ALLEGATO A

"V03 E V03-BIS – VARIANTI AL P.R.G. NELLA FASCIA DEI "200 METRI DALLE MURA URBANE - RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMI 1, 2 E 3 DELLA L.R. 1/05 – Fase di approvazione

Il sottoscritto Responsabile del procedimento,

PREMESSO CHE:

- nel programma di attività dell'Amministrazione Comunale, definito già al momento del suo insediamento e poi ribadito in fase di avvio del procedimento del P.S., fu considerato obiettivo prioritario la redazione di varianti volte al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente. In particolare l'Amministrazione ritenne necessario garantire la massima attuazione dei numerosi interventi edilizi di completamento e di ristrutturazione urbanistica già previsti dalla "Variante per la fascia dei 200 metri dalle mura urbane" non ancora attuati, anche promovendo varianti alla disciplina vigente che garantissero migliori condizioni di fattibilità al contempo confermando la filosofia generale dello strumento urbanistico approvato nel 1993 ritenuta ancora valida.
- Nella Relazione di avvio del procedimento del P.S., approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 144 del 16 ottobre 2007, si sottolineava che la variante per la fascia dei 200 metri dalle mura urbane risultava attuata solo in parte, a causa sia della scarsa considerazione delle potenzialità offerte da questo strumento, anche a livello di singoli interventi privati, che della scarsa disponibilità ad assumere gli oneri ed impegni previsti dal piano per la esecuzione degli standards pubblici. Inoltre l'alto grado di prescrittività dei progetti non è stato accolto come elemento di qualificazione degli interventi ma come ostacolo al raggiungimento di determinati obiettivi, talora di natura meramente economica.
- Nel Piano Strutturale adottato dal Comune di Sansepolcro con D.C.C. n. 36 del 17 aprile 2009 e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22 novembre 2010 sono stati definiti i seguenti obiettivi: **"***per i tessuti urbani individuati come "tessuti consolidati ricadenti nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane" (in cui ricadono edifici storici e recenti già oggetto di specifica disciplina definita nella "Variante della fascia dei 200 metri", delimitata negli anni '80 come "area di recupero" ai sensi della L. 457/78 al fine di una sua efficace riqualificazione, che avrebbe assunto un valore strategico per la sua collocazione tra il tessuto del Centro storico del capoluogo e i quartieri più recenti): mantenimento e valorizzazione della qualità architettonica ed urbanistica degli edifici storici e delle loro pertinenze, anche attraverso la riqualificazione degli spazi aperti alterati o degradati, il mantenimento dei giardini e degli orti presenti, la riqualificazione delle aree degradate; il Regolamento Urbanistico dovrà riverificare la disciplina della vigente variante per stimolare l'attuazione degli interventi di riqualificazione non ancora realizzati. Il R.U. dovrà inoltre individuare aree interne a tali ambiti o nelle zone contermini, da destinare a garages e parcheggi, e definire norme per la riqualificazione ed il mantenimento degli spazi aperti di pregio.*
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 la Amministrazione Comunale ha stabilito di considerare prioritarie, nel rispetto dei principi generali della L.R.1/05 (art. 3, comma 4 secondo cui l'attività di pianificazione deve essere innanzitutto indirizzata al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti), le varianti anticipatrici che abbiano come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse. All'interno di questa tipologia possono essere inquadrate le eventuali varianti alle vigenti "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane", come quella in questione, oltre alle varianti alle vigenti "Variante della fascia compresa tra le mura ed i viali" e "Variante per l'edificato di matrice storica".

DATO ATTO CHE:

- in particolare con Deliberazione di Giunta Comunale n. 217 del 02/08/2010 sono state avviate le seguenti modifiche:

a) modifica alla Scheda di macro-intervento B a Porta Romana;
b) modifica alla Scheda di macro-intervento F in Via del Prucino;
c) inserimento di una nuova Scheda di macro-intervento poi denominata N in via delle Santucce;
d) modifica alla Scheda di micro-intervento n. 23 in Viale Volta;
e) modifica alla Scheda di micro-intervento n. 22 in Viale Pacinotti;
f) inserimento di una nuova Scheda di micro-intervento in Viale Francini poi identificata con il numero 28.

