

2-sovrapposizione tra le zone D del previgente PRG e le aree produttive del PS. Emerge che zone che il PS individuava di futura espansive sono in effetti nel

frattempo state parzialmente edificate assumendo così il carattere di zone da completare; conseguentemente il ripristino degli indici precedenti si applica agli isolati non saturi di fatto oggi tessuto consolidato con i criteri del PS. Ai fini del dimensionamento si computano le sul di nuova edificazione aggiuntiva su lotto autonomo e non gli ampliamenti. Tale dimensionamento è assunto a base di calcolo per il dimensionamento degli standard la cui localizzazione segue il metodo già previsto per le zone ex B.

Segue tabella dei dimensionamenti:

- 1- totale sul virtuale (ampliamenti da indice B, nuove unità da indice B, lotti interstiziali)
- 2- sul computata (nuove unità da indice B, lotti interstiziali)

A seguito di queste elaborazione il RU ha introdotto due nuovi tessuti:

- tessuti residenziali di completamento
- tessuti produttivi e/o commerciali di completamento

## MODIFICHE

In accoglimento all'osservazione d'ufficio sono state apportate modifiche per una maggiore coerenza e rispondenza ai contenuti del PS.

Fra le modifiche c'è l'introduzione di *tessuti unitari* nell'ambito dei tessuti postbellici per l'individuazione degli ambiti oggetto dell'attuazione delle schede contenute nella variante.

Il RU ha inteso ampliare le possibilità di intervento, ammettendo incrementi di Sul modulati sulle caratteristiche dei tessuti urbani definiti dal RU stesso, tramite addizioni e interventi pertinenziali. Invece per gli edifici di classe 3, trattandosi di errore materiale nella stesura della normativa tecnica dell'adozione, è stata annullata

la possibilità di ampliamento volumetrico, perché in palese contrasto con le finalità di tutela ivi contenute.

Tabelle riassuntive in conseguenza della reintroduzione degli indici

Zone B - S.u.l. virtuale

Zone B			Lotti interstiziali e di completamento dei margini	TOTALE S.u.l. virtuale
Ampliamenti	Nuove unità	TOTALE Ex indice Zone B		
57.488 mq	14.500 mq	Mq. 71.988	2.500 mq	Mq. 74.488

**Zone B - S.u.l. computata**

<b>Nuove unità ex Zone B</b>	<b>Lotti interstiziali e di completamento dei margini</b>	<b>TOTALE S.u.l. computata</b>
<b>14.500 mq</b>	<b>2.500 mq</b>	<b>17.000 mq</b>

Zone D - Volume virtuale

Zone D		TOTALE
Ampliamenti	Nuove unità	Volume virtuale
656.845 mc	356.944 mc	1.013.789 mc

Zone D- Volume computato

<b>Nuove unità ex Zone D</b>	<b>TOTALE</b> <b>Volume</b> <b>computato</b>
<b>356.944 mc</b>	<b>356.944 mc</b>