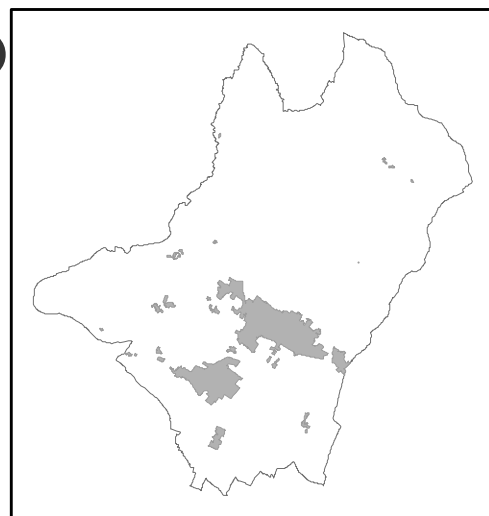


IL PERIMETRO DEL “TERRITORIO URBANIZZATO” DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO AI SENSI DELL’ARTICOLO 224 DELLA L.R. 65/2014



**RELAZIONE
TECNICA**

Settembre 2015



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO

Prof. ssa Daniela Frullani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof. ssa Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Remo Veneziani

UFFICIO DI PIANO

Arch. Ilaria Calabresi

Arch. Maria Luisa Sogli

LA DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEL “TERRITORIO URBANIZZATO” DEL COMUNE DI SANSEPOLCRO AI SENSI DELL’ARTICOLO 224 DELLA L.R. 65/2014

RELAZIONE TECNICA

1. Premessa

L’art. 224 della L.R. 65/2014 prevede che *“Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell’entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM”*.

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Sansepolcro, per sua natura come del resto tutti i piani strutturali, non contiene un limite netto tra ciò che potrebbe essere inquadrato come *territorio urbanizzato* e ciò che invece appartiene senza dubbio al sistema delle *aree a prevalente o esclusiva funzione agricola* in quanto piano che definisce le linee di sviluppo strategico per un orizzonte temporale di 15/20 anni e con zonizzazioni e perimetri che non sono immediatamente conformativi nei confronti della proprietà private.

L’art. 224 della L.R. 65/2014 comporta quindi, necessariamente, un’interpretazione dei vari contenuti del P.S. al fine di poter precisare questo limite o perimetro del *territorio urbanizzato*.

La definizione di tale perimetro risulta indispensabile per le seguenti attività:

- valutazione della possibilità di accogliere o meno le osservazioni presentate al R.U., sulla base di quanto desumibile dall’incontro con la struttura tecnica della Regione Toscana nel giugno 2015 e con particolare riferimento alle osservazioni finalizzate all’inserimento nel R.U. di ulteriori aree di trasformazione per funzioni residenziali;
- alla corretta impostazione nei prossimi cinque anni (termine entro il quale il Comune di Sansepolcro sarà tenuto a redigere un nuovo P.S. adeguato ai contenuti della nuova L.R. 65/2014 oltre che u nuovo R.U.) dei procedimenti delle eventuali varianti al R.U. per sia per funzioni residenziali e che non residenziali. Le varianti ricadenti all’interno del perimetro del “territorio urbanizzato” saranno infatti da considerare di esclusiva competenza comunale con procedure semplificate: in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato saranno vietate eventuali varianti al R.U. per inserire nuove aree di trasformazione con funzioni residenziali mentre, varianti per funzioni diverse dal residenziale dovranno essere sottoposte alla Conferenza di co-pianificazione di cui all’ art. 25 della L.R. 65/2014.

2. I sistemi funzionali del P.S. quali riferimenti principali per la definizione del perimetro del “territorio urbanizzato”

Nelle N.T.A. del P.S. si stabilisce che i *sistemi e sottosistemi funzionali* e la relativa disciplina costituiscono, nell’ambito del P.S., criteri e regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi pur non assumendo valenza conformativa della disciplina dei suoli.

