



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

Piano di recupero di "Poggio alla Fame" con contestuale variante normativa al R.U.

(Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare alla adozione

artt. 18 e 111 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..

La sottoscritta arch. Maria Luisa Sogli, in qualità di Responsabile del Procedimento amministrativo per la formazione degli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro, nominata con Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 02/01/2017 e

Determina n. 285 del 29/03/2018, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10.11.2014 n. 65) relativamente alla adozione della "Piano di recupero di "Poggio alla Fame" con contestuale variante normativa al R.U. (Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02) ai sensi degli artt. 32 e 111 della L.R. 65/2014

Dato atto che:

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 "Norme per il Governo del territorio", all'art. 30 individua le tipologie delle varianti semplificate degli strumenti operativi precisando nell'art. 32 le modalità di svolgimento del relativo procedimento ;

Premesso che la Legge Regionale Toscana 65/2014 " Norme per il Governo del territorio ", prevede all'articolo 18 il ruolo e le funzioni del il Responsabile del Procedimento che deve:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio;

Viste:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009 e successiva Delibera n. 147 del 22/11/2010 con cui venivano rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, e che lo stesso acquisiva efficacia in data 16/02/2011 a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7;
- la Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 con la quale è avvenuta la presa d'atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale, adeguati agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione, che avendo comunque un mero contenuto ricognitorio di quanto già deliberato nella sopra citata delibera 147 /2010 non ha comportato gli adempimenti di pubblicazione ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

Rilevato che:

- l'art. 38 della L.R. 65/2014, per la definizione degli atti di governo del territorio, prevede la nomina del Garante della Informazione e partecipazione al fine di garantire ai cittadini, singoli ed associati, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti stessi e delle loro varianti e degli atti di governo del territorio;
- a tal fine il Responsabile del procedimento ha individuato quale Garante della informazione e partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante, il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;

Visti:

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato e il primo stralcio di RU e gli elaborati ad essa allegati, nel rispetto dell'art. 17 comma 6 della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014;



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

- L'avviso di approvazione del primo stralcio di RU, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T. 01/05, pubblicato sul BURT n. 21 del 27/05/2014 data a partire dalla quale tale parte del piano operativo è divenuto efficace;
- la Deliberazione n. 62 del 25/05/2016 con cui è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso nel BURT n. 28 del 13/07/2016;
- la versione definitiva del Piano di recupero di "Poggio alla Fame" con contestuale variante normativa al R.U. (Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02), pervenuta in data 15/06/2018, prot. 11182, riguardante un ambito territoriale individuato catastalmente al foglio 58 particelle 16, 20, 65, 1354, 1299, di proprietà dei signori Marco Fanfani (nato a Sansepolcro il 04/03/1953, ivi residente in Piazza S. Francesco n. 4; C.F.: FNFMR53C04I155N), Federica Fanfani (nata a Perugia il 10/07/1988, residente a Sansepolcro, Piazza S. Francesco n. 4, C.F.: FNFFRC88L50G478C), Valentina Fanfani (nata a Sansepolcro il 17/07/1989, ivi residente in Piazza S. Francesco n. 4, C.F.: FNFVNT89L57I155X), Filippo Fanfani (nato a Sansepolcro il 10/05/1993, ivi residente in Piazza S. Francesco n. 4, C.F.: FNFFPP93E10I155T) e Andrea del Morino (nato a Sansepolcro il 05/01/1983, residente a Caprese Michelangelo, via Aliotti n. 206, C.F.: DLMNDR83A05I155F);

Visti gli elaborati del suddetto Piano di recupero redatto dall'ing. Augusto Simeone Lelli (con studio a Città di Castello (PG), Piazza Incontro n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri – Sezione A della Provincia di Perugia con il numero A3836, C.F.: LLLGTS86H25C745U) che sono i seguenti:

- Tavola 1: estratto RU;
- Tavola 2: individuazione area soggetta al Piano di recupero
- Tavola 3: planimetrie edifici stato attuale
- Tavola 4: prospetti e sezioni edifici stato attuale
- Tavola 5: Progetto/Individuazione degli interventi su foto aerea
- Tavola 6: Progetto/Assetto planivolumetrico d'insieme e sistemazioni esterne;
- Tavola 7: Progetto/Piante fabbricato principale;
- Tavola 8: Progetto/Prospetti fabbricato principale;
- Tavola 9: Progetto/Sovrapposto fabbricato principale;
- Tavola 10: Progetto/Indicazioni delle scelte progettuali;
- Documento preliminare di VAS;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione storica;
- Relazione tecnica;

a cui si aggiunge la Tavola 0: all'Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02- Stato attuale e modificato, redatta dal Servizio Urbanistica e la Relazione geologica redatta dalla Geol. Lucia Gnucchi (iscritta all'Ordine dei Geologi della Regione Umbria, con studio in via Nievo n. 4, a Città di Castello, C.F.: GNCLCU75A71C745F);

