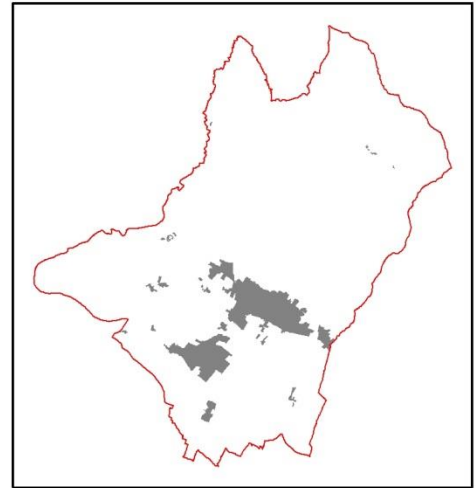


# Regolamento urbanistico

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

## RIADOZIONE DI ALCUNE PREVISIONI DEL R.U. Relazione tecnico-descrittiva



Aprile 2016

Riadozione finalizzata all' approvazione definitiva  
del R.U. ai sensi dell'art. 231 della L.R. 65/2014  
e dell'art. 17 della L.R. 01/05

## ELABORATO

# 1



### 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

#### COLLABORATRICE DELL'UFFICIO DI PIANO PER INDAGINI SUL P.E.E.:

arch. Silvia Alberti Alberti

#### 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

**RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA ..... 3**

## RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Il Comune di Sansepolcro, in attuazione del Piano Strutturale, ha adottato il proprio primo Regolamento Urbanistico in data 31/05/2014; a seguito del periodo di pubblicazione il procedimento è stato articolato in due fasi di cui la prima, denominata "Primo Stralcio di R.U.", è stata definitivamente approvata con D.C.C. n. 41/2015 ed è entrata in vigore il 27 maggio 2015, mentre la seconda o "Secondo stralcio di R.U." sta per concludersi essendo già state deliberate le controdeduzioni alle relative osservazioni.

Ai fini della corretta conclusione del procedimento di approvazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 01/05 (come prevede la disciplina transitoria dell'art. 231 della L.R. 65/2014) occorre però sottolineare che alcune variazioni conseguenti alle votazioni sulle controdeduzioni hanno reso necessaria una parziale riadozione. In particolare l'approvazione della controdeduzione alla osservazione n. 245 presentata da Franco, Luca e Francesca Gabrielli, con cui si è stabilito di accogliere parzialmente la stessa osservazione, ha comportato modifiche al R.U. adottato con individuazione e disciplina di due nuove area di trasformazione con destinazione produttiva TRpr con conseguente ridefinizione del perimetro del centro abitato.

L'estratto dell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale in cui sono riportati i pareri tecnico e della Commissione Urbanistica in merito alla suddetta osservazione si riporta di seguito:

<b>245</b>	<b>16223 del 25/09/2014</b>	<b>Zona Ind. Alto Tevera e</b>	<b>Franco, Luca e Francesca Gabrielli</b>	Si chiede che le aree di proprietà (Foglio 81 partt. 473 e 475; foglio (82 partt. 78, 82, 302; Foglio (83 partt. 232, 234, 432, 439, 429, 430, 433, 434, 437, 438) vengano destinate a "Tessuto produttivo"	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</b> in riferimento alle sole aree contigue alla casa colonica posta a sud est della attuale zona industriale già destinate a zona produttiva D1 ad intervento diretto dal P.R.G.. Per tale area dovrà essere pertanto definita una specifica TRpr	<b>SEDUTA DEL 29/09/2015</b> La Commissione esprime <b>PARERE FAVOREVOLE</b> alla proposta di controdeduzione tecnica (Favorevoli 3: Boncompagni, Segreti, Guadagni; Astenuto 1: Marconcini).
------------	-----------------------------	--------------------------------	---	---	---	--

Il Consiglio Comunale ha confermato il parere tecnico e della Commissione Urbanistica soprariportato e, pertanto, il gruppo di progettazione del R.U. ha proceduto all'adeguamento dello stesso strumento individuando la nuova TRpr 10 – Ciapanella e la nuova TRpr 11 –Palazuolo con due nuove schede di indirizzo progettuale e normativo contenute nel nuovo Elaborato 10b. Tali aree di trasformazione, pur poste sul margine di un tessuto produttivo consolidato di cui le stesse TRpr rappresentano il naturale completamento, sono da considerare modifiche sostanziali rispetto al R.U. adottato e si reputa quindi opportuno, nel rispetto dei principi del giusto procedimento, riadottare e ripubblicare le stesse previsioni.