I sistemi funzionali del P.S. sono:

- a) il sistema degli insediamenti concentrati (o urbani) e sparsi;
- b) il sistema ambientale;
- c) il sistema delle infrastrutture e dei servizi.

a1) Il P.S. elenca quelli che nel nostro territorio comunale possono essere considerati **“insediamenti concentrati”** ovvero:

- la Struttura Urbana del Capoluogo di Sansepolcro;
- le frazioni ed aggregati di: Aboca, Montagna, S. Pietro in Villa, Gragnano alto e basso, Pocaia, Trebbio, Santa Croce, Falcigliano, Santa Fiora, Gricignano.

Tale sistema costituisce nel suo insieme, anche nel rispetto del P.T.C., il **sistema urbano comunale** da considerare quindi, a tutti gli effetti e anche ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, "territorio urbanizzato" da escludere dalle *aree a esclusiva o prevalente funzione agricola*.

In particolare al fine di definire il limite di tale sistema urbano si farà riferimento alle seguenti classificazioni desumibili dalle tavole 13 e dagli articoli 67, 68 e 69 delle N.T.A. del P.S.:

- "Centro storico del capoluogo";
- "Centri storici minori";
- "Tessuti consolidati della fascia dei 200 metri dalle mura";
- "Tessuti omogenei ed eterogenei postbellici";
- "Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti";
- "Tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi" non isolati in territorio rurale;
- "Ambiti di potenziamento della residenza";
- "Ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica";
- "Tessuti produttivi consolidati";
- "Tessuti produttivi vocati alla riconversione";
- "Ambiti di potenziamento del sistema produttivo";
- "Pertinenze di edifici rurali o ex rurali ante 40", limitatamente a quelli completamente circondati dagli altri tessuti urbani.

a2) Ciò che il P.S. classifica invece come "**insediamenti sparsi**" ovvero:

- altri "Centri storici minori" non facenti parte del sistema urbano del P.S.;
- Ville e relativi giardini, parchi e aree di tutela paesistica;
- Edifici specialistici antichi e relative pertinenze;
- Edifici rurali o ex rurali ante 1940 e relative pertinenze sul margine del tessuti urbani o isolati in territorio rurale;
- Complessi edilizi post 1940 e relative pertinenze;
- "Ambiti per nuove abitazioni o annessi rurali su aree di tutela paesistica";
- Edifici produttivi recenti e relative pertinenze;
- "Tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi" isolati in territorio rurale;

si ritiene possa non essere ricompreso nel territorio urbanizzato trattandosi di insediamenti prevalentemente puntuali da considerare invece appartenenti al sistema delle *aree a esclusiva o prevalente funzione agricola*.

Gli ambiti definiti invece "*aree produttive sparse*", "*impianti di recupero rifiuti sparse*", "*ambito di potenziamento dell'attività di recupero inerti a Falcigiano*", rappresentati nelle tavole 11 e 12 del P.S., si può ritenere siano da escludere dalle *aree a esclusiva o prevalente funzione agricola*.

b) il sistema ambientale del P.S. si compone dei seguenti subsistemi:

b1) aree naturali costituite da:

- Il reticolo idrografico;
- le aree golenali;
- i coltivi di golena;
- la vegetazione ripariale;
- le aree naturali di pregio (Riserve Naturali, A.N.P.I.L., aree di cui alla L.R.T. 56/2000);
- le emergenze geologiche puntuali o aeree o geotopi segnalati e le aree di interesse geologico rappresentativo; aree boscate;
- il lago di Montedoglio;
- i laghetti collinari;
- i laghetti delle ex cave;

come rappresentati nelle tavole 11, 12 e 13 del P.S..

