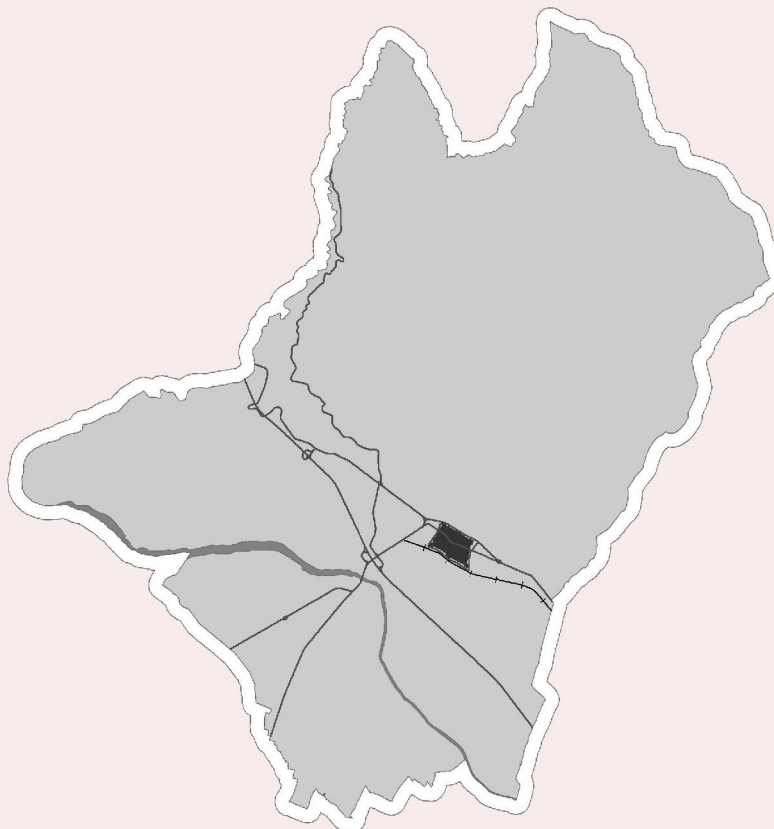




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V.16 - Adeguamento della strumentazione urbanistica vigente alla L.R. 05/2010 relativa al recupero abitativo del sottotetti

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

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott. Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA:
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: giugno 2012

Elab.
01

**Relazione descrittiva –
Sintesi non tecnica**

**"V16 - ADEGUAMENTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE
ALLA L.R.T. 5/2010 RELATIVA AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI"**
Relazione descrittiva – Sintesi non tecnica

1 - INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante intende adeguare la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Sansepolcro a quanto disposto dalla Legge regionale 08 febbraio 2010, n. 5, "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti", al fine di attuarne gli obiettivi, che risultano pienamente coerenti con quanto disciplinato nel vigente Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, in merito al riuso del patrimonio edilizio esistente, ed a quanto disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro n. 71 del 01/07/2009 (*Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino all'approvazione del Regolamento urbanistico*).

Nel preambolo alla legge regionale citata vengono definiti infatti i seguenti obiettivi:

- a) risparmio di nuovo suolo per rispondere alla domanda di sviluppo urbanistico e di residenza in particolare;
- b) massimizzazione del perseguimento del duplice obiettivo di uno sviluppo del territorio e delle funzioni da esso ospitate e di una sua tutela all'insegna del principio della sostenibilità delle attività edilizie;
- c) valorizzazione delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente, al fine di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici
- d) sintonia degli obiettivi posti a fondamento della legge con la pianificazione urbanistica comunale evitando ogni deroga al sistema degli obiettivi e previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo di cui al punto c) per la legge regionale in questione non è prevista un'applicazione automatica che supera le altre discipline vigenti ma prevede che il Comune adegui la propria strumentazione cogliendo tale occasione come un'opportunità di consentirne esplicitamente l'applicazione nonché di sottrarne parti del territorio per esigenze di tutela architettonica e territoriale. Laddove consentito quindi il recupero abitativo dei sottotetti dovranno comunque essere rispettati i requisiti igienico-sanitari fissati dalla vigente normativa nazionale in termini prestazionali ove ciò non sia possibile in termini meramente dimensionali.

Per rendere agevoli tali interventi gli stessi sono ricondotti dalla legge alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia a cui si applica la procedura della S.C.I.A. (art. 79 della L.R. 01/05 e ss.mm.ii.).

Il riuso dei sottotetti è comunque sottoposto ai condizionamenti definiti negli articoli 1, comma 2, 3, e 4 della L.R. 05/10, ovvero:

- per sottotetto si deve intendere il volume soprastante l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compreso nelle sagome di copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente inclinate;
- gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 119 della L.R. n. 1/2005, calcolati come per le nuove costruzioni;
- il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione (edifici per i quali sia già stato presentato l'inizio dei lavori alla data di entrata in vigore della L.R. 5/2010);
- l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Per gli edifici siti nei territori montani, i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,30 metri e ad 1,10 metri per gli edifici siti nei territori montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o

- arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
- il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a un sedicesimo;
 - sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari;
 - gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;
 - gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;
 - i progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10.
 - I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

La presente variante quindi, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. 5/10, intende aggiornare nel rispetto di tale legge regionale, la vigente strumentazione urbanistica comunale in merito alla disciplina dei sottotetti perseguendo i medesimi obiettivi:

ob. 01: incrementare l'offerta di superfici abitative senza impegnare nuovo suolo libero e senza comportare modifiche alle sagome degli edifici esistenti e promuovendo il recupero di spazi che comunque posseggano adeguati requisiti dimensionali in altezza oltre che igienico-sanitari;

ob. 02: promuovere il riuso dei sottotetti anche al fine di garantire la contestuale messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici e quindi connotare gli interventi come meglio rispondenti anche a requisiti di maggiore sostenibilità ambientale.

