

**COMUNE DI URBISAGLIA**

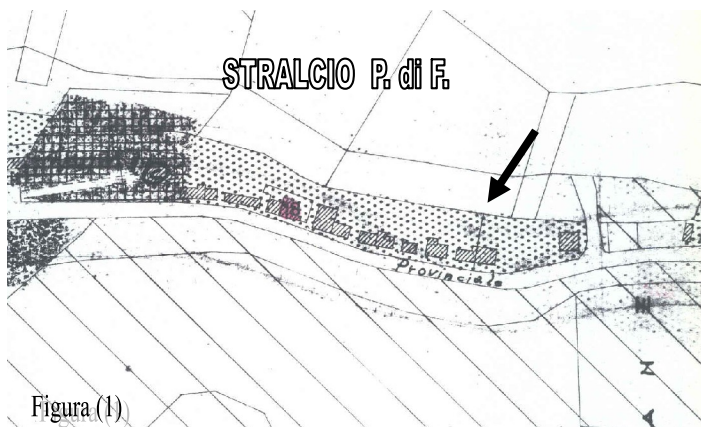
PIANO per intervento urbanistico preventivo **di iniziativa pubblica**

Denominato “ **San Biagio** “

***RELAZIONE TECNICA***

ADOTTATO CON D.C.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

L'area presa in considerazione, classificata dal vigente PRG come area BR<sup>1</sup>



già dalla formazione del primo strumento urbanistico di cui si è dotato il Comune di Urbisaglia, ( P. di F. anno 1969) **Figura1** era classificata come zona di **COMPLETAMENTO vecchi nuclei**<sup>2</sup>. Essa è ubicata a ridosso del Centro Storico ed è limitrofa all'area denomina **SACRARIO**. L'edificazione presente è per la quasi totalità, composta da fabbricati prospicienti la Strada

Provinciale Montedoro risalenti alla fine del 800 primi 900 ampliati per soddisfare le esigenze abitative e professionali dei residenti per la maggior parte, prima dell'adozione degli strumenti urbanistici (1942) ed in parte negli anni 70 successivamente condonati con i benefici della legge 47/85 - Gli ampliamenti più remoti dei fabbricati sono avvenuti in concomitanza con lo spianamento dell'area retrostante le abitazioni, effettuata dal Comune di Urbisaglia, il quale, in qualità di legittimo proprietario prelevava materiale ghiaioso per la manutenzione delle strade di

#### <sup>1</sup> ART. 12 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE - BR -

Tale zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Il PIANO individua tali zone come Zone di Recupero anche se non riportato nelle tavole di Piano ai sensi dell'art. n.°27/1978.

**L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente** per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

**L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo** (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) **consente** il recupero ed il riutilizzo funzionale dell'esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

I Piani di Recupero, qualora estesi ad un intero comparto o isolato all'interno delle zonizzazioni di PIANO, possono prevedere - al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienico e funzionale il patrimonio esistente - modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici:

- Altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona;
- la dotazione degli standard, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. n.°4 del D.M. N.°1444/68.- **If = indice di densità fondiaria** **3mc/mq**
- Df = distanza tra fabbricati pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 ml tra pareti finestrate
- Dc = distanza dai confini pari ad 1/2 h dell'edificio più alto con un minimo di 5,00 ml
- Ds = distanza dalle strade in relazione alla larghezza delle strade in base al D.M. 1.444/68 con un minimo assoluto di 5,00

Negli isolati in cui la Densità Fondiaria media risulti inferiore a 3 mc/mq sono sempre consentiti, nei Piani di Recupero e per gli edifici e aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità.

Per le aree regolamentate da Piani di Recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. n.°62 Titolo IV delle presenti norme.

