

ALLEGATO A**“V04 E V04-BIS – VARIANTI PER RETTIFICHE DI MODESTA ENTITÀ ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE -
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 della Amministrazione Comunale di cui al mandato amministrativo 2006-2011, 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 riqualificazione del patrimonio edilizio esistente già oggetto della “Variante per l'edificato di matrice storica”, definitivamente approvata con D.C.C. 37/2002, promuovendo quelle modifiche alla disciplina vigente che garantissero migliori condizioni di fattibilità senza sovvertire la filosofia generale di tale strumento urbanistico, confermata anche dal Piano Strutturale;
- 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 è stato ribadito l'obiettivo, da perseguire nell'ambito del R.U. o di varianti anticipatrici del R.U., di aggiornare la schedatura della vigente “Variante per l'edificato di matrice storica” oltre che di adeguare il P.R.G. (approvato nel 2001) agli esiti di tale successiva variante;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 fu stabilito di privilegiare, nel rispetto dei principi generali della L.R.1/05 (art. 3, comma 4 secondo cui l'attività di pianificazione deve essere prioritariamente indirizzata al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti), le varianti anticipatrici che avessero 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 alla vigente “Variante per l'edificato di matrice storica”.

DATO ATTO CHE:

- Con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 218 del 02/08/2010 e n. 3 del 10/01/2011 è stata avviata la variante urbanistica “V04 – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente” in attuazione degli obiettivi definiti negli atti sopradescritti; in particolare con Deliberazione di Giunta Comunale n. 218 del 02/08/2010 sono state avviate le modifiche relative ai seguenti interventi:
 - V04.01:** Edificio posto in frazione Paradiso, loc. “Il Cantone” – Ambito 6 - Scheda 22R16 della “Variante per l'Edificato di Matrice Storica”;
 - V04.02:** Complesso posto in Fraz. Basilica, loc. “Guerrino” – Ambito 7C - Scheda 14R11 della “Variante per l'Edificato di Matrice Storica”;
 - V04.03:** Edificio posto loc. Manciano Secondo – Ambito 9 - Scheda 33R30 della “Variante per l'Edificato di Matrice Storica”;
 - V04.04:** Edificio posto in zona B0 in loc. Santa Fiora;mentre con Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 10/01/2011 è stata avviata la variante urbanistica “V04 BIS – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente” composta dai seguenti ulteriori interventi:
 - V04.05** – Complesso edilizio posto nell'aggregato di Falcigiano in zona B0 del P.R.G. vigente;
 - V04.06** – Complesso religioso di Santa Flora e Lucilla a S. Fiora – Ambito n. 10 Scheda 8A2 della “Variante per l'Edificato di Matrice Storica”;
 - V04.07** – Edificio posto in località Loretino di sopra – Ambito 04 Scheda 53 R 31;
 - V04.08** – Complesso di Villa Silvestri – Ambito 04 Scheda 59 Vi 7;
 - V04.09** – Complesso di Villa Benedetti – Ambito 08 Scheda 20 Vi 2;

V04.10 – Complesso di Villa Geddes da Filicaia ad Aboca – Ambito 07 a Scheda 20Vi2;

V04.11 – Maneggio esistente a Violino – Ambito 11 -Scheda 8 R 5;

V04.12 – Fascia di rispetto stradale della strada Tiberina nord a Melello;

- 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. Rossana Cenciarini, 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. Andrea Franceschini, geom. Gianluca 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 al Genio Civile, con nota inviata con racc. A/R, nostro Prot. gen. n. 13519 apposto in data 18/08/2010 e con racc. A/R, nostro Prot. gen. n. 817 apposto in data 14/01/2011;

PRESO ATTO CHE:

successivamente all'avvio del procedimento sono pervenuti i seguenti contributi:

- parere della Soprintendenza di Arezzo, pervenuto con nota del 31/01/2011, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 1959 del 03/02/2011, in cui si rileva genericamente che, poiché gli interventi prevedono aumenti delle volumetrie esistenti e nuovi manufatti, le varianti proposte non contribuiscono a valorizzare gli aspetti prettamente paesaggistici del territorio biturgense, considerato che le trasformazioni ammesse vanno ad alterare in maniera significativa il raggiunto equilibrio tra gli insediamenti e il paesaggio naturale o agricolo; si rimanda comunque ad un successivo approfondimento la valutazione delle motivazioni con cui il Comune possa dimostrare la validità delle varianti previste;
- parere del Genio Civile, pervenuto con nota del 28/01/2011, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 1802 del 01/02/2011; in tale contributo si chiede di acquisire il quadro conoscitivo redatto a supporto del Piano Strutturale completo degli aspetti di pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica; con riferimento all'Intervento n. 11 – Maneggio in loc. Violino, viene richiesta l'integrazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale mediante predisposizione di un progetto di messa in sicurezza idraulica qualora siano previsti interventi nella parte a pericolosità idraulica elevata I.3 del fiume Tevere, nonché il rispetto della fascia di 10 metri dal piede esterno dell'argine;

CONSIDERATO CHE:

- per ciò che riguarda il parere della Soprintendenza, il giudizio espresso in merito agli interventi V04.07, V04.08, V04.09, V04.10 e V04.11 appare eccessivamente generico, basato su considerazioni meramente quantitative e su una filosofia di tutela dei valori paesaggistici ispirata alla mera conservazione degli assetti esistenti; a tal fine si sottolinea che la presente variante, anche per gli interventi sopra citati, si pone l'obiettivo di un corretto riuso del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto comunque dei valori ambientali, paesaggistici, architettonici dei vari contesti interessati; a tal fine sono state infatti definite puntuali prescrizioni normative.

Con riferimento ai singoli interventi si precisa quanto segue:

V04.07 – Edificio in loc. Loretino di Sopra: le variazioni introdotte riguardano la configurazione di alcune aperture e le sistemazioni esterne, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificato esistente di matrice storica e del contesto paesaggistico, senza introduzione di nuovi volumi né modifica della configurazione plani-volumetrica esistente;

V04.08 – Zona A3 a Villa Silvestri: le variazioni introdotte riguardano un complesso edilizio che è schedato come villa già nell'ambito del P.T.C. e che risulta anche sede di centro aziendale agricolo; si rende pertanto necessario, considerate le specifiche esigenze dell'azienda agricola ivi insediata e coerentemente P.S. approvato, modificare la zonizzazione di P.R.G. da zona A3 a zona agricola speciale con normativa che rispetti le norme del Piano Strutturale definite nell' articolo 48 delle sue N.T.A. per le aree di tutela delle ville, per le quali sono ammessi interventi di trasformazione a seguito di specifiche valutazioni di compatibilità urbanistica e paesistica che dimostrino la non alterazione dei valori presenti;

V04.09 – Complesso di Villa Benedetti: l'intervento comprende la demolizione di alcuni volumi accessori privi di valore architettonico e paesaggistico posti di fronte all'edificio principale e la realizzazione di un nuovo edificio, con destinazione ricettiva, in posizione defilata rispetto alla corte, con caratteri adeguati al contesto edilizio; si prevede anche la risistemazione degli spazi aperti con introduzione di una piscina che sarà posizionata a valle del giardino e a quota inferiore, evitando con esso interferenze visive e mantenendo la vegetazione esistente;

V04.10 – Complesso di Villa Geddes da Filicaia: riguarda la realizzazione di locali accessori a servizio delle attività svolte nel complesso edilizio, senza alterazione dello stato dei luoghi in quanto il manufatto sarà completamente interrato e usufruirà dell'accesso costituito da un manufatto esistente; saranno inoltre mantenuti la vegetazione, le sistemazioni esterne e le quote del terreno esistenti;

V04.11 – Maneggio in loc. Violino: riguarda il potenziamento dell'offerta di servizi del centro ippico e della attività ricettive esistenti, in un'area particolarmente vocata ad accogliere tali funzioni e interessata solo marginalmente dal vincolo paesaggistico della fascia dei 150 metri dall'argine del Tevere; la variante prevede il pieno riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e il posizionamento dei nuovi edifici in posizione idonea a preservare il contesto di matrice storica dell'aggregato di "Violino"; per ciò che riguarda il parere del Genio Civile, la relazione geologica di fattibilità redatta a supporto della variante fa riferimento al quadro conoscitivo del Piano Strutturale, completo degli aspetti relativi a pericolosità geomorfologica, sismica e idraulica; in particolare, con riferimento all'intervento n. 11 in loc. "Violino", si precisa che le nuove costruzioni saranno ubicate in area a pericolosità idraulica media I.2, per la quale non sussistono condizioni di limitazione alla fattibilità, mentre l'area a pericolosità idraulica elevata I.3 sarà interessata solo da paddock e campi di equitazione che, consentendo la libera espansione delle acque di piena, non determinano pericolo per persone e beni; è comunque esclusa qualsiasi modifica nell'ambito della fascia di rispetto di 10 metri dal piede esterno dell'argine.

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 variante denominata V04 e quella denominata V04 BIS sono state escluse 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 delle presenti varianti urbanistiche, limitate ad interventi circoscritti e sparsi nel territorio comunale, sia possibile svolgere un'analisi sufficientemente approfondita sui loro effetti ambientali e territoriali, come richiesto anche dalle norme sulla Valutazione ambientale strategica, evitando la duplicazione delle procedure e degli studi.

DATO ATTO che:

- gli elaborati delle varianti V04 e V04BIS, con le relative indagini geologiche e certificazioni, 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 e in data 19/04/2011;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2011 è stata adottata la variante denominata "V04 – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente" relativamente agli interventi individuati con le sigle V04.01, V04.02, V04.03, V04.04, V04.05, V04.06 e V04.12;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/2011 è stata adottata la variante, denominata "V04-BIS - - Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente", l'Amministrazione Comunale intende procedere all'adozione degli interventi individuati con le sigle V04.07, V04.08, V04.09, V04.10, V04.11;

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2011 ed i relativi allegati sono stati trasmessi alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo con nota del 15/03/2011 (nostro protocollo generale n. 4633);
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/2011 ed i relativi allegati sono stati trasmessi alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo con nota del 11/05/2011 (nostro protocollo generale n. 8115);
- l'avviso di adozione della variante V04 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; gli elaborati di variante sono inoltre stati pubblicati nel sito web del Comune sezione "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici";
- l'avviso di adozione della variante V04 BIS è stato pubblicato, nel rispetto dell'art. 17, comma 2 della L.R. 01/05, sul B.U.R.T. del 18/05/2011 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 04 luglio 2011; gli elaborati di variante sono inoltre stati pubblicati nel sito web del Comune sezione "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici".

PRESO ATTO che:

- in data 17/05/2011 è pervenuta una richiesta (nostro prot. N. 8472) da parte del Genio Civile di integrazioni alle indagini geologiche allegate alla Variante V04 BIS in riferimento in particolare agli interventi V04.08 a Villa Silvestri, V04.09 a Villa Benedetti, V04.11 a Violino;
- in riferimento in particolare alla Variante denominata V04, nel periodo di pubblicazione, sono pervenute le osservazioni da parte dei seguenti enti e cittadini:
 - 1) Regione Toscana, pervenuta il 24/05/2011 (nostro protocollo generale n. 8812) (osservazione fuori termine);
 - 2) Bruno Zoi, pervenuta il 29/03/2011 (nostro prot. N.5446);
 - 3) Michael Derrick Cousens, pervenuta il 13/04/2011 (nostro prot. N. 6406);
 - 4) Aurelio Boninsegni, pervenuta il 05/05/2011 (nostro prot. N.7700), osservazione fuori termine;
 - 5) Aurelio Boninsegni, pervenuta il 08/06/2011 (nostro prot. N. 9709), integrata con nota pervenuta il 23/06/2011 (nostro prot. N. 10630), osservazione fuori termine;
 - 6) Franco Zoi, pervenuta il 28/06/2011 (nostro prot. N. 10854), osservazione fuori termine;
- in riferimento in particolare alla Variante denominata V04 BIS, nel periodo di pubblicazione sono pervenute le osservazioni da parte dei seguenti enti e cittadini:
 - 1 BIS) Regione Toscana, pervenuta il 19/07/2011 (nostro prot. N. 12087), anticipata via fax l'11 luglio 2011 ma comunque fuori termine;
 - 2 BIS) Chiara Rosi, pervenuta il 23/06/2011 (nostro prot. N.10590);
 - 3 BIS) Antonelli Luisa, pervenuta il 04/07/2011 (nostro prot. N. 11229);
 - 4 BIS) Antonelli Luisa, pervenuta il 04/07/2011 (nostro prot. N. 11230);
 - 5 BIS) Montesi Roberta, pervenuta il 04/07/2011 (nostro prot. N. 11231);
 - 6 BIS) Giovagnoli Giuliana, pervenuta il 04/08/2011 (nostro prot. N. 12920), osservazione fuori termine.

CONSIDERATO che le varianti parziali V04.04 a S. Fiora e V04.08 a Villa Silvestri, ricomprese, in fase di avvio del procedimento e di adozione, rispettivamente nelle varianti V04 e V04 BIS, sono state già oggetto di approvazione definitiva stralcio con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 31/08/2011;

RITENUTO ora opportuno portare a compimento il procedimento di tutte le altre varianti specifiche ricomprese sempre nelle varianti V04 e V04 BIS, nell'ambito di un unico provvedimento consiliare, in ottemperanza a quanto richiesto nelle osservazioni della Regione Toscana;

VISTE le proposte di controdeduzione tecnica alle osservazioni pervenute riguardanti le varie varianti parziali ricomprese nelle varianti V04 e V04 BIS non ancora approvate, contenute nell'Allegato C "Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate (parere tecnico e parere della Commissione Urbanistica Consiliare)" e le conseguenti modifiche contenute nell'Allegato C1

“V04 e V04 BIS – Varianti per rettifiche di minima entità adottate con D.C.C. n. 6 del 28/02/2011 e n. 44 del 21/04/2011 – Modifiche relative alle osservazioni accolte”, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

VISTI gli elaborati della presente variante, come modificati dalle proposte di controdeduzione di cui ai citati 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 “V04 e V04 BIS – Varianti per rettifiche di minima entità adottate con D.C.C. n. 6 del 28/02/2011 e n. 44 del 21/04/2011 – Modifiche relative alle osservazioni accolte”;
- Elaborato n. 1: “Relazione descrittiva – Sintesi non tecnica”;
- Elaborato n. 1 a: “Localizzazione delle aree oggetto di variante nella tavola 12 del P.S.”;
- Elaborato n. 2: “Relazione di sintesi della Valutazione Integrata”;
- Elaborato n. 3 a: “V04 - Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente: V04.05 “Zona B0.2 a Falcigiano” - Inquadramento urbanistico: stato attuale e modificato” scala 1:2.000;
- Elaborato n. 3 b: “V04 BIS - Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente: V04.09 “Villa Benedetti”, V04.10 “Villa di Aboca”, V04.11 “Zona ippica e turistico-ricettiva di Violino” - Inquadramento urbanistico: stato attuale e modificato” scala 1:5.000 e 1:2.000;
- Elaborato n. 4: “V04 e V04 BIS - Varianti per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente - Modifiche ad alcune schede della Variante per l’edificato di matrice storica”: stato attuale stato adottato e stato modificato finale;
- Elaborato n. 5 a: “V04 - Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente: V04.05 “Zona B0.2 a Falcigiano”, V04.12 “Fascia di rispetto stradale Via Tiberina nord” - Norme tecniche di attuazione – Stato attuale e modificato”;
- Elaborato n. 5 b: “V04 BIS - Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente: V04.09 “Villa Benedetti”, V04.10 “Villa di Aboca”, V04.11 “Zona ippica e turistico-ricettiva di Violino” - Norme tecniche di attuazione: stato attuale e modificato”;
- Relazione di Fattibilità geologica della variante V04.05 a Falcigiano;
- Relazione di Fattibilità geologica della variante V04.09 a Villa Benedetti;
- Relazione di Fattibilità geologica della variante V04.10 “Villa di Aboca”;
- Relazione di Fattibilità geologica della variante V04.11 a Violino;
- Relazione di Fattibilità geologica della variante V04.12 “Fascia di rispetto stradale della via Tiberina nord”;
- Integrazioni alle Indagini geologiche di fattibilità per la variante V04.09 a Villa Benedetti;
- Integrazioni alle Indagini geologiche di fattibilità per la variante V04.11 a Violino;

DATO ATTO che le integrazioni richieste dal Genio Civile in merito alle varianti V04.09 e V04.11 saranno trasmesse allo stesso Genio Civile prima della definitiva approvazione;

VISTI

- il “Rapporto del Garante della Comunicazione” aggiornato al 26/09/2011 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 “V04 e V04-BIS – Varianti per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente” si è formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che lo strumento urbanistico denominato “V04 e V04-BIS – Varianti per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente” 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

COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)

V04 e V04 BIS Varianti per rettifiche di modesta entità
allo strumento urbanistico vigente

***Relazione del Responsabile del
Procedimento - Fase di approvazione***

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 settembre 2011.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Antonio Coletti