In fase di pubblicazione della variante adottata sono pervenute due osservazioni che hanno chiesto:

- di ridurre, anche per gli edifici ricadente nel Centro storico, la superficie aero-illuminante minima da rispettare;
- di estendere la possibilità di realizzare abbaini anche negli edifici ricedenti negli ambiti di applicazione della "Variante per la fascia compresa tra le mura ed i viali", della "Variante per la fascia dei 200 metri dalle mura urbane", della "Variante per l'area ex Buitoni", della "Variante per l'edificato di matrice storica" e della "Variante per le zone agricole" ad esclusione degli edifici di pregio architettonico;
- di riverificare le norme della "Variante per il centro storico del capoluogo", riguardanti i locali sottotetto privi di finestrate sui fronti, al fine di estenderne le possibilità di riuso attuali, fermo restando il necessario rapporto aero-illuminante dei locali da rispettare anche attraverso la creazione di lucernai.

Le citate osservazioni sono state accolte, in tutto o in parte, con modifiche alle norme adottate volte a precisare il numero e le dimensioni massime degli eventuali nuovi lucernai necessari per il rispetto del rapporto aero-illuminante minimo e ad estendere la possibilità di realizzare abbaini, con opportuni condizionamenti sulla base dei diversi valori architettonico-ambientali ed urbanistici delle varie parti del territorio comunale.

2 - QUADRO CONOSCITIVO E PREVISIONI DI VARIANTE

La presente variante si configura come modifica di lieve entità agli strumenti urbanistici vigenti e come variante esclusivamente normativa alle norme tecniche di attuazione che corredano i principali strumenti urbanistici che regolano l'attività di tutela e trasformazione urbanistica edilizia nel nostro territorio comunale che sono i seguenti:

1. "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" e la "Variante per la fascia compresa tra le mura ed i viali" approvate con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994 e successive varianti definitivamente approvate alla data di adozione del P.S. che siano coerenti con la disciplina delle invarianti strutturali e con la disciplina generale e di dettaglio del P.S.;
2. "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane" approvata con D.G.R.T. n. 12553 del 30/12/1993 e successive varianti definitivamente approvate alla data di adozione del P.S. che siano coerenti con la disciplina delle invarianti strutturali e con la disciplina generale e di dettaglio del P.S.;

3. "Variante per l'area ex Buitoni" approvata con D.G.R.T. n. 236 del 10/03/1997 e successive varianti definitivamente approvate alla data di adozione del P.S.;
4. Variante generale al P.R.G. approvata con D.C.R. n. 197 del 31/10/2001 e sue varianti definitivamente approvate coerenti con la disciplina delle invariati strutturali e con la disciplina generale e di dettaglio del P.S.;
5. "Variante per l'edificato di matrice storica" approvata con D.C.C. n. 37 del 25/03/2002;
6. "Variante per le zone agricole" approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003;
7. "Variante per le aree produttive" approvata con D.C.C. n. 87 del 27/08/2004.

Ai fini dell'adeguamento alla L.R. 5/2010 le norme tecniche di ciascuno di questi strumenti, per la parte che riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente, sono state integrate in modo che sia consentito il recupero dei sottotetti, con le modalità e alle condizioni di cui alla citata legge regionale.

3 - INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI

Con l'approvazione della presente variante si ipotizzano effetti positivi derivanti dal potenziamento della funzione residenziale all'interno del patrimonio edilizio esistente, senza modifiche alle sagome degli edifici e senza impegno di nuovo suolo libero. Tali interventi risultano realizzabili tramite presentazione di semplice segnalazione certificata di inizio attività e quindi con una procedura semplificata che ne facilita l'applicazione.

Il conseguente incremento del carico urbanistico si considera non significativo in quanto la L.R. 5/2010 stabilisce in modo chiaro che *"gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse"* e che *"I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti"*.

La necessità di reperire i giusti rapporti aereo illuminanti viene soddisfatta dalla legge con la possibilità di realizzare nuove finestre, lucernari ed abbaini.

Tali trasformazioni potrebbero comportare alcune criticità, soprattutto nel caso di applicazione delle disposizioni della L.R. 5/2010 senza alcuna condizione nel centro storico del capoluogo e nell'edificato di matrice storica in genere, presumibilmente rappresentate dalla possibile alterazione delle facciate e delle strutture di copertura del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e di maggior valore architettonico e ambientale conseguenti ad esempio all'introduzione di nuove finestre o alla installazione di abbaini.

Le modifiche introdotte in fase di controdeduzione non si ritiene che alterino i presumibili effetti delle trasformazioni già illustrati in fase di adozione.

4 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI

Al fine di evitare tali presumibili criticità le modalità di adeguamento alla L.R. 5/2010 nel territorio comunale sono state graduate per ciascuno degli strumenti urbanistici sopra elencati provvedendo a mantenere quasi tutte le prescrizioni vigenti nelle norme per il recupero dei sottotetti della vigente "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" e limitando la possibilità di inserire nuove finestre sulla base della classificazione di valore per gli edifici presenti nelle aree interessate dalla "Variante per la fascia tra le mura ed i viali", dalla "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura", dalla "Variante dell'area dell'ex stabilimento Buitoni", dalla "Variante per l'edificato di matrice storica". La possibilità di realizzare abbaini sul tetto è stata estesa in fase di controdeduzione, subordinando la stessa a puntuali condizionamenti calibrati sempre sulla base dei valori architettonico-ambientali e urbanistici delle varie zone del territorio comunale. Ovunque è consentita la introduzione di lucernari complanari al tetto; in fase di controdeduzione sono stati precisati il numero massimo di lucernari ammessi per ciascuna unità edilizia e le relative dimensioni massime.