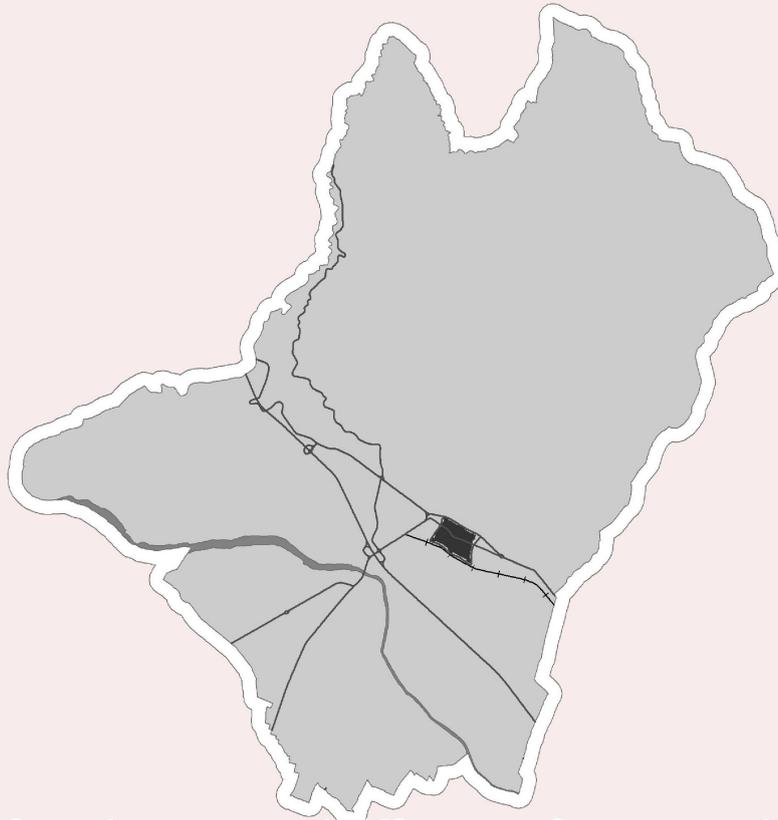




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V.04 - Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente:

V04.05 - Zona B0.2 a Falcigiano

V04.12 - Fascia di rispetto stradale via Tiberina nord

Approvazione definitiva ai sensi dell' art. 17 della L.R.T. 1/05

SINDACO E
ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Arch. Antonio Coletti

UFFICIO DI PIANO:
Redazione della variante:
Arch. Maria Luisa Sogli
Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Rossana Cenciarini

COLLABORATORI INTERNI: geom. Andrea Franceschini,
geom. Gianluca Pigolotti, p.i. Enzo Riguccini

CONSULENZA ESTERNA: arch. Alba Navalesi

DATA: settembre 2011

Elab.

05a

**Norme tecniche di attuazione:
stato attuale e stato modificato**

V04 – VARIANTE PER RETTIFICHE DI MINIMA ENTITÀ AL P.R.G. VIGENTE

MODIFICHE NORMATIVE

V04.5 – ZONA B0 IN LOC. FALCIGIANO

P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON D.C.R. 197/2001

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STATO ATTUALE

ART. 13- SOTTOZONA B0

La zona comprende i centri delle frazioni, nuclei edilizi che, seppur costituiti prevalentemente da edifici di non particolare valore architettonico, sono caratterizzati da impianto urbanistico storicamente consolidato.

Obiettivo del piano è il mantenimento del valore ambientale complessivo dell'aggregato delle frazioni, la ristrutturazione, l'adeguamento e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti.

Interventi edilizi:

In via transitoria, fino a che gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente non saranno disciplinati mediante i contenuti e le modalità di cui alla L.R. n.59/80 saranno ammessi solo interventi fino alla categoria D1 della L.R. n.59/80 stessa.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ADOTTATO

(le modifiche sono riportate in *corsivo*)

ART. 13- SOTTOZONA B0

La zona comprende i centri delle frazioni, nuclei edilizi che, seppur costituiti prevalentemente da edifici di non particolare valore architettonico, sono caratterizzati da impianto urbanistico storicamente consolidato.

Obiettivo del piano è il mantenimento del valore ambientale complessivo dell'aggregato delle frazioni, la ristrutturazione, l'adeguamento e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti.

Interventi edilizi:

In via transitoria, fino a che gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente non saranno disciplinati mediante i contenuti e le modalità di cui alla L.R. n.59/80 saranno ammessi solo interventi fino alla categoria D1 della L.R. n.59/80 stessa.

Nella zona B0.1, individuata a Santa Fiora lungo via dei Tarlati, è consentito un ampliamento “una tantum” da giustapporre al fronte nord-est del complesso edilizio ivi esistente, finalizzato al potenziamento della attività commerciale già insediata; tale ampliamento sarà realizzato al solo piano terreno e dovrà avere profondità massima di 5 metri, nel senso ortogonale al fronte nord-est del complesso edilizio citato, e lunghezza massima pari alla lunghezza di tale fronte; dovrà comunque essere garantita una fascia di rispetto stradale di almeno 5 metri lungo via Casa Prato. Il corpo edilizio in ampliamento dovrà avere caratteri architettonici ben armonizzati con quelli dell'edificio esistente.¹

Nella zona B0.2, individuata sul margine est dell'aggregato di Falcigiano, è consentito un ampliamento “una tantum” dell'edificio individuato come “edificio posto ad est dell'edificio n. 10”, della scheda 5 CS 2 dell'Ambito n. 10, contenuta nella vigente “Variante per l'edificato di

¹ Modifica approvata con Del.C.C. n. 92 del 31/08/2011

matrice storica” approvata con D.C.C. n.37 del 25/03/2002. Tale ampliamento, finalizzato alla creazione di una nuova unità abitativa, dovrà avere altezza massima pari a quella dell’edificio esistente, essere giustapposto al suo fronte est ed essere realizzato in allineamento con il fronte nord dello stesso edificio. L’ampliamento dovrà avere caratteri architettonici analoghi a quelli dell’edificio esistente, con possibilità di realizzare terrazzi a sbalzo solo sul fronte sud e est; la volumetria massima di tale edificio sarà di 600 mc.. La realizzazione di tale ampliamento è condizionata alla cessione, attraverso atto d’obbligo da sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire, di una fascia, della profondità di 6 metri e di 13 metri di lunghezza a fianco della viabilità che da Falcigiano conduce al cimitero, che ricade all’interno di un’area già individuata come “parcheggio pubblico di progetto”

PROPOSTA DI VARIANTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO CONTRODEDOTTO FINALE

(le modifiche sono riportate in *corsivo*; in **grassetto** sono riportate le modifiche già approvate)

ART. 13- SOTTOZONA B0

La zona comprende i centri delle frazioni, nuclei edilizi che, seppur costituiti prevalentemente da edifici di non particolare valore architettonico, sono caratterizzati da impianto urbanistico storicamente consolidato.

Obiettivo del piano è il mantenimento del valore ambientale complessivo dell’aggregato delle frazioni, la ristrutturazione, l’adeguamento e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti.

Interventi edilizi:

In via transitoria, fino a che gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente non saranno disciplinati mediante i contenuti e le modalità di cui alla L.R. n.59/80 saranno ammessi solo interventi fino alla categoria D1 della L.R. n.59/80 stessa.

Nella zona B0.1, individuata a Santa Fiora lungo via dei Tarlati, è consentito un ampliamento “una tantum” da giustapporre al fronte nord-est del complesso edilizio ivi esistente, finalizzato al potenziamento della attività commerciale già insediata; tale ampliamento sarà realizzato al solo piano terreno e dovrà avere profondità massima di 5 metri, nel senso ortogonale al fronte nord-est del complesso edilizio citato, e lunghezza massima pari alla lunghezza di tale fronte; dovrà comunque essere garantita una fascia di rispetto stradale di almeno 5 metri lungo via Casa Prato. Il corpo edilizio in ampliamento dovrà avere caratteri architettonici ben armonizzati con quelli dell’edificio esistente.²

Nella zona B0.2, individuata sul margine est dell’aggregato di Falcigiano, è consentito un ampliamento “una tantum” dell’edificio individuato come “edificio posto ad est dell’edificio n. 10, della scheda 5 CS 2 dell’Ambito n. 10, contenuta nella vigente “Variante per l’edificato di matrice storica” approvata con D.C.C. n. 37 del 25/03/2002. Tale ampliamento, finalizzato alla creazione di una nuova unità abitativa, dovrà avere altezza massima pari a quella dell’edificio esistente, essere giustapposto al suo fronte est ed essere realizzato in allineamento con il fronte nord dello stesso edificio. L’ampliamento dovrà avere caratteri architettonici analoghi a quelli dell’edificio esistente, con possibilità di realizzare terrazzi a sbalzo solo sul fronte sud e est; la volumetria massima di tale edificio sarà di 600 mc.. Il volume potrà essere computato, in deroga dal Regolamento edilizio, come prodotto tra la superficie coperta per l’altezza totale media della parte in ampliamento.

La realizzazione di tale ampliamento è condizionata alla cessione, attraverso atto d’obbligo da sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire, di una fascia, della profondità di 6 metri e di 13 metri di lunghezza a fianco della viabilità che da Falcigiano conduce al cimitero,

² Modifica approvata con Del.C.C. n. 92 del 31/08/2011

che ricade all'interno di un'area già individuata come "parcheggio pubblico di progetto" (foglio catastale 73 e particella n. 562).³

V04.12 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE DELLA STRADA TIBERINA NORD A MELELLO

P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON D.C.R. 197/2001

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

[...]

ART. 68- FASCIA DI RISPETTO

Per la zona industriale;

Sulla SS 73 Senese Aretina, località Santa Fiora, e quella sulla SS 3 bis Tiberina località Melello, la fascia di rispetto dal filo stradale è di ml 20,00.

Nella zona di Santa Fiora è prevista una fascia di rispetto alla SS 73 avente una profondità di mt. 30.

Tali profondità di fascia potranno essere modificate dalla A.C. in virtù di progettazioni urbanistiche o di opere pubbliche, che delineino la necessità di nuovi allineamenti, o per procedimenti di declassamento dei tronchi stradali interessati.

Tale fascia comporta un obbligo di distanza delle costruzioni dal filo stradale e quindi la inedificabilità dell'area in oggetto. Ciò comunque non riveste carattere di pubblica utilità e quindi non è soggetta a espropriazioni da parte della Pubblica Amministrazione e mantiene quindi la sua potenzialità edificatoria che potrà essere computata nel calcolo della volumetria da costruire.

Nella definizione di P.M.A.A., degli strumenti urbanistici attuativi e nella attuazione della zona B, deve essere esaurientemente documentata l'eventuale presenza di tracciati viari e corsi d'acqua di interesse storico e paesaggistico rappresentati nella cartografia storica (catasto pre-unitario e/o altra cartografia segnalata dall'ufficio tecnico comunale).

La viabilità e i corsi d'acqua così individuati dovranno essere salvaguardati mediante l'apposizione di adeguate fasce di rispetto della profondità non inferiore a 10 mt.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ADOTTATO E FINALE

(le modifiche sono riportate in *corsivo*)

ART. 68- FASCIA DI RISPETTO

Zone industriali:

sulla SS 73 Senese Aretina *lato nord-ovest*⁴ in località Santa Fiora, e sulla SS 3 bis Tiberina *lato nord - est*⁵ località Melello, la fascia di rispetto dal filo stradale è di ml 20,00.

Nella zona di Santa Fiora è invece prevista una fascia di rispetto alla SS 73 *lato sud - est*⁶ avente una profondità di mt. 30.

Al fine di garantire un corretto rapporto tra la Strada Tiberina 3 bis in località Melello e gli insediamenti produttivi della zona territoriale omogenea D1, posta a sud – ovest di tale strada, è definita una fascia di "verde privato", da considerare anche fascia di rispetto stradale, con profondità di 40 metri e con valore anche di mitigazione ambientale dei manufatti presenti e,

³ Modifica approvata con Del.C.C. n. 123 del 21/10/2011

⁴ idem

⁵ idem

⁶ idem

eventualmente, futuri destinato o da destinare ad attività produttive vere e proprie; tale fascia di rispetto stradale ed ambientale potrà essere invece limitata a 30 metri nel caso di edificazione di manufatti a servizio delle attività produttive ma destinati a residenza del custode o a palazzina uffici. In tali fasce di rispetto saranno localizzati aree verdi e parcheggi privati.⁷

Tali fasce⁸ comportano un obbligo di distanza delle costruzioni dal filo stradale e quindi la inedificabilità dell'area in oggetto. Ciò comunque non riveste carattere di pubblica utilità e quindi non è soggetta a espropriazioni da parte della Pubblica Amministrazione e mantiene quindi la sua potenzialità edificatoria che potrà essere computata nel calcolo della volumetria da costruire.

Nella definizione di P.M.A.A., degli strumenti urbanistici attuativi e nella attuazione della zona B, deve essere esaurientemente documentata l'eventuale presenza di tracciati viari e corsi d'acqua di interesse storico e paesaggistico rappresentati nella cartografia storica (catasto preunitario e/o altra cartografia segnalata dall'ufficio tecnico comunale).

La viabilità e i corsi d'acqua così individuati dovranno essere salvaguardati mediante l'apposizione di adeguate fasce di rispetto della profondità non inferiore a 10 mt..

⁷ Parte approvata con Del.C.C. n. 123 del 21/10/2011

⁸ idem