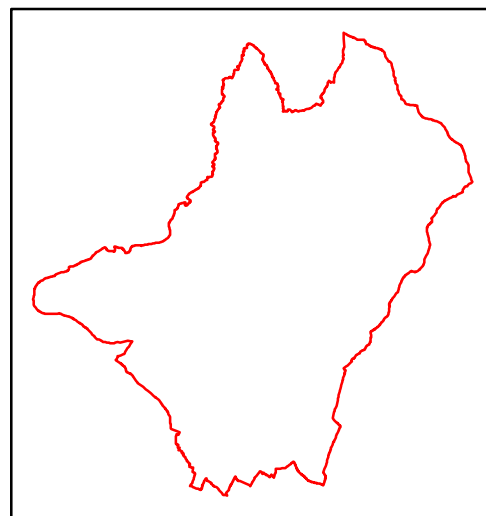


Regolamento Urbanistico

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

PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRIMA FASE



Febbraio 2015

Adozione: Del.C.C. n. 62 del 31/05/2014
Approvazione primo stralcio

ALLEGATO C



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

**CRITERI UTILIZZATI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI AL
REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CON D.C.C. n. 62 del 31/05/2014**

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 88 del 17/07/2014 e deliberazione di Giunta Comunale n.225 del 02/10/2014 sono stati definiti i criteri per la organizzazione del lavoro di valutazione delle osservazioni presentate al Regolamento Urbanistico adottato.

OSSERVAZIONI PRESE IN ESAME PRIORITARIAMENTE PER UNA PRIMA APPROVAZIONE STRALCIO DEL R.U.

Si è innanzitutto proceduto alla individuazione delle osservazioni riguardanti le parti del territorio comunale in cui l'Amministrazione intende procedere ad una prima approvazione stralcio del R.U. sulla base delle due deliberazioni citate.

Tali osservazioni sono in particolare quelle che riguardano ambiti ricompresi nel perimetro dei centri abitati (tessuto antico del capoluogo, tessuti storici dei centri minori o pertinenze di edifici storici, tessuti post bellici, tessuti consolidati, tessuti unitari, tessuti di margine, lotti interstiziali, verde privato vincolato, tessuti produttivi, ambiti ricompresi in aree di riqualificazione RQ soggette ad interventi fino alla sostituzione edilizia). Dalla disamina effettuata tali osservazioni risultano 203 su 477 totali. Tutte le 203 osservazioni sono state esaminate dal gruppo di progettazione del R.U. e quindi su di esse sono stati formulati tutti i relativi pareri tecnici.

Sono state quindi rimandate alla seconda fase di approvazione ovvero alla fase di approvazione definitiva del R.U. le osservazioni riguardanti le aree di trasformazione TR, le aree oggetto di scheda di riqualificazione RQ comportanti interventi di ristrutturazione urbanistica ed il territorio agricolo.

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI RIGUARDANTI LE EX ZONE B DEL P.R.G. PREVIGENTE

Le osservazioni più ricorrenti tra quelle prese in esame prioritariamente sono quelle volte a ripristinare le previsioni e quindi le potenzialità edificatorie del PRG riferite prevalentemente ad ex zone B e D di completamento soggette ad intervento diretto. In merito a tali osservazioni e tenendo conto degli indirizzi formulati nella D.G.C. n. 225/2014 sopracitata (in cui si è stata esplicitata la volontà politica di accogliere *"tutte le osservazioni che comportino interventi di completamento che non alterino in modo significativo i requisiti di qualità urbana perseguiti dal Regolamento urbanistico adottato. Per tali aree saranno adottati criteri di valutazione di compatibilità tecnica che dovranno tenere conto dei contenuti delle osservazioni di cui al precedente punto a), delle direttive già definite dal vigente P.S., del criterio generale di considerare compatibili, nel rispetto dell'obiettivo enunciato nella Relazione allegata al R.U. di "privilegiare interventi di ristrutturazione, di riqualificazione e di riconversione (specialmente in relazione agli insediamenti a carattere produttivo), piuttosto che di nuova espansione, in un'ottica di "consolidamento dell'area urbana" e di ricomposizione del tessuto urbano, limitando al massimo il consumo di territorio vocato ad attività agricola o comunque di aree non precedentemente urbanizzate o antropizzate"*) il gruppo di progettazione esterno ha proceduto a definire i principi e gli approfondimenti da compiere per la valutazione di tali osservazioni. Tra questi la disamina del livello di saturazione delle ex zone B e D di completamento confermate dal P.S. che ha avuto come esito la tavola di lavoro intitolata "Trascinamenti dello strumento urbanistico previgente". L'arch. Gorelli ha poi redatto una sua relazione che si allega alla presente da cui sono stati sintetizzati i criteri di seguito indicati seguiti dal gruppo di lavoro interno al Comune (Sindaco, Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare e Ufficio di Piano) coadiuvato dal gruppo di lavoro esterno per l'esame delle osservazioni.

	Previsione PRG	Previsione PS	Previsione RU adottato	Valutazione della osservazione e conseguente modifica al R.U.
1)	Ex zona B	Tessuto esistente prevalentemente recente con direttiva che conferma di norma gli indici del	Tessuto consolidato e Tessuto di margine	L'ex zona B del P.R.G. in cui ricade l'area oggetto di osservazione <u>risulta non ancora satura</u> : in tutta la ex zona B, che viene individuata come tessuto

	Previsione PRG	Previsione PS	Previsione adottato	RU	Valutazione della osservazione e conseguente modifica al R.U.
		P.R.G. vigente			consolidato insaturo, vengono ripristinati i parametri del P.R.G. previgente e quindi le osservazioni vengono ritenute accoglibili
2)	Ex zona B	Tessuto esistente prevalentemente recente con direttiva che conferma di norma gli indici del P.R.G. vigente	Tessuto consolidato e Tessuto di margine		L'ex zona B del P.R.G. in cui ricade l'area oggetto di osservazione <u>risulta satura</u> : a) la ex zona B viene mantenuta nel tessuto consolidato e al suo interno sono possibili ampliamenti una tantum fino ad un massimo del 20% dei volumi esistenti e interventi per autorimesse pertinenziali e quindi le osservazioni vengono ritenute parzialmente accoglibili b) l'area oggetto di osservazione risponde ai criteri con cui sono stati individuati, già nel R.U. adottato, i "lotti interstiziali" e presenta caratteri urbanistici che consentono incrementi di una nuova unità abitativa: in questi casi si propone di individuare un nuovo lotto interstiziale e la osservazione è da ritenersi accoglibile o parzialmente accoglibile a seconda se la richiesta è minore/uguale e superiore alla soglia dimensionale del lotto interstiziali che è di 250 mq. di sul massima
3)	Ex zona B	Tessuto esistente prevalentemente recente o tessuto post bellico o ambito di potenziamento della residenza	Tessuto consolidato o tessuto post bellico		Le osservazioni ricadenti in queste casistiche, laddove sono stati ravvisati elementi di compatibilità urbanistico- e di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e paesaggistica di eventuali interventi di completamento, pur non ricadendo nei casi di cui ai precedenti casi 1 e 2 sono state ritenute accoglibili attraverso la definizione di nuove aree TR
3)	Ex zona B	Tessuto esistente prevalentemente recente con direttiva che conferma di	Tessuto post bellico		Le osservazioni che sono ricomprese in questa casistica sono ritenute accoglibili (in tutto o in parte) attraverso la loro