- Inoltre con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 10/01/2011 sono state avviate le seguenti modifiche:
  g) modifica alla Scheda di macro-intervento D - "Ex segheria";
  h) modifica alla Scheda di macro-intervento H –" Viale della Stazione";
  i) inserimento di una nuova Scheda di macro-intervento denominata scheda "O di via Fontesecca";
- in tali deliberazioni di avvio del procedimento si provvedeva anche alla nomina del gruppo di lavoro interno, ovvero del Responsabile del Procedimento, arch. Antonio Coletti, del Garante della Comunicazione, geom Andrea Franceschini e dei collaboratori per la redazione della Variante (Ufficio di piano e redattrici della variante: arch. Maria Luisa Sogli, arch. Ilaria Calabresi; collaboratori tecnici: geom. Rossana Cenciarini, geom. Gian Luca Pigolotti, P.I. Enzo Riguccini; collaboratrice amministrativa: dott. Francesca Donati Sarti);
- a seguito di tali atti di avvio, le deliberazioni di Giunta Comunale citate ed i relativi allegati sono stati inviati alla Regione Toscana, alla Provincia di Arezzo, alla Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etno-antropologici della Provincia di Arezzo e alla Ferrovia Centrale Umbra, con nota inviata con racc. A/R, nostro Prot. gen. n. 13521 apposto in data 18/08/2010 e con nota inviata con racc. A/R, nostro Prot. gen. n. 818 apposto in data 14/01/2011;

PRESO ATTO CHE:

- successivamente all'avvio del procedimento sono pervenuti i seguenti contributi:
  - contributo della <u>Regione Toscana – Direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali</u> pervenuto con nota del 16/09/2010, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 15306 del 21/09/2010; in tale contributo si chiede di specificare il quadro conoscitivo a supporto della variante e la individuazione di una serie di criteri oggettivi e misurabili rispetto ai quali procedere ad una verifica dell'effettivo valore del patrimonio edilizio e degli spazi liberi, al fine di costituire un riferimento unico anche per la valutazione di altre possibili rettifiche. Si suggerisce poi di procedere, nell'ambito della Valutazione Integrata, ad una valutazione degli effetti complessivi della variante e non dei singoli interventi, al fine di poter costruire un quadro di riferimento a scala urbana. Infine circa la opportunità di procedere alla redazione di più varianti anticipatorie del Regolamento Urbanistico (R.U.) si fa presente che queste in primo luogo devono essere fortemente motivate dalla necessità di attuare i soli interventi riconosciuti prioritari dal P.S. o valutati indifferibili dall'Amministrazione nel periodo che va dall'approvazione del P.S. fino all'entrata in vigore del R.U. e di conseguenza essere sostenuti da un interesse pubblico prevalente;
  - parere della <u>Soprintendenza di Arezzo</u>, pervenuto con nota del 08/09/2010, acquisita al nostro Prot. gen. con n.15994 del 04/10/2010, relativo all'intervento su viale Francini; tale parere risulta di massima favorevole a condizione che non vengano realizzati aumenti di volumetria e delle superfici utili esistenti e venga mantenuta l'area sistemata a verde;
  - parere della <u>Soprintendenza di Arezzo</u>, pervenuto con nota del 26/01/2011, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 1960 del 03/02/2011, relativo all'intervento su via Fontesecca; tale parere risulta di massima favorevole riservandosi, in fase esecutiva, di valutarne la validità dal punto di vista paesaggistico;
  - contributo di <u>Umbria Mobilità</u> pervenuto con nota del 09/02/2011, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 2610 del 14/02/2011, relativo agli interventi delle schede D, 22, 23 e N; tale contributo sottolinea che la realizzazione di opere ricadenti nella fascia dei 30 metri dalla prima rotaia dovrà essere preventivamente autorizzata a seguito della presentazione delle

specifiche pratiche alla Regione Umbria; in merito in particolare alla scheda N si ritiene fattibile l'intervento, che dovrà comunque rispettare, per la parte confinante con la sede ferroviaria, tutte le norme del D.P.R. 753/80;

- risultano inoltre pervenuti i seguenti contributi di privati cittadini:
  - contributo acquisito con numero di protocollo n. 16293 del 05/10/2010, presentato dal signor Luciano Giovagnini;
  - contributo acquisito con numero di protocollo n. 16118 del 05/10/2010, presentato dal signor Alessandro Romolini;
  - contributo acquisito con numero di protocollo n. 16116 del 05/10/2010, presentato da Maddalena Spapperi e Sergio Boncompagni;
  - contributo acquisito con numero di protocollo n. 16119 del 05/10/2010, presentato da Valentini S.R.L.;
  - contributo acquisito con numero di protocollo n. 16109 del 05/10/2010, presentato dal signor Ilvo Dori;
  - contributo acquisito con numero di protocollo n. 16113 del 05/10/2010, presentato da COFIR S.R.L.;
  - contributo acquisito con numero di protocollo n. 16111 del 05/10/2010, presentato da G&G Immobiliare;
  - contributo acquisito con numero di protocollo n. 16117 del 05/10/2010, presentato dal signor Loris Dalla Ragione;
  - contributo acquisito con numero di protocollo n. 16291 del 07/10/2010, presentato da Immobiliare Tevere.

CONSIDERATO CHE:

- in merito al contributo della Regione Toscana sono stati riportati i criteri per l'attribuzione dei valori architettonici e ambientali già definiti nell'ambito del Piano Strutturale approvato nella normativa generale integrativa di introduzione alle Schede di micro - intervento o di macro - intervento modificate o inserite ex novo. Nell'ambito della "Relazione di Sintesi della Valutazione integrata", allegata come elaborato n. 2 alla presente variante, sono stati valutati gli effetti complessivi dell'insieme delle modifiche introdotte. Le modifiche che sono state oggetto di variante nella fase di avvio del procedimento e nella fase di adozione rispondono in gran parte a criteri di pubblico interesse (creazione di nuovi spazi da destinare a standards pubblici, miglioramento del sistema viario, superamento delle condizioni di degrado di parti di città localizzate strategicamente tra il centro storico del capoluogo e le periferie post belliche);
- in merito ai pareri della Soprintendenza si precisa che essi riguardano aree diverse da quelle oggetto della presente variante;
- in merito al contributo di Umbria Mobilità, nelle Schede degli interventi riguardati le aree poste in fregio alla sede della linea ferroviaria Sansepolcro – Perugia, è stato recepito anche quanto suggerito dall'ente gestore della suddetta linea ferroviaria;
- in merito ai contribuiti pervenuti da privati cittadini si precisa che essi non riguardano le aree oggetto della presente variante e, configurandosi come interventi di interesse esclusivamente privato, non possono essere inseriti nell'ambito della presente variante anticipatrice del R.U., anche nel rispetto di quanto segnalato nel contributo della Regione Toscana.

RILEVATO che, in merito alle Valutazioni cui sottoporre preventivamente gli strumenti urbanistici prima della loro adozione, nella Relazione programmatica allegata a tali deliberazioni, in riferimento alla L.R. 10/10 (che ha consentito l'adeguamento della legge regionale al D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. per le modalità per lo svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi) la presente variante è stata esclusa sia dalla procedura di V.A.S. che dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S., nel rispetto dell'originaria formulazione dell'art. 5 di tale legge regionale. A seguito della modifica di tale articolo 5, avvenuta nel dicembre 2010, la casistica dei piani e programmi da assoggettare a preventiva valutazione di assoggettabilità a V.A.S. è stata resa più ampia e aderente al testo del Decreto legislativo nazionale rispetto alla originaria formulazione, ma si ritiene comunque che, ottemperando a quanto previsto dalla Regione Toscana in merito alla Valutazione Integrata e data la specifica natura della presente variante urbanistica, limitata ad interventi circoscritti nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane, sia possibile svolgere

un'analisi sufficientemente approfondita sugli effetti ambientali e territoriali della presente variante, come richiesto anche dalle norme sulla Valutazione ambientale strategica, evitando la duplicazione delle procedure e degli studi.

DATO ATTO che:

- gli elaborati del suddetto strumento urbanistico, con le certificazioni allegate, sono stati depositati ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 approvato con D.P.G.R. n. 26/R/2007, presso il Genio Civile di Arezzo in data 24/02/2011 con numero di deposito 2934 e in data 19/04/2011 con numero di deposito 2955;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/02/2011 è stata adottata la variante denominata "V03 – Variante al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane" comprendente i seguenti interventi:

a) modifica alla Scheda di macro-intervento B a Porta Romana;
b) modifica alla Scheda di macro-intervento D "Ex segheria";
c) modifica alla Scheda di macro-intervento F in Via del Prucino;
d) modifica alla Scheda di micro-intervento n. 23 in Viale Volta;
e) modifica alla Scheda di micro-intervento n. 22 in Viale Pacinotti;
f) inserimento di una nuova scheda di micro-intervento in Viale Francini poi identificata con il numero 28;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30/04/2011 è stata adottata la variante denominata "V03 BIS - Variante al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane" comprendente i seguenti interventi:

g) modifica alla Scheda di macro-intervento H Viale della Stazione;
h) inserimento di una nuova Scheda di macro-intervento poi denominata N in via delle Santucce;

- le deliberazioni di adozione citate e gli elaborati allegati sono stati trasmessi, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R.T. 01/05, alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo con nota del 15/03/2011 (nostro protocollo generale n. 4634) e con nota del 23/05/2011 (nostro protocollo generale n. 8771);
- l'avviso di adozione della variante V03 è stato pubblicato, nel rispetto dell'art. 17, comma 2 della L.R. 01/05, sul B.U.R.T. n. 11 del 16/03/2011 e mediante manifesti affissi nei luoghi di pubblico passaggio del Comune di Sansepolcro; il termine ultimo per la presentazione di osservazione è stato fissato nel giorno 30 aprile 2011;
- l'avviso di adozione della variante V03 BIS è stato pubblicato, nel rispetto dell'art. 17, comma 2 della L.R. 01/05, sul B.U.R.T. n. 21 del 25/05/2011 e mediante manifesti affissi nei luoghi di pubblico passaggio del Comune di Sansepolcro; il termine ultimo per la presentazione di osservazione è stato fissato nel giorno 11 luglio 2011;
- gli elaborati delle varianti V03 e V03 Bis adottati sono stati pubblicati nel sito web del Comune "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici";
- in riferimento in particolare alla Variante denominata V03, nel periodo di pubblicazione, sono pervenute le osservazioni da parte dei seguenti enti e cittadini:

1) Regione Toscana, pervenuta il 24/05/2011 (protocollo generale n. 8812) <u>e quindi fuori termine</u>;
2) Luciano Giovagnini, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7356);
3) Lucia Dori, legale rappresentante della Società Immobieliare Tevere, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7357);
4) Giampaolo Valentini, legale rappresentante della Società Valentini S.r.l., pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7358);
5) Giampaolo Valentini, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7359);
6) Alessandro Romolini, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7360);
7) Lucio Mercati, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7361);
8) Maddalena Spapperi e Sergio Boncompagni, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7362);
9) Ilvo Dori, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7363);
10) Stefano Romagnoli, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7364);

11) Alessandro Romolini, legale rappresentante della Società Cofir, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7365);
12) Loris Dalla Ragione, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7366);
13) Giorgio Giorni, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7367);
14) Sergio Giovagnini, pervenuta il 03/05/2011 ma spedita nei termini (nostro prot. N. 7559);
15) Alessandra Inghirami, legale rappresentate della Società Maxim S.r.l., pervenuta il 03/05/2011 ma spedita nei termini (nostro prot. N. 7561);
16) Alessandra Inghirami, legale rappresentate della Società Cantoni I.T.C. S.p.a., pervenuta il 03/05/2011 ma spedita nei termini (nostro prot. N. 7562);
17) Maddalena Chiasserini, pervenuta il 11/08/2011 (nostro prot. N. 13333) e quindi fuori termine;
18) Servizio Urbanistica del Comune, 30/04/2011

- in riferimento in particolare alla Variante denominata V03 BIS, nel periodo di pubblicazione sono pervenute le osservazioni da parte dei seguenti enti e cittadini:

1 BIS) Regione Toscana, pervenuta il 20/07/2011 (nostro protocollo generale 12149), fuori termine;
2 BIS) Sergio Vannini, Franco Vannini, Enrico Vannini e Tommaso Vannini, pervenuta il 11/07/2011 (nostro prot. N.11621);
3 BIS) Sergio Giovagnini, pervenuta il 19/08/2011 (nostro prot. N. 13667) e il 18/11/2011 e quindi fuori termine.