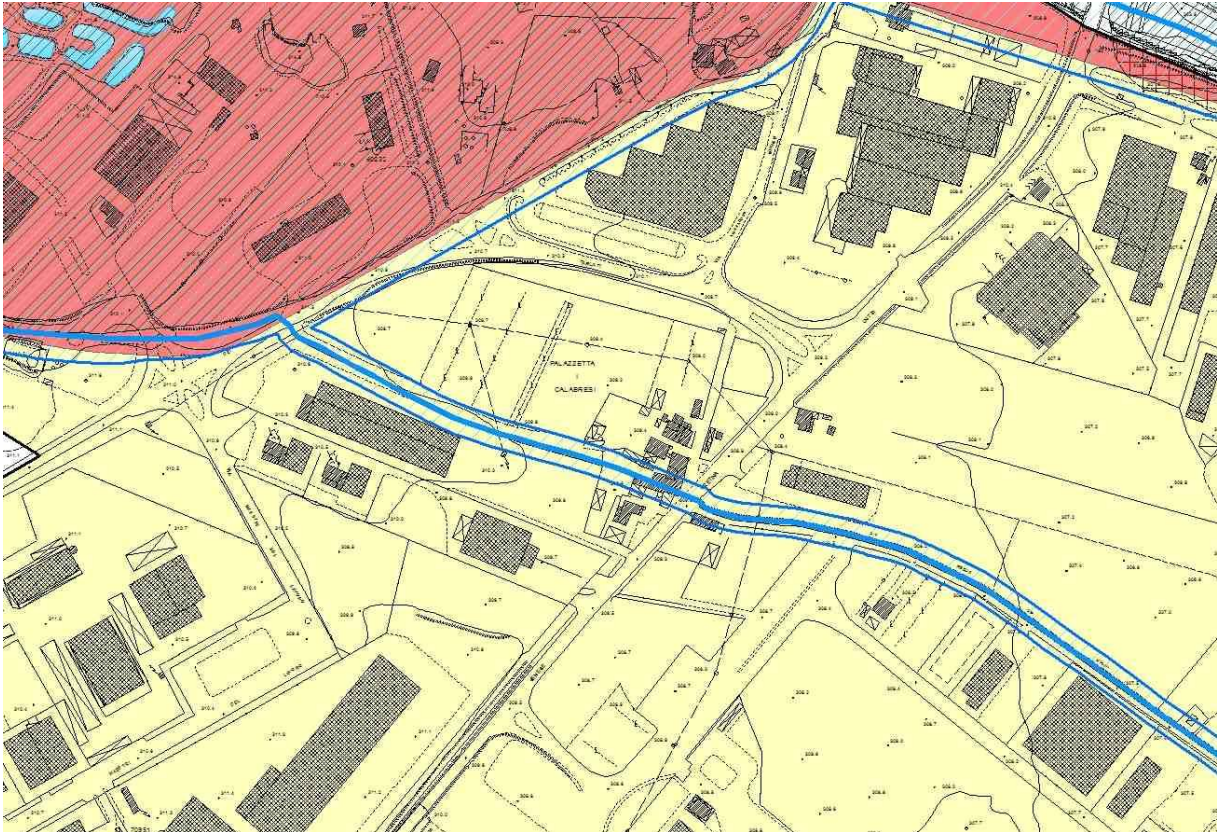
Nel corso di questa seconda fase sono state inoltre effettuate, a seguito della richiesta di integrazioni inviata dal Genio Civile successivamente all'adozione, approfondimenti alle indagini geologico idrauliche che hanno comportato modifiche significative alle carte della pericolosità idrauliche e conseguentemente alle classi di fattibilità, rispetto a quanto già adottato ed approvato nel primo stralcio di R.U..

In particolare l'approfondimento delle indagini idrauliche è stato effettuato in rapporto al nuovo reticolo idrografico regionale, approvato definitivamente nel 2013, che ha ricompreso quali corsi d'acqua cui applicare la fascia di inedificabilità dei 10 metri già prevista dal R.D. 523/1904 ulteriori tratti della rete idrografica superficiale prima non considerati "acque pubbliche".