	Previsione PRG	Previsione PS	Previsione adottato	RU	Valutazione della osservazione e conseguente modifica al R.U.
		norma gli indici del P.R.G. vigente			inclusione nei tessuti consolidati saturi o insaturi di cui ai precedenti punti con relativa modifica cartografica
4)	Ex zona B	Tessuto post bellico	Tessuto post bellico		<p>a) Le osservazioni riguardanti tali aree vengono ritenute parzialmente accoglibili attraverso la previsione di addizioni funzionali fino ad un massimo del 10% del volume e consentendo interventi per autorimesse pertinenziali;</p> <p>b) in talune situazioni in cui l'area oggetto di osservazione risponde ai criteri con cui sono stati individuati, già nel R.U. adottato, i "lotti interstiziali" e presenta caratteri urbanistici che consentono incrementi di una nuova unità abitativa la osservazione è ritenuta accoglibile attraverso la individuazione di un nuovo lotto interstiziale</p>
5)	Ex zona B0 satura della Fascia dei 200 metri intorno alle mura	Tessuto della fascia dei 200 metri dalle mura urbane	Tessuto post bellico		<p>In questo caso si propone che venga modificata la cartografia individuando anche nel R.U. tale tessuto distinto dal postbellico; le osservazioni sono ritenute:</p> <p>a) accoglibili nei casi in cui richiedano il ripristino di schede progetto già contenute nella variante della Fascia dei 200 metri;</p> <p>b) accoglibili nei casi in cui si propongano interventi ammissibili come carico urbanistico e da realizzare con apposita nuova scheda progetto di nuova RQ;</p> <p>c) parzialmente accoglibili attraverso un'integrazione normativa che consenta addizioni per non più del 10% del volume e interventi per autorimesse pertinenziali alle condizioni attualmente previste nella variante della fascia dei 200 metri;</p> <p>d) non accoglibili se finalizzate ad</p>

	Previsione PRG	Previsione PS	Previsione adottato RU	Valutazione della osservazione e conseguente modifica al R.U.
				ampliamenti che determinano eccessivo incremento del carico urbanistico o alla modifica della classificazione di valore degli edifici non adeguatamente supportata da documentazione tecnica. d) altre tipologie valutate caso per caso
6)	Ex zona B	Tessuto storico	Tessuto antico o tessuto storico	Le osservazioni relative a questa casistica sono ritenute non accoglibili per coerenza con il P.S.
7)	Ex zona D1	Tessuto produttivo consolidato o ambito di potenziamento produttivo	Tessuto produttivo	L'ex zona D1 del P.R.G. in cui ricade l'area oggetto di osservazione <u>risulta non ancora satura</u> : in tutta la ex zona D1, che viene individuata come tessuto produttivo insaturo, vengono ripristinati i parametri del P.R.G. previgente e quindi le osservazioni vengono ritenute accoglibili ;
8)	Ex zona D1	Tessuto produttivo consolidato o ambito di potenziamento produttivo	Tessuto produttivo	b) L'ex zona D1 del P.R.G. in cui ricade l'area oggetto di osservazione <u>risulta satura</u> e quindi viene mantenuta nel tessuto produttivo; le relative osservazioni vengono ritenute parzialmente accoglibili attraverso l'individuazione di eventuali lotti interstiziali con indici simili a quelli dei lotti contermini o non accoglibili in quanto gli indici previgenti erano già eccessivi per una area produttiva che presenti caratteri di qualità urbanistica e funzionale;
9)	Varie classificazioni	Tessuti residenziali	Tessuti residenziali	Le numerose osservazioni riguardanti la esplicitazione delle funzioni ammissibili nei tessuti prevalentemente residenziali volte a consentire oltre alla funzione residenziale anche il commercio di vicinato, le attività terziarie, le attività produttive non moleste e compatibili con residenza e le attività turistico-ricettive ed alberghiere sono

	Previsione PRG	Previsione PS	Previsione adottato RU	Valutazione della osservazione e conseguente modifica al R.U.
				state ritenute accoglibili attraverso apposite integrazioni normative riguardanti la disciplina dei relativi tessuti di appartenenza
10)	Varie classificazioni	Varie classificazioni	Varie classificazioni	sono state ritenute accoglibili tutte le osservazioni riguardanti errori cartografici
11)	Varie classificazioni	Varie classificazioni	Varie classificazioni	le osservazioni relative alla individuazione di nuove medie strutture di vendita non previste dal P.S. sono state ritenute non accoglibili per coerenza con il P.S. stesso

Si allega la relazione dell'arch. Gianfranco Gorelli.

Sansepolcro, 10 dicembre 2014.

L'Ufficio di piano del Regolamento urbanistico

Nota di lavoro (GG) 06/11/2014

Il tema del trascinamento dello strumento urbanistico previgente.

Premessa

Il RU 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 la 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 (atto di consiglio del) 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 RU), 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 exB.

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)