Si tratta di beni ed aree che, in quanto non inquadrabili come "territorio urbanizzato", ricadano a pieno titolo all'interno delle *aree a esclusiva o prevalente funzione agricola*.

b2) aree produttive agricole corrispondenti ai vari tipi e varianti di paesaggio agricolo e alle “aree con tessitura agraria a maglia fitta” rappresentati nelle tavole 11 e 13 del P.S.; si tratta di aree che il P.S. classifica esplicitamente nell’art. 53 delle sue N.T.A. come *aree a esclusiva o prevalente funzione agricola*.

b3) altri beni di rilevanza ambientale rappresentati nelle tavole 12 e 13 del P.S. ovvero:

- “Parchi e giardini privati” sul margine di altri tessuti urbani;
- “verde di rispetto ambientale e paesaggistico”;
- “ambiti di riqualificazione ambientale” non interni ai tessuti urbani;
- “ambiti agricoli di rispetto ambientale” contermini ad infrastrutture principali;
- “ambiti agricoli di corredo agli insediamenti”;
- “ambiti di reperimento per parchi fluviali”;
- “ambiti di reperimento di parchi urbani” se su aree classificate verde di rispetto ambientale e paesaggistico, area di tutela paesistica o su ambiti agricoli di corredo agli insediamenti;
- “aree a forte acclività”;

che sono beni o aree da ricomprendere nel sistema al sistema delle *aree a esclusiva o prevalente funzione agricola*;

mentre le aree che, nelle tavole 12 e 13 del P.S., sono classificate come:

- “aree verdi o vuoti esistenti interni ai tessuti urbani”;
- “ambiti di reperimento per parchi urbani” sovrapposti ad aree classificate anche come “aree verdi o vuoti esistenti interni ai tessuti urbani” o altro tessuto urbano oppure se interni ad “ambiti di attuazione unitaria di interesse pubblico privato da accoglimento di osservazioni” o ad “aree di intervento strategico” quali ambiti destinati a standards la cui attuazione del parco urbano è strettamente connessa ad una precisa area di trasformazione urbanistica edilizia urbana e non agricola;
- “Parchi e giardini privati” o piccoli brani di “ambiti agricoli di corredo agli insediamenti” o di “aree con tessitura agraria a maglia fitta” completamente interni ai tessuti urbani;
- “ambiti di riqualificazione ambientale” se interni ai tessuti urbani;

costituiscono beni ed aree da escludere dalle *aree a esclusiva o prevalente funzione agricola* e da ricomprendere all’interno del *territorio urbanizzato*.

c) sistema delle infrastrutture e dei servizi: ai fini della definizione del perimetro del territorio urbanizzato hanno rilievo le seguenti classificazioni rappresentate nelle tavole 11, 12 e 13 del P.S.:

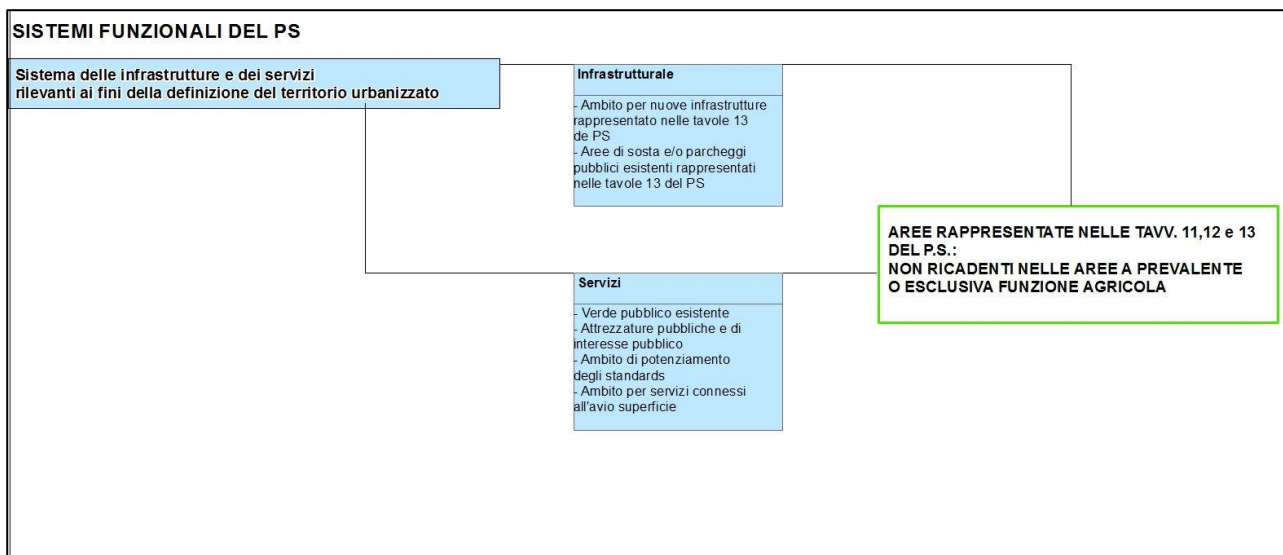
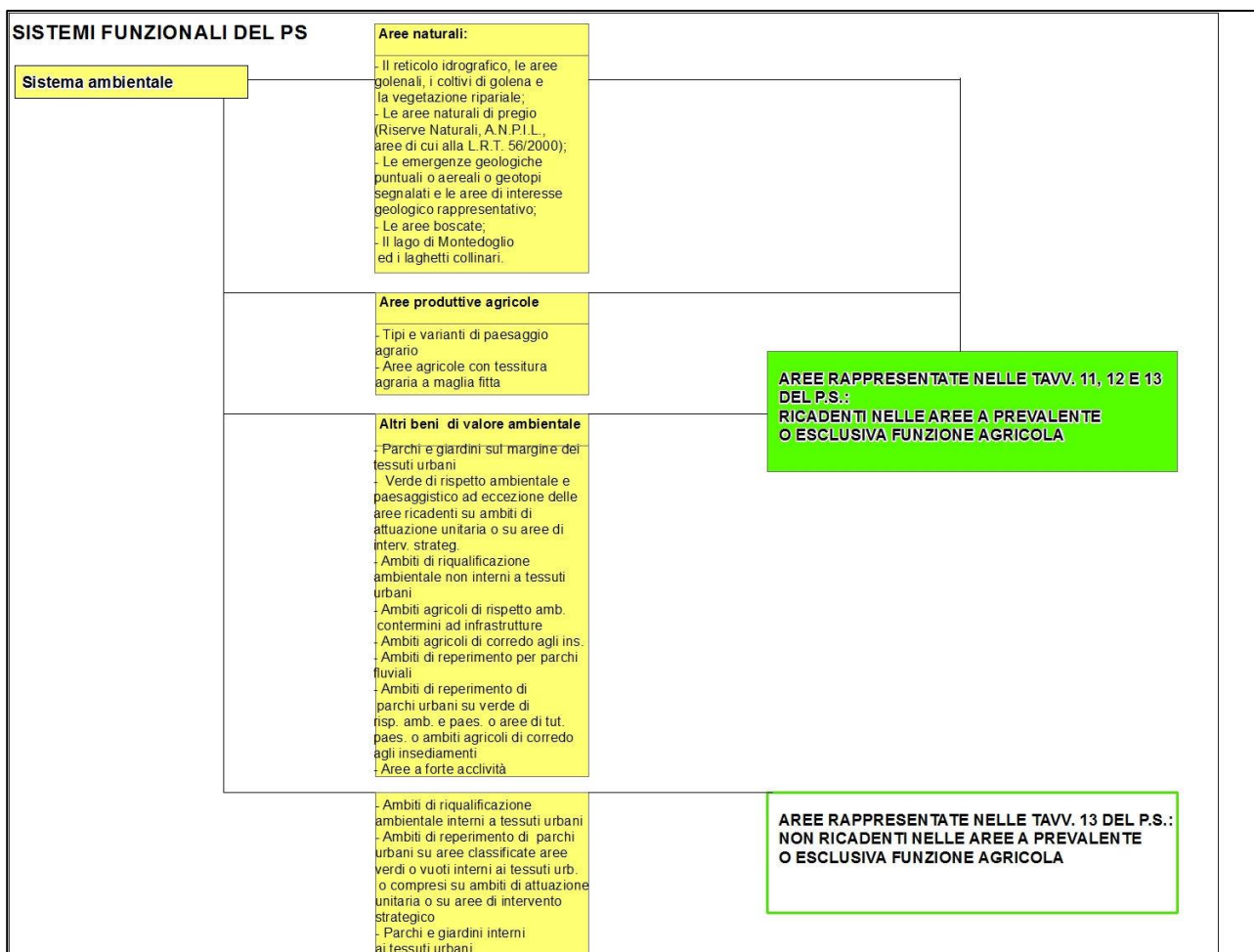
- “Ambito per nuove infrastrutture”;
- “Verde pubblico esistente”;
- “Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti”;
- “Aree di sosta e/o parcheggi pubblici esistenti”;
- “Ambiti di potenziamento degli standards”;
- “Ambito di potenziamento dei servizi connessi all’aviosuperficie”;

