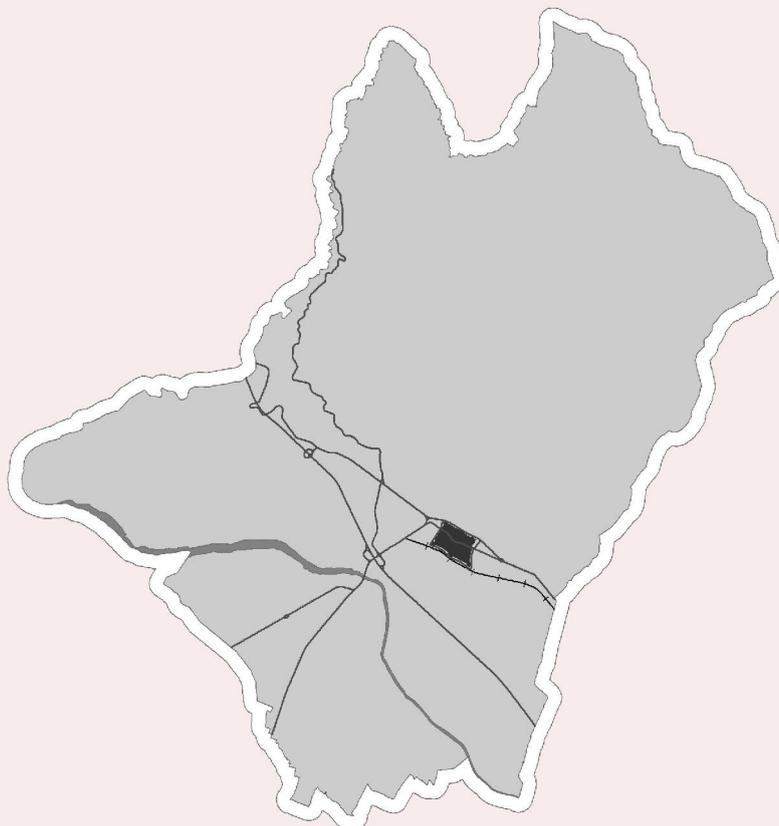




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V.06.3 - Variante al P.R.G. per modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini - Zona del Trebbio

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

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Prof.essa Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Arch. Maria Luisa Sogli

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

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini

COLLABORATORI INTERNI: geom. Rossana Cenciarini,
geom. Gianluca Pigolotti, p.i. Enzo Riguccini

DATA: gennaio 2012

Elab.

01

**Relazione descrittiva
Sintesi non tecnica**

“V06.3 - VARIANTE AL P.R.G. PER MODIFICHE DELLE PERIMETRAZIONI DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ZONA DEL TREBBIO”
RELAZIONE DESCRITTIVA - SINTESI NON TECNICA

1 - INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante, è stata avviata ed adottata come variante unitaria che comprende al suo interno tre ambiti in cui viene modificato lo strumento urbanistico vigente, risulta coerente con i criteri assunti dall'Amministrazione Comunale di Sansepolcro con Del. C.C. n. 71 del 01/07/2009 in merito alla procedibilità delle varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. a seguito dell'adozione del P.S. (Del. C.C. n. 36 del 17/04/2009), ovvero quello di prevedere varianti anticipatrici riguardanti la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, quelle per il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o per la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse o inutilizzate interne alle aree urbanizzate.

In particolare, si prevedono l'aggiornamento e l'adeguamento del vigente P.R.G. relativamente alla disciplina ed alla perimetrazione di alcune zone omogenee C di espansione residenziale e delle aree contermini ad esse, poste all'interno del contesto urbanizzato del capoluogo (Zona C in via Sangallo) o sui margini dell'edificato del capoluogo verso la collina (Zona C di via Dante Alighieri) o nella frazione del Trebbio (zona C all'ingresso da nord alla frazione del Trebbio), sulla base delle valutazioni effettuate nell'ambito del Piano Strutturale e quindi per garantire una maggiore qualità e sostenibilità di alcune previsioni del P.R.G. approvato nel 2001.

Gli **obiettivi generali** della variante possono quindi così riassumersi:

- ob. 1:** garantire che gli interventi di espansione residenziale comportino la contestuale realizzazione di spazi per standards e viabilità in grado di incrementare l'articolazione funzionale e migliorare il sistema della mobilità anche per i contesti urbanizzati contermini;
- ob. 2:** garantire che gli interventi di espansione residenziale vengano realizzati nel massimo rispetto delle norme di tutela ambientale, paesaggistica e di corretta dotazione infrastrutturale;
- ob. 3:** superare le attuali difficoltà nell'attuazione di tali previsioni dovute al frazionamento delle proprietà e alla mancata volontà di tutti i soggetti coinvolti a partecipare alla realizzazione degli interventi previsti.
- ob. 4:** garantire la massima armonizzazione delle tipologie architettoniche previste nelle zone C interessate dalla variante con i contesti in cui sono collocate;
- ob. 5:** garantire la massima fruibilità degli spazi a standards pubblici attraverso la loro localizzazione nelle aree centrali delle zone di espansione residenziale e curando la qualità dei progetti delle opere di urbanizzazione;
- ob. 6:** garantire l'incremento della mobilità pedonale e ciclabile.

In fase di pubblicazione della variante adottata sono pervenute alcune osservazioni che hanno riguardato in particolare l'area in corrispondenza della zona C di via Sangallo e quella in corrispondenza della zona C di via Dante Alighieri; in merito all'area localizzata nella frazione del Trebbio non è pervenuta alcuna specifica osservazione eccetto una osservazione di carattere generale presentata dalla Regione Toscana in cui si ribadisce di valutare attentamente l'opportunità di attivare numerose varianti anticipatorie del R.U. sulla base della effettiva necessità di attivare interventi ritenuti indifferibili. Per la quale è stato proposto il non accoglimento in quanto la presente variante è finalizzata esclusivamente a rendere le previsioni di alcune zone di espansione, già previste nel P.R.G. fin dal 2001, concretamente attuabili e coerenti con le previsioni del P.S., con ricadute anche di interesse generale, con particolare

riferimento a quanto previsto nella lottizzazione a est della piscina e, in parte, anche nella lottizzazione del Trebbio.

La Amministrazione Comunale ha quindi deciso di effettuare un'approvazione stralcio riferita alla sola zona C del Trebbio rimandando l'approvazione della variante riguardante le altre due aree a un successivo provvedimento del Consiglio Comunale.

2. QUADRO CONOSCITIVO E PREVISIONI DI VARIANTE

Zone C del Trebbio

Anche per la zona C del Trebbio la variante è finalizzata all'aggiornamento ed adeguamento del vigente P.R.G. in merito ad alcune zone di espansione residenziale che non si sono attuate per difficoltà relative al frazionamento delle proprietà.

Tali difficoltà hanno ostacolato l'ordinaria attuazione delle previsioni di sviluppo urbanistico programmato nel P.R.G. adottato nel 1994 e definitivamente approvato nel 2001.

Risulta pertanto necessario rimuovere tali ostacoli in modo da rendere le previsioni dei piani attuativi in tali zone C maggiormente coerenti con la disciplina del Piano Strutturale definitivamente approvato con D.C.C. n. 147 del 22 novembre 2010.

La zona C3 del Trebbio è localizzata in un'area all'ingresso nord all'aggregato del Trebbio ed a a est della viabilità di accesso a tale aggregato, che risulta schedato anche dal P.T.C. come aggregato storico, classificato di valore architettonico-urbanistico e paesistico *medio*. Tale zona di espansione residenziale non risulta ancora attuata per la mancata adesione di parte delle proprietà private ricadenti nel perimetro della zona C come perimetrata dal P.R.G. vigente.

La presente variante si rende necessaria al fine di ridefinire in modo congruo il perimetro della zona C in questione, che attualmente ricomprende anche edifici esistenti; inoltre la zona C effettivamente libera è fiancheggiata, sul limite ovest, da una fascia di verde di rispetto ambientale e infrastrutturale (fascia di rispetto della strada comunale di accesso da nord) che nel P.R.G. vigente è individuata come sottozona E8, con uno spessore abbastanza consistente, che si configura come una futura potenziale "area di nessuno" o striscia la cui futura manutenzione dovrebbe gravare sul Comune.

In sede di progettazione del piano attuativo in corso di definizione si è cercato invece di prevedere su tale fascia degli spazi effettivamente fruibili, quali una pista ciclabile in sicurezza, un marciapiede e una viabilità di smistamento ai lotti che garantisca comunque la presenza di una fascia di rispetto effettivamente utilizzata per scopi pubblici, consentendo altresì un assetto plani-volumetrico della lottizzazione più articolato e rispondente all'esigenza di realizzare tipologie edilizie consone (abitazioni bifamiliari o unifamiliari) al contesto del nucleo del Trebbio. Ciò ha comportato, nell'ambito della presente variante, la revisione dei perimetri sia della zona C3 che delle aree contermini.

