

ALLEGATO A

“V06.3 – VARIANTE AL P.R.G. PER MODIFICHE DELLE PERIMETRAZIONI DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI – ZONA DEL TREBBIO”, AI SENSI DEGLI ARTT. 15, 16 E 17 DELLA L.R. 1/05 -

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMI 1, 2 E 3 DELLA L.R. 1/05 – Fase di approvazione

PREMESSO CHE:

- Nell'ambito del processo che porterà all'attuazione del 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 da considerarsi prioritari gli interventi, anche di espansione residenziale, comunque già inseriti nel vigente P.R.G. approvato nel 2001 e non ancora attuati; tali previsioni sono state analizzate, ai sensi dell'art. 36, comma 1 del P.I.T., nell'ambito della Valutazione Integrata del P.S. e sono state oggetto di apposite prescrizioni o condizioni alle trasformazioni che ne garantiranno una maggiore sostenibilità ambientale, paesaggistica, infrastrutturale.
- Nel rispetto della D.C.C. n. 71/2009 la presente variante prevede, in particolare, l'aggiornamento e l' adeguamento del vigente P.R.G. in merito 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) anche con l'obiettivo di migliorare l'efficienza del sistema della mobilità a scala urbana (come, soprattutto, nel caso degli interventi a est della piscina).

DATO ATTO CHE:

- Con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 226 del 09/08/2010 e n. 7 del 10/01/2011 è stata quindi avviata la variante urbanistica “V06 – Variante al P.R.G. per modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini” anche per permettere la attuazione di aree di margine all'edificato esistente o interne ad esse che sono sulla carta da almeno 11 anni e possono comportare effetti positivi anche nei contigui quartieri esistenti. Tali aree corrispondono:
 - a) alla zona C3 e alle aree poste ad est dell'impianto sportivo della piscina Pincardini che necessita di essere adeguata a quanto previsto, nella totalità di questo settore urbano, dal Piano Strutturale;
 - b) la zona C3 di via Dante Alighieri, posta nella zona collinare di Sansepolcro sul margine dei tessuti esistenti e a nord-est della chiesa parrocchiale di Santa Maria, che non ha trovato attuazione per il mancato accordo tra le proprietà coinvolte;
 - c) la zona C3 del Trebbio, localizzata nell'area a est della viabilità di accesso a tale aggregato da Sansepolcro, che, per la mancata adesione di parte delle proprietà inserite nell'area da lottizzare, necessita di essere ripерimetrata rivedendo altresì anche la tipologia degli interventi da attuare lungo la fascia di rispetto stradale che delimita ad ovest la stessa zona C3;
- nelle citate 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);
- tali atti di avvio sono stati inviati, nel rispetto dell'art. 15, comma 1, della L.R.T. 01/05, alla Regione Toscana, alla Provincia di Arezzo, alla Ferrovia Centrale Umbra con nota inviata con racc. A/R, Prot. gen. n. 13520 apposto in data 17/08/2010 e alla Regione Toscana, alla Provincia di Arezzo, al Genio Civile, a Nuove Acque con nota inviata con racc. A/R,

nostro Prot. gen. n. 816 apposto in data 14/01/2011;

PRESO ATTO CHE:

- successivamente all'avvio del procedimento sono pervenuti i seguenti contributi:
 - contributo della Regione Toscana – Direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali 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 di Umbria Mobilità, ovvero dell'ente gestore della Ferrovia Centrale Umbra, pervenuto con nota del 09/02/2011 acquisita al nostro Prot. gen. con n. 2610 del 14/02/2011, in merito ad alcuni interventi previsti dalla variante in fregio all'area occupata dalla linea ferroviaria Sansepolcro – Perugia; in tale parere, si sottolinea come 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; tale prescrizione è valida anche per la presente variante, relativamente all'area dell'impianto sportivo Pincardini e della zona ad est dello stesso, per il quale dovranno essere rispettate quindi anche tutte le norme del D.P.R. 753/80.
 - contributo di Nuove Acque, pervenuto con nota del 29/12/2010, acquisita al Prot. gen. con n. 156 del 05/01/2011, in cui si dettagliano le opere necessarie per il collegamento della frazione del Trebbio con la rete idrica del capoluogo, in quanto si rileva che la stessa frazione è servita esclusivamente da un pozzo esistente in un'area prossima alla chiesa, a cui è allacciato il fontanello presso il cimitero; si sottolinea che tale pozzo risulta assolutamente insufficiente dal punto di vista quali-quantitativo per prevedere un utilizzo anche a servizio della prevista area di espansione residenziale del Trebbio;
 - contributo del Genio Civile pervenuto con nota del 28/01/2011, acquisita al nostro Prot. gen. con n.1656 del 01/02/2011, che sottolinea che, relativamente all'intervento V06.2, l'eventuale progetto di modifica del corso d'acqua denominato Fosso di Belvedere dovrà essere supportato da una verifica idraulica in moto permanente che permetta di determinare le caratteristiche geometriche e la pendenza da assegnare al nuovo tracciato in modo tale da garantire il deflusso della portata duecentennale senza dare luogo ad esondazioni e che la verifica idraulica dovrà essere estesa a valle del tratto oggetto di modifica, per una lunghezza idonea, così da valutare il non aggravio di rischio idraulico o gli eventuali interventi necessari alla sua mitigazione.
 - contributo di due cittadini (Domenico Boncomapagni e Alessio Boncompagni) pervenuto con nota acquisita al nostro Protocollo generale con n. 14048 del 31/08/2010, con cui, relativamente alla zona C posta ad est dell'impianto sportivo Pincardini, si chiede di uniformare le quote del Piano di Lottizzazione a quelle fornite dallo scrivente, di mantenere e non modificare il confine dei lotti di proprietà "Boncompagni" con la strada di P.R.G., come precedentemente concordato sul luogo con i tecnici comunali cui seguì la successiva realizzazione di un muro di recinzione e di autorizzare l'immediata realizzazione, a scomputo oneri, dei primi 70 mt. del nuovo tracciato stradale, partendo da via Clarke;
 - contributo di tre cittadini (Canicchi Luigi, Mercati Paola, Canicchi Lucia) pervenuto con nota del 28/12/2010, acquisita al nostro Protocollo generale con n. 21064 del 30/12/2010, che chiede di attuare una ripermimetrazione della zona C di via Dante

Alighieri che consenta di ampliare il perimetro della lottizzazione fino al limite di proprietà dei richiedenti.

CONSIDERATO CHE:

- in merito al contributo della Regione Toscana si rileva che in questo caso, non risulta necessario fissare i criteri generali per l'attribuzione dei valori architettonici e ambientali essendo la variante incentrata su interventi di nuova previsione. 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. L'attuazione degli interventi assume anche interesse pubblico in quanto garantisce che le nuove edificazioni a scopo residenziale comportino la contestuale realizzazione di spazi per standards e viabilità e quindi per una maggiore articolazione funzionale e per il miglioramento del sistema della mobilità anche per i contesti urbanizzati contermini.
- in merito al contributo di Umbria Mobilità si segnala che per la zona ad est della piscina si terrà conto di quanto segnalato, nel rispetto del D.P.R. 753/80, in fase di attuazione della variante, all'interno dei piani attuativi o interventi diretti con cui si attueranno i vari comparti individuati;
- in merito al contributo del Genio Civile si segnala che le prescrizioni segnalate sono state completamente recepite nelle Norme tecniche di attuazione della presente variante;
- in merito al contributo di Domenico ed Alessio Boncompagni si segnala che la sezione trasversale della viabilità di progetto a nord della zona C3P di via Sangallo è stata portata da 12 metri a 10 metri e che non si ritiene possibile una sua ulteriore riduzione;
- in merito al contributo di Canicchi Luigi e Lucia e Mercati Paola si ritiene che la perimetrazione contenuta nell'elaborato n. 3 della variante deve necessariamente essere coerente con quanto già deliberato dal Consiglio Comunale in sede di controdeduzione alle numerose osservazioni al Piano Strutturale riguardanti l'ambito collinare.

CONSIDERATO che, in merito alle Valutazioni cui sottoporre preventivamente gli strumenti urbanistici prima della loro adozione, nella Relazione programmatica allegata alle citate deliberazioni di avvio del procedimento, 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 della L.R. 10/10, 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 nel territorio comunale, 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.