Tali aree si ritengono tutte da escludere dalle *aree a esclusiva o prevalente funzione agricola* e da ricomprendere all’interno del *territorio urbanizzato*.

Per l’esemplificazione di quanto sopra illustrato si rimanda agli schemi riportati di seguito:

SISTEMI FUNZIONALI DEL PS

Sistema degli insediamenti concentrati e sparsi	Insediamenti concentrati:	Insediamenti sparsi:	TESSUTI RAPPRESENTATI NELLE TAVV. 13 DEL P.S. NON RICADENTI NELLE AREE A PREVALENTE O ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA
	<p>Sansepolcro capoluogo, Gricignano, Santa Fiora Falcigiano Santa Croce Gragnano basso e alto Pocchia Trebbio Aboca Montagna</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Centro storico del capoluogo - Centri storici minori - Tessuti consolidati della fascia dei 200 metri dalle mura - Tessuti omogenei ed eterogenei postbellici - Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti - Tessuti degradati - Ambiti di potenziamento della residenza - Ambiti di potenziamento della residenza su aree tutelate - Tessuti produttivi consolidati - Tessuti produttivi vocati alla riconversione - Ambiti di potenziamento del sistema produttivo - Pertinenze di edifici rurali ante 40 se completamente inglobati dai tessuti urbani 	<p>TESSUTI RAPPRESENTATI NELLE TAVV. 13 DEL P.S. NON RICADENTI NELLE AREE A PREVALENTE O ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA</p>
	<p>Insediamenti sparsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centri storici minori non compresi nel sistema urbano del P.S. - Ville giardini, parchi e aree di tutela paesistica - Edifici specialistici antichi, relative pertinenze - Edifici rurali o ex rurali ante 1940 e relative pertinenze se sul margine dei tessuti urbani o isolati in territorio rurale - Complessi edilizi post 1940 e relative pertinenze - Ambiti per nuove abitazioni o annessi rurali su aree di tutela paesistica - Edifici produttivi recenti e relative pertinenze - Tessuti degradati se isolati in territorio rurale 		<p>AREE RAPPRESENTATE NELLE TAVV. 12 E 13 DEL P.S. RICADENTI NELLE AREE A PREVALENTE O ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Aree produttive sparse - Impianti di recupero rifiuti sparsi - Ambito di potenziamento dell'attività di recupero inerti a Falcigiano 		<p>AREE RAPPRESENTATE NELLE TAVV. 11, 12 E 13 DEL P.S. NON RICADENTI NELLE AREE A PREVALENTE O ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA PER I SEGUENTI TESSUTI</p>



Sulla base delle precedenti considerazioni sono state redatte le tavole 1, 2 e 3 intitolate "Il territorio urbanizzato del Comune di Sansepolcro ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014" che si allegano alla presente Relazione Tecnica.