#### <sup>2</sup> ZONA DI COMPLETAMENTO VECCHI NUCLEI:

In tale zona è previsto il completamento singolo di aree di sculta nei quartieri o nuclei già esistenti con i seguenti parametri :

- a) Indice di fabbricazione Mc/Mq = 3
- b) Altezza ml. 11
- c) Numero piani = 3
- d) Distanza confini ml. 5.5
- e) Distanza fabbricati ml 11
- f) Distanza da strade //

campagna utilizzando poi gli spazi più lontani dalle abitazioni per la costruzione di stalle da dare in uso ai residenti della zona. Di tale situazione si trova memoria nelle carte catastali del 1932 dove sono stati rilevati i

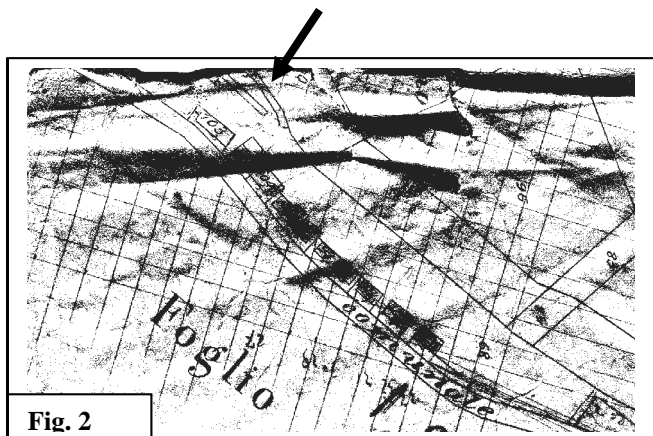


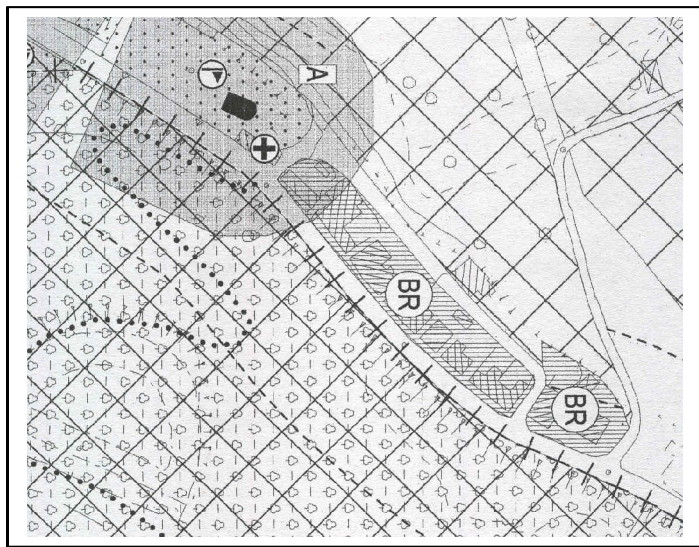
Fig. 2

predetti manufatti ( figura 2) oggi non più esistenti in quanto demoliti una volta cessata la loro utilità a seguito del miglioramento di vita sociale dei residenti che ha comportato una maggiore sensibilità, anche dal punto di vista igienico sanitario. Per anni, dopo l'abbandono della cava e la demolizione delle "stalle",

l'area è rimasta in abbandono, a servizio quasi esclusivo dei residenti, che la utilizzavano come deposito a cielo aperto. Alcuni proprietari iniziarono ad acquistare dal Comune frustoli di terreno retrostanti le proprie abitazioni per avere uno spazio esclusivo. Su tali spazi è iniziata la costruzione degli ampliamenti dei fabbricati ed accessori di vario tipo con svariate destinazioni. L'aumento demografico ed economico della zona ha dato il via agli ampliamenti dei fabbricati, finalizzati a rendere l'abitazione più confortevole ed adeguata al nucleo familiare.

E' chiaro che in assenza di strumenti urbanistici lo sviluppo urbano è stato "selvaggio", ed ha causato molte incomprensioni tra vicini, a volte finite sul tavolo del giudice civile e penale.