VISTI gli elaborati costituenti la variante "V06 – Variante al P.R.G. per modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini" che sono i seguenti:

- 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 e modificato";
- Elaborato n. 4: "Norme Tecniche di Attuazione: stato attuale e modificato";

DATO ATTO

- 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 2937;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28/02/2011 è stata adottata la variante denominata "V06 – Variante al PRG per ripermetrazioni di zone C e delle aree contermini"

- relativa alle seguenti aree: V06.1 Zona C in via Sangallo, V06.2 Zona C in via Dante Alighieri, V06.3 Zona C in fraz. Trebbio;
- l'avviso di adozione della variante V06 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 su manifesti affissi nei luoghi di pubblico passaggio del Comune di Sansepolcro; il termine ultimo per la presentazione di osservazioni era stato fissato nel giorno 30 aprile 2011; gli elaborati della variante sono stati inoltre pubblicati sul sito web del Comune nella sezione "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici";
 - nel periodo di pubblicazione sono pervenute le osservazioni da parte dei seguenti enti e cittadini:
 - 1) Regione Toscana, pervenuta il 24/05/2011, nostro prot.8812, fuori termine, come contributo fornito contestualmente per tre varianti: V03, V04 e V06;
 - 2) Nuove Acque, pervenuta il 21/04/2011, nostro prot.6960, come contributo all'avvio del procedimento relative alla zona C di Via Sangallo (V06.1) e alla zona C di via Dante Alighieri (V06.2);
 - 3) Boncompagni Alessio e Domenico, pervenuta il 21/04/2011, nostro prot.6975, relativa alla zona C di Via Sangallo (V06.1);
 - 4) Pasqui Pier Luigi, pervenuta in data 11/04/2011, nostro prot. 6131, relativa alla zona C di via Dante Alighieri (V06.2);
 - 5) Canicchi Luigi e Lucia, Mercati Paola, pervenuta in data 28/04/2011, nostro prot.7298, anch'essa relativa alla zona C di via Dante Alighieri (V06.2);
 - 6) Botta Alessandro e Venturi Valerio, pervenuta in data 29/04/2011, nostro prot. 7350 pure relativa alla zona C di via Dante Alighieri (V06.2);

CONSIDERATO CHE:

- relativamente alla zona C in fraz. Trebbio e in merito alla variante specifica identificata come V06.3, è pervenuta solo l'osservazione di carattere generale della 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;
- in merito alle altre zone oggetto delle varianti V06.1 Zona C in via Sangallo e V06.2 Zona C in via Dante Alighieri sono invece pervenute osservazioni specifiche la cui valutazione comporta la necessità di effettuare, da parte della Amministrazione Comunale, alcuni approfondimenti;

RITENUTO quindi opportuno ed ammissibile procedere, nell'ambito del presente provvedimento, alla approvazione stralcio della sola variante V06.3 relativa alla zona del Trebbio, attraverso la formulazione delle controdeduzioni all'unica osservazione di carattere generale della Regione Toscana, rimandando ad un successivo provvedimento l'approvazione delle varianti V06.1 Zona C in via Sangallo e V06.2 Zona C in via Dante Alighieri;

VISTA la proposta di controdeduzione formulata dal Servizio Urbanistica del Comune alla osservazione presentata dalla Regione Toscana sotto riportata:

- Osservazione n. 1a presentata dalla Regione Toscana e pervenuta in data 24/05/2011, nostro prot.8812, e quindi fuori termine 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.
- Controdeduzione formulata dal Servizio Urbanistica: **Non accoglibile** il contributo in quanto la variante V06 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 anche nella lottizzazione del Trebbio;

VISTI gli elaborati costituenti la "V06.3 - Variante al P.R.G. per modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini – Zona del Trebbio" che sono i seguenti:

- 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 e modificato";
 - Elaborato n. 4: "Norme Tecniche di Attuazione: stato attuale e modificato";

VISTI

- il "Rapporto del Garante della Comunicazione" aggiornato al 25/01/2012 che sarà allegato, come Allegato B, alla deliberazione di adozione della presente variante e che illustra le modalità con cui è stata garantita la partecipazione;
- 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 della variante "V06.3 – Variante al P.R.G. per modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini – Zona del Trebbio" si è formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che la variante "V06 – Variante al P.R.G. per modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini – Zona del Trebbio" si è formata in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale vigenti o adottati (P.I.T., P.T.C., P.S.) e tenendo conto dei piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 7 della L.R. 1/05.

Sansepolcro, 26 gennaio 2012.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli