

ALLEGATO A.1

“V08 – PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI PALAZZO GHERARDI CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.” – 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:

- nel programma di attività dell’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 ha ritenuto necessario garantire la massima attuazione dei numerosi interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio di matrice storica già previsti dalla “Variante del centro storico” approvata con D.G.R. 1356 del 21/02/1994.
- 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, viene ribadito l’obiettivo della rivitalizzazione del centro storico, del riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso specifiche politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio, con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero “legante” naturale della città di impronta antica. Nello stesso strumento di pianificazione si demanda quindi al Regolamento Urbanistico o a varianti anticipatrici del R.U. la revisione della disciplina degli interventi nel centro storico, anche al fine di definire criteri di riferimento per l’ammissibilità degli interventi di frazionamento interno degli edifici e di riuso del sottotetto, comunque nel rispetto dei valori architettonico-culturali individuati dalla vigente “Variante del Centro storico” e confermati dal P.S.;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 è stato coerentemente 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 abbiano come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse.
- in data 04/07/2007 è stata presentata una richiesta presentata dai signori Butteri Alessandro, residente in via Puccini n. 14 a Monzuno (BO) e Micheli Graziano, residente in via Tito spero n. 8f a San Giuliano Milanese (MI), per l’approvazione di un Piano di Recupero relativo ad un palazzo gentilizio facente parte del tessuto edilizio del centro storico di Sansepolcro denominato Palazzo Gherardi, e individuato catastalmente al foglio n. 70 particella n. 345 (subalterni nn. da 11 a 21);
- per procedere all’approvazione del suddetto P.d.R. è stata necessaria una modifica contestuale anche alle N.T.A. della vigente “Variante per il Centro storico e per la fascia tra le mura ed i viali”, approvata con D.G.R. n. 1356 del 21/02/1994 per ciò che concerne le categorie di intervento su edifici che, come quello oggetto del presente P.d.R., sono classificati di Rilevante Valore architettonico e ambientale e sono assoggettati al vincolo monumentale di cui alla L. 1089/39;
- le modifiche necessarie alla vigente “Variante per il Centro storico e per la fascia tra le mura ed i viali” sono state comunque reputate coerenti con quanto previsto dal Piano Strutturale approvato;

DATO ATTO CHE:

- in attuazione degli obiettivi definiti negli atti sopradescritti con Deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 02/02/2009 è stato avviato la procedura per l’approvazione dello strumento urbanistico denominato “V08 – Piano di recupero di iniziativa privata di Palazzo Gherardi con contestuale variante al P.R.G.”;
- in tale deliberazione di avvio del procedimento si provvedeva anche alla nomina del

Responsabile del Procedimento, geom. Andrea Franceschini, e del Garante della Comunicazione, geom. Gianluca Pigolotti;

- la deliberazione di Giunta Comunale citata ed i relativi allegati sono stati inviati, nel rispetto dell'art. 15 comma 1 della L.R.T. 01/05, alla Regione Toscana, alla Provincia di Arezzo, alla Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etno-antropologici della Provincia di Arezzo con nota inviata con racc. A/R, Prot. gen. n. 7584 apposto in data 15/04/2009;

PRESO ATTO CHE:

- successivamente all'avvio del procedimento è pervenuto il contributo della Soprintendenza di Arezzo (con nota del 14/04/2009, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 10827 del 08/06/2009) che conferma i contenuti di una precedente autorizzazione rilasciata dalla stessa Soprintendenza per lavori di restauro e sistemazione interna di Palazzo Gherardi il 28/02/2005 (con prot. 2228); tale autorizzazione, pervenuta al Comune di Sansepolcro in data 8 aprile 2005 (nostro protocollo n. 5101), contiene, tra le altre cose, alcune prescrizioni in merito al trattamento degli intonaci esterni ed interni e delle tinteggiature, agli interventi sui paramenti murari e alle modalità di trattamento delle pietre della pavimentazione della corte interna.

CONSIDERATO che le prescrizioni contenute nella citata autorizzazione sono state recepite nel presente strumento urbanistico nell'ambito del suo elaborato n. 1 "Norme tecniche di attuazione della Variante del centro storico: stato attuale e modificato", in variante al P.R.G., e che, comunque, la richiesta di permesso a costruire o la presentazione di D.I.A. o altro titolo abilitativo in attuazione del presente strumento urbanistico dovrà essere corredata da nuova autorizzazione della Soprintendenza nel rispetto dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

DATO ATTO che:

- in fase di avvio del procedimento il presente strumento urbanistico è stato escluso sia dalla procedura di V.A.S. che di verifica di assoggettabilità a V.A.S, in coerenza con le vigenti leggi statali e regionali in materia, data la natura del presente P.d.R. riguardante una parte limitata di territorio comunale e non comportante alcun nuovo impegno di suolo;
- in merito alle Valutazioni cui sottoporre preventivamente gli strumenti urbanistici prima della loro adozione, si è ritenuto che, ottemperando a quanto previsto dalla Regione Toscana in merito alla Valutazione Integrata, contenuta nel "Rapporto di valutazione", allegato al P.d.R. come tavola 15, e nella Relazione di sintesi della Valutazione Integrata" o allegato A.2, e data la specifica natura del presente strumento urbanistico, limitato ad interventi di recupero di un singolo palazzo del centro storico del capoluogo, sia stato possibile svolgere un'analisi sufficientemente approfondita sugli effetti ambientali e territoriali;

VISTI gli elaborati costituenti la variante "V08 – Piano di recupero di iniziativa privata di Palazzo Gherardi con contestuale variante al P.R.G." che sono i seguenti:

Elaborati in variante al P.R.G. a cura del gruppo di lavoro interno al Servizio Urbanistica del Comune:

- Allegato A.2: "Relazione di sintesi della Valutazione integrata"
- Elaborato n. 1: "Norme tecniche di attuazione della Variante del centro storico: stato attuale e modificato";

Elaborati costituenti il P.d.R. a firma dell'arch. Federico Romolini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo al n° 456:

- Tavola n. 1: "Estratto catastale, di P.R.G. e del Piano Strutturale";
- Tavola n. 2: "Scheda di P.R.G. del centro storico attuale e variata";
- Tavola n. 3: "Stato attuale: piante dei vari piani";
- Tavola n. 4: "Stato attuale: prospetti e sezioni";
- Tavola n. 5: "Stato variato: piante dei vari piani";
- Tavola n. 6: "Stato variato: prospetti e sezioni";
- Tavola n. 7: "Stato sovrapposto: piante dei vari piani";
- Tavola n. 8: "Stato sovrapposto: prospetti e sezioni";
- Tavola n. 9: "Documentazione fotografica";

- Tavola n. 10: "Relazione descrittiva";
- Tavola n. 11: "Documentazione attestante la proprietà dell'immobile";
- Tavola n. 12: "Asseverazione Legge 13/89";
- Tavola n. 13: "Norme tecniche di attuazione";
- Tavola n. 14: "Obbiettivi del Piano di recupero";
- Tavola n. 15: "Rapporto di valutazione";
- Tavola n. 16: "Particolare della torre: stato attuale e stato variato".

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 23/03/2011 con numero di deposito 2944;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 26/03/2011 l'Amministrazione Comunale ha adottato lo strumento urbanistico denominato "V08 – Piano di Recupero di iniziativa privata di Palazzo Gherardi con contestuale variante al P.R.G.";
- ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art.17 della LRT 1/2005, copia della suddetta deliberazione di Consiglio Comunale di adozione con i relativi allegati è stata inviata alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo con nota racc. A/R nostro protocollo n. 7694 del 04/05/2011;
- l'avviso di deposito del presente Piano di Recupero con contestuale variante e dei relativi allegati è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 17 del 27/04/2011 e su manifesti affissi in luoghi di pubblico passaggio del territorio comunale, nel rispetto del comma 2 dell'art.17 della legge n.1/2005; gli elaborati allegati alla deliberazione di adozione del presente strumento urbanistico sono stati inoltre pubblicati nel sito web del Comune nella sezione "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici";
- durante il periodo di deposito, che si è concluso in data 11 giugno 2011, non sono pervenute né osservazioni e né opposizioni avverso il provvedimento adottato.

RITENUTO pertanto di poter procedere alla approvazione definitiva del presente strumento urbanistico senza necessità di modificare gli elaborati precedentemente adottati che vengono confermati;

VISTI

- il "Rapporto del Garante della Comunicazione preliminare alla approvazione" aggiornato al 29/07/2011 che sarà allegato, come Allegato B, alla deliberazione di approvazione del presente strumento urbanistico;
- il "Rapporto di valutazione" allegato come tavola n. 15 al P.d.R. e la "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata" o allegato A2 al presente strumento urbanistico e già allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione del presente strumento urbanistico n. 32/2011;
- 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 "V08 – Piano di recupero di iniziativa privata di Palazzo Gherardi con contestuale variante al P.R.G." si è formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che lo strumento urbanistico denominato "V08 – Piano di recupero di iniziativa privata di Palazzo Gherardi con contestuale variante al P.R.G." si è formato 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, 08 agosto 2011.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Andrea Franceschini