Alcuni dei nuovi corsi d'acqua inseriti nel reticolo idrografico regionale e che presentavano possibili interferenze con aree di trasformazione o riqualificazione o con lotti interstiziali di nuova

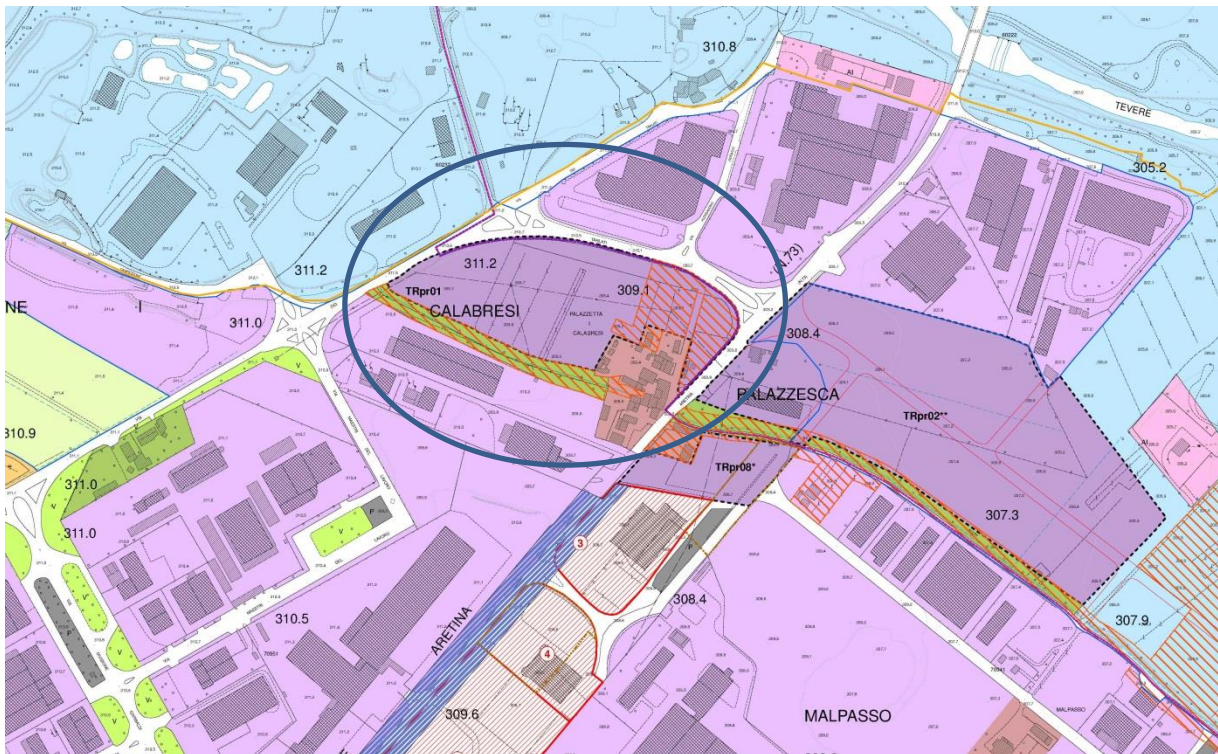
introduzione nell'ambito del R.U. sono pertanto stati oggetto di rilievo delle relative sezioni idrauliche e di nuova modellazione (ad esempio il fosso di Belvedere, il fosso di Villa Igea, il fosso della Torraccia e la Reglia dei Molini presso la zona industriale Alto Tevere).

Per ciò che riguarda la Reglia dei Molini, presso la Zona industriale Alto Tevere, è stata definita una nuova pericolosità idraulica che incide in modo rilevante con le previsioni del R.U. adottato e, in particolare, con la TRpr 01 -Palazzetta.

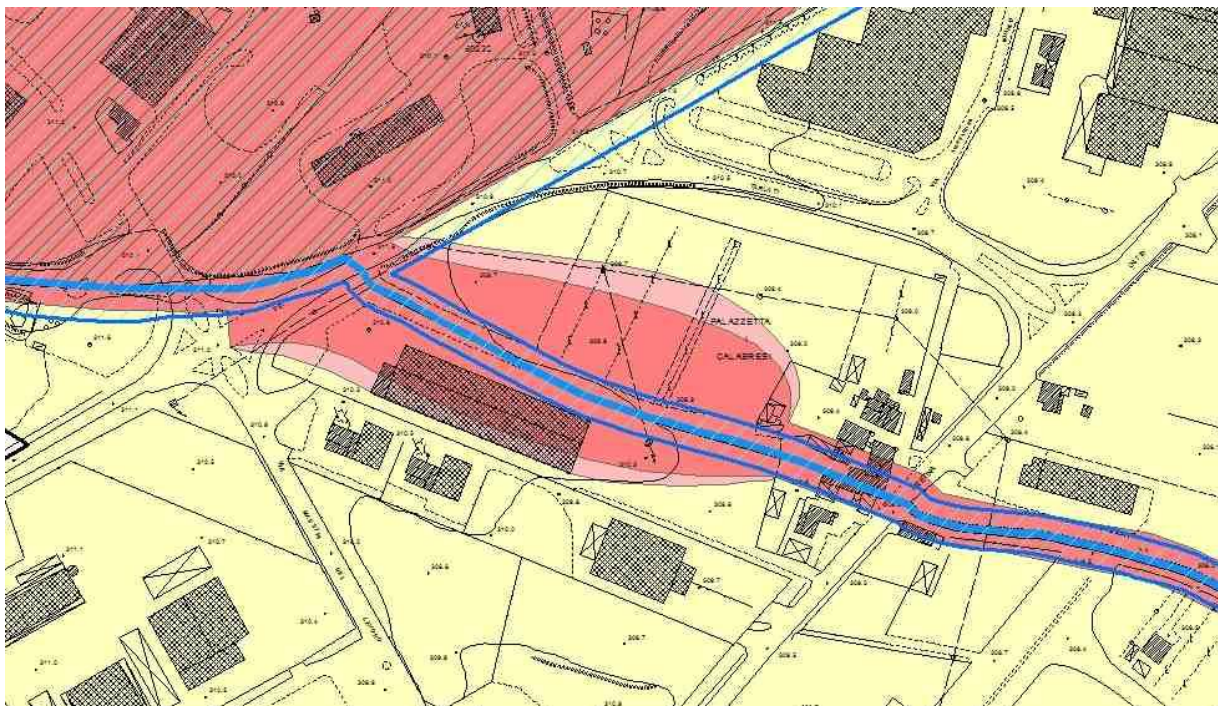


Estratto della carta della pericolosità idraulica allegata al R.U. adottato e poi approvato nel primo stralcio.





Estratto del R.U. adottato in cui è individuata la suddetta TRpr01 inserita tra le previsioni urbanistiche del R.U. in quanto coerente con la carta della pericolosità adottata



Estratto della carta della pericolosità idraulica aggiornata sulla base dei nuovi studi e depositata il 04/04/2016.

Come desumibile da tale carta aggiornata gran parte dell'area ricadente nella TRpr01 risulta ad oggi interessata dalla pericolosità idraulica molto elevata ed elevata (in rosso e rosa nella carta) in cui si potrebbe edificare solo a fronte di impegnative opere strutturali di riduzione del rischio da

programmare e quantificare con ulteriori approfondimenti delle indagini già in sede di R.U., ciò che non appare compatibile con i tempi di approvazione dello stesso strumento. È inoltre da rilevare che l'edificato ad est dell'area (tessuto storico di Palazzetta) è individuato come edificato di matrice storica sottoposto a tutela e che le aree libere a nord di tale complesso edilizio di matrice storica, ricadenti in parte all'interno della TRpr01, sono da destinare, nel rispetto del P.S. oltre che del P.T.C. (a causa della presenza dell'area di tutela della struttura urbana), a verde privato vincolato (orti) a corredo di tale edificato storico. Nella restante parte dell'area, cui è stata attribuita una classe di pericolosità media non pare opportuno prevedere trasformazioni di carattere edificatorio di tipo commerciale e produttivo che sorgerebbero proprio a ridosso della strada Libbia.

Pertanto gran parte del sedime precedentemente disponibile, che aveva comportato una potenzialità edificatoria di 7761 mq. nell'ambito del R.U. adottato, non risulta più utilizzabile come tale.

Nell'ambito della presente modifica al R.U. adottato si propone pertanto la individuazione di un verde privato vincolato in luogo della precedente TRpr01.

Tale modifica, pur supportata da indagini e norme di tipo idraulico di fonte sovracomunale, necessita comunque di riadozione parziale insieme alla precedente modifica, al fine di consentire, anche in questo caso la ripubblicazione e la possibilità per gli interessati di presentare specifiche osservazioni.

Al fine di illustrare le variazioni del dimensionamento del R.U. conseguenti alle modifiche sopradescritte si riportano le seguenti tabelle:

SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	Dimensionamento delle funzioni produttive da P.R.G. confermato dal P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento delle funzioni produttive da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento delle funzioni commerciali e servizi da P.R.G. confermato dal P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento delle funzioni commerciali da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento della funzione commerciale da recupero di volumetrie esistenti (con direzionale e servizi alla produzione) (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento della funzione direzionale da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.
	U.T.O.E. 12		127.550,00		94.500,00		28.630,00				20% della capacità edificatoria zona D1 del vigente P.R.G.		600	
		TRpr01 - Palazzetta		6.261,00				1.500,00						
		TRpr02** - Calabresi		30.620,00				8.570,00						
		TRpr03** - Senese - Burtoni						4.850,00						
		TRpr04* - Ex Burtoni		2.833,00										
		TRpr06* - Palazzolo				17.020,00								
		TRpr07** - Ciapanella		27.530,00										
		TRpr08* - Calabresi		2.320,00										
		TRpr09 - Via Senese aretina		9.333,00										
<b>TOTALI</b>			127.550,00	78.897,00	94.500,00	17.020,00		14.920,00	0					

Estratto del dimensionamento del R.U. adottato



SISTEMI TERRITORIALI	U.T.O.E.	SCHEDA R.U.	Dimensionamento delle funzioni produttive da P.R.G. confermate dal P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento delle funzioni produttive da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento delle funzioni commerciali e servizi da P.R.G. confermate dal P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento delle funzioni commerciali da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento della funzione commerciale da recupero di volumetri esistenti (con direzionale e servizi alla produzione) (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento della funzione direzionale da P.S. (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.	Dimensionamento della funzione direzionale da recupero di volumetri esistenti (mq di S.U.L.)	Previsione R.U.
	U.T.O.E. 12		127.550,00		94.500,00		28.630,00				20% della capacità edificatoria zone D1 del vigente P.R.G.		600			
		TRpr01 - Palazzetta														
		TRpr02** - Calabresi		30.620,00				8.570,00								
		TRpr03** - Senese - Buitoni						4.850,00								
		TRpr04* - Ex Buitoni		2.833,00												
		TRpr05* - Palazzolo				17.020,00										
		TRpr07** - Giapanella		27.530,00												
		TRpr08* - Calabresi		2.320,00												
		TRpr09 - Via Senese aretina		9.333,00												
		TRpr10 - Giapanella		3.899,00												
		TRpr11 - Palazzuolo		2.936,00												
<b>TOTALI</b>			127.550,00	79.471,00	94.500,00	17.020,00		13.420,00	0				600		0,00	

Estratto del dimensionamento del R.U. variato con le modifiche sopra descritte

Dal confronto tra le due tabelle si evince un lieve incremento del dimensionamento per funzioni produttive, da 78.897 mq. dell'adottato a 79.471 mq. del modificato (incremento totale di +574 mq.), e la riduzione del dimensionamento per medie strutture commercio (medie strutture di vendita) e servizi da 14.920 mq. nell'adottato a 13.420 mq. nel modificato (con riduzione di -1500 mq.) con un consuntivo quindi che riduce di 926 mq. il consumo di nuovo suolo libero.

Considerato ciò, per ciò che riguarda le valutazioni degli effetti ambientali e paesaggistici si è ritenuto sufficiente allegare all'Elaborato 13 - Rapporto Ambientale ed alle schede di valutazione di cui all'elaborato 10 del R.U. adottato con D.C.C. n. 62 del 31/05/2014, le nuove schede riguardanti la TRpr10 e la TRpr 11 (contenute nell'elaborato 3b) in merito alle quali si è già espressa la Autorità competente per la VAS con proprio provvedimento di compatibilità ambientale favorevole in data 15/04/2016 (Pf/Vas 01/2016).

Il responsabile del procedimento  
Ing. Remo Veneziani