CONSIDERATO che le osservazioni pervenute riguardano solo alcune schede di macro e micro intervento oggetto delle presenti varianti V03 e V03 BIS (Scheda di macrointervento A di via Fontesecca, Scheda di macrointervento F di via del Prucino, Scheda di macrointervento H di Viale Vittorio Veneto, Scheda di macrointervento N di via delle Santucce, Scheda di microintervento n. 22 di Viale Pacinotti, Scheda di microintervento n. 28 di viale Francini) mentre le altre schede facenti parte della stessa variante, non essendo state oggetto di osservazione, vengono riconfermate nella versione adottata (Scheda di macrointervento B1 di Porta Romana, Scheda di macrointervento B2 di Porta Romana, Scheda di macrointervento D Ex segheria, Scheda di macrointervento O "Ex fabbrica dell'argilla" in via Fontesecca e Scheda di microintervento n. 23 di Viale Volta);

VISTE le proposte di controdeduzione tecnica alle osservazioni pervenute formulate dall'Ufficio di piano e riguardanti le varie varianti parziali ricomprese nelle varianti V03 e V03 BIS, contenute nell'Allegato C "Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)" e le modifiche conseguenti alla osservazioni accolte di cui all'Allegato C1 "V03 e V03 BIS – Varianti al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane, adottate con D.C.C. n. 5 del 28/02/2011 e n. 54 del 30/04/2011 – Modifiche relative alle osservazioni accolte";

VISTI gli elaborati della presente variante, come modificati dalle proposte di controdeduzione di cui ai citato Allegati C e C1, che sono i seguenti:

- Allegato C "Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)";
- Allegato C1 "V03 e V03 BIS – Varianti al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane", adottate con D.C.C. n. 5 del 28/02/2011 e n. 54 del 30/04/2011 – Modifiche relative alle osservazioni accolte";
- Elaborato n. 1: "Relazione descrittiva – Sintesi non tecnica";
- Elaborato n. 2: "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata";
- Elaborato n. 3: "Tavola di inquadramento urbanistico - Stato attuale";
- Elaborato n. 4: "Tavola di inquadramento urbanistico - Stato modificato";
- Elaborato n. 5: "Norme generali integrative e Schede di macro-intervento e di micro-intervento oggetto di variante – Stato attuale e stato Modificato";
- Indagini geologiche solo per ciò che riguarda gli interventi relativi alla Scheda di macro intervento D "Ex segheria", alla Scheda di macro intervento H, alla Scheda di macro intervento N e alla Scheda di micro-intervento n. 28 ora n. 38 in viale Francini;

VISTI

- il "Rapporto del Garante della Comunicazione" aggiornato al 25/10/2011 che sarà allegato, come Allegato B, alla deliberazione di approvazione e che illustra le modalità con cui è stata garantita la partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante;
- la "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata" e la "Sintesi non tecnica" allegati alla presente Variante come Elab. 2 ed Elab. 1;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed, in particolare, la L.R. 01/05 e ss.mm.ii.;

ACCERTA E CERTIFICA

- che il procedimento dello strumento urbanistico denominato "V03 e V03 BIS – Varianti al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane" si è formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che lo strumento urbanistico denominato "V03 e V03 BIS – Varianti al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane" è stato redatto in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale vigenti o adottati (P.I.T., P.T.C., P.S.), anche a seguito del recepimento dell'osservazione presentata dalla Regione Toscana con riferimento alla piena coerenza con i contenuti della implementazione paesaggistica del P.I.T.; la variante è stata inoltre redatta in piena coerenza con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 7 della L.R. 1/05.

Sansepolcro, 26 ottobre 2011.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Antonio Coletti