Con l'entrata in vigore del primo P.d. F. lo sviluppo della zona ha subito uno stallone, gli standard urbanistici, di fatto, permettono solo interventi di manutenzione. I pochi interventi in ampliamento effettuati sono stati sanati, come detto, con la legge 47/85. L'area inizia ad avere un ruolo strategico per la vita locale in quanto, con il cambio di generazione, e l'aumento dell'uso dei mezzi motorizzati, è stata utilizzata come parcheggio e da qui come accesso secondario alle abitazioni. E' evidente che la sensibilità all'aspetto architettonico e funzionale della zona inizia a crescere ed assumere una notevole importanza. Per venire incontro alle sempre maggiore richiesta di sistemazione della zona, l'Amministrazione Comunale ha proceduto a partire dagli anni 90 alla realizzazione di una strada asfaltata, dotandola di pubblica illuminazione e fognatura.



Nella fase di stesura del PRG il problema della zona, chiamata "SAN BIAGIO" è stato affrontato; L'area è stata classificata "BR" cioè "zona di risanamento e ristrutturazione" demandando ad uno studio particolareggiato il tipo di intervento da intraprendere.

Lo studio dell'area che si concretizza con il presente **PIANO per intervento urbanistico preventivo** è iniziato con il rilievo della zona e la sovrapposizione dell'edificato con il catastale. Ciò ha messo in evidenza la necessità di regolarizzare alcune situazioni di sconfinamento sulle proprietà che verranno sanate in sede di prima richiesta di intervento edilizio; successivamente in via analitica, con il rilievo di tutti i fabbricati ( TAVOLA \_\_2\_\_) si sono calcolati tutti standards urbanistici esistenti riportati nella sotto riportata tabella:

#### **STANDAR URBANISTI ATTUALI:**

- Superficie fondiaria mq. 4.676.33
- Superficie a parcheggio mq 188.00
- Superficie stradale mq 871
- Lunghezza stradale 189.33
- Superficie territoriale mq. 3617,33
- Volumetria generale mc.8.503,52
- Indice fabb. Fondiaria mc/mq 1.82
- Indice fabb. Territoriale mc/mq 2.35
- Volumetria abitativa mc 7.776
- Volumetria accessoria mc. 727,52
- Abitanti insediabili n° 106

La trasformazione URBANISTICA dell'area si concretizza nella individuazione delle aree a parcheggio mq 348.08 ( p1 + p2 + p3 ) pari a mq. 2.7 per abitanti insediabili e nella formazione di un percorso pedonale che collega la zona con il sovrastante " Sacratio" area a verde pubblico, che fungerà da collegamento pedonale con il centro storico.

Invariato rimarrà il percorso stradale a cui sarà limitata la circolazione in un solo senso di marcia..

La trasformazione EDILIZIA prevista, comporterà un aumento di volumetria di mc. **1868.23** raggiungibile con la determinazione dell'indice di fabbricabilità territoriale mc/mq = 3 – AL fine di rendere concretamente fattibile il potenziale edificatorio i parametri relativi alle distanze dai fabbricati saranno quelli minimi previsti dal codice civile meglio descritti nelle norme tecniche di attuazione.

Relativamente alla formazione o suddivisione di unità abitativi si determinano i seguenti limiti:

- Unità massime per piano .....n° 1
- Superficie minima utile per u.a. ....mq. 60.00

**STANDAR URBANISTI DI PROGETTO :**

- Superficie fondiaria mq. 4.676.33
- Superficie a parcheggio mq 348.08
- Superficie stradale mq 871
- Lunghezza stradale 189.33
- Superficie territoriale mq. 3.457,25
- Volumetria generale mc.  
10.371,75
- Indice fabb. Fondiaria mc/mq 2.22
- Indice fabb. Territoriale mc/mq 3
- Abitanti insediabili n° 129

Il responsabile della Posizione Organizzativa n° 1  
Urbanistica – edilizia

*Geom. Massimo Rastelli*

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.  
This page will not be added after purchasing Win2PDF.