Evidenziato che:

- la proposta di Piano di recupero di cui all'istanza suddetta risulta conforme al vigente Regolamento Urbanistico sia per ciò che riguarda la disciplina di tutela, recupero e valorizzazione delle invariabili strutturali che interessano l'area in questione (patrimonio edilizio storico, aree di tutela paesistica della villa-casa padronale di Poggio alla Fame tratti di viabilità con valore panoramico eccezionale, sottozona agricola dei "Coltivi collinari" entro cui ricade il complesso immobiliare), che per ciò che attiene alla disciplina delle destinazioni ed interventi ammessi per il riuso, ad eccezione di quanto disciplinato nell'Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02 come prescrizione particolare relativa alla modalità di realizzazione degli interventi di addizione volumetrica già consentiti dal vigente R.U.;
- il Piano di recupero in questione si configura pertanto come piano attuativo con contestuale variante normativa al R.U. che non comporta nuovo impegno di suolo inedito e né incremento del dimensionamento rispetto a quanto già previsto dal vigente strumento urbanistico operativo ma introduce esclusivamente una modifica alla disciplina di dettaglio del patrimonio edilizio esistente di cui all'Elaborato 6h del R.U.;

Ritenuto pertanto possibile, per le motivazioni sopra riportate, applicare allo strumento urbanistico in questione la procedura di approvazione di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014;

Ritenuto inoltre possibile, in riferimento alla L.R. 10/2010, applicare al P.d.R. in questione la procedura semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, in quanto il presente strumento urbanistico ha per oggetto la semplice



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

specificazione delle prescrizioni particolari per l'attuazione degli interventi già previsti sul patrimonio edilizio esistente, che non modifica le pressioni sulle risorse ambientali conseguendo al contempo impatti positivi in termini recupero del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e di valorizzazione dello stesso per attività economiche compatibili, e rappresentando pertanto solo una modifica di carattere redazionale coerente con la disciplina generale del vigente R.U. già sottoposto a VAS; a tal fine è stata redatta una "Relazione motivata per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata" a cura dell' arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo;

Dato atto che l'Autorità comunale competente in materia di V.A.S., nella seduta del 19/07/2018, con provvedimento Pf/V_Vas n. 4/2018, ha concluso la procedura semplificata di assoggettabilità a VAS del Piano di recupero di "Poggio alla Fame" con contestuale variante normativa al R.U. (Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02), escludendo lo stesso dalla procedura di V.A.S.;

Verificato il rispetto:

- della L.R. 65/2014
- dei vigenti Regolamenti di attuazione della L.R. 65/2014;
- della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;

Dato atto che:

- le schede di certificazione e tutta la documentazione di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 è stata inviata al Genio Civile in data 17/09/2018, nostro prot. n. 16586;
- le previsioni del presente strumento urbanistico risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T., P.T.C.P. e P.S.; l'ambito territoriale di cui al presente PdR è interessato solo parzialmente dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera g) (area boscata) in un'area che non è soggetta a trasformazioni;

PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- lo strumento urbanistico denominato "Piano di recupero di Poggio alla Fame con contestuale variante normativa al R.U. (Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02)" risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;
- lo strumento urbanistico denominato "Piano di recupero di Poggio alla Fame con contestuale variante normativa al R.U. (Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02)":
 - a) non comporta variante al piano strutturale;
 - b) non introduce funzioni commerciali relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture di vendita;
 - c) comporta una modifica normativa al vigente R.U. che non dà adito a nuovo impegno di suolo inedito e né incremento del dimensionamento rispetto a quanto già previsto dal vigente R.U. ma introduce esclusivamente una modifica alla disciplina di dettaglio del patrimonio edilizio esistente ovvero ad una prescrizione particolare di cui all'Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02 del R.U..e può quindi essere adottato e approvato con la procedura di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 20/09/2018

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli