•	VARIANTE DI MANUTENZIONE ALLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE – Variante formale a carattere redazionale.  ADOTTATA CON con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/04/2023 –  Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito										
N°	Protocollo gen. e data	Identific azione catastal e	Richiedenti	Oggetto	Parere tecnico	•	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)				
1	16498 del 17/07/2023		COMUNE DI SANSEPOLCRO	1a) Articolo 30, comma 6 Si osserva che appare coerente estendere anche agli interventi pertinenziali in forma separata la possibilità di realizzazione "in aderenza al perimetro della pertinenza", in analogia con quanto già previsto per i garage seminterrati.  1b) Articolo 38, commi 2 e 4 Si osserva che ai fini della dimostrazione della inesistenza di un effettivo affaccio panoramico, con conseguente inefficacia del vincolo di inedificabilità, debba essere prodotta una idonea	1b) ACCOGLIBILE – integrazione del testo		SEDUTA DEL 24/07/2023 Favorevoli: 4 – Gallai, Bandini, Gavelli, Chieli Contrari: / Astenuti: 1 - Andreini				
				documentazione di non intervisibilità, come previsto al comma 3. <b>1c)</b> Articolo 47-bis, comma 11 Si osserva che l'indicazione dell'altezza massima di ml. 10,00 non è coerente con le altezze previste per le singole sotto zone di cui al precedente comma 6.							
				1d) Art. 50, comma 12 Si osserva che risulta opportuno integrare la norma, in analogia con quanto già previsto per la modifica delle schede, in modo che non costituisca variante e/o alterazione delle disciplina generale del Regolamento Urbanistico la modifica dei perimetri delle "pertinenze di edifici storici rurali e non rurali", attuata con le procedure di cui al presente articolo e in presenza di studi e analisi approfondite attestanti la necessità e opportunità della variazione.							
				<b>1e)</b> Art. 71, comma 1 Si osserva che la posizione del riferimento alla Legge n. 34 del 27.04.2022 all'interno del testo non è coerente con l'elencazione della normativa regionale.							
				<b>1f)</b> Art. 78, comma 6 Considerato che l'attuale quadro normativo nazionale ricomprende le modifiche prospettiche in area a vincolo paesaggistico tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, si osserva che risulta opportuno consentire anche interventi di modifica delle aperture e delle finiture esterne.							
				1g) Articolo 101, comma 10, lettera f Si osserva che alla lettera f) del comma 10 venga aggiunta la precisazione che tale deroga ha efficacia per tutte le zone del territorio rurale, ivi comprese le aree di tutela paesistica.	1g) ACCOGLIBILE – integrazione del testo						
2	16485 del 17/07/2023		nella figura del	2) modificazione della normativa al fine di consentire la creazione di due unità residenziali ad uso di guardiania all'interno di fabbricato artigianale	,		SEDUTA DEL 24/07/2023 Favorevoli: 5 - Gallai, Bandini, Gavelli, Chieli, Andreini Contrari: / Astenuti: /				
3	16595 del 17/07/2023		Giovanni Bartolommei	3.a) ASSETTO URBANISTICO DEL CENTRO STORICO	3.a) NON ACCOGLIBILE - Ancorchè l'osservazione abbia un carattere generale e sia redatta in forma di contributo culturale, essa ripercorre soprattutto la storia urbanistica della disciplina del centro antico La	NO					

•	VARIANTE DI MANUTENZIONE ALLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE – Variante formale a carattere redazional ADOTTATA CON con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27/04/2023 – Esame delle osservazioni pervenute e pareri in merito									
N°	Protocollo gen. e data	Identific azione catastal e	Richiedenti		Parere tecnico		Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)			
				Non sarà inutile indicare i motivi per cui nacquero le N.T.A. dello Strumento Urbanistico entrato in vigore il 30 Settembre 1993.  Tra il 1963 e il 65 del secolo scorso, l'unico centro storico della nostra vallata che "sfuggi" al vincolo statale dei complessi edilizi delimitati da mura urbiche fu quello di Sansepolcro. E questo non accadde per caso, ma per salvaguardare interessi privati di natura speculativa allora in atto (vedi il giornale "Il Cavatappi" del 20 Dicembre 1966 p.5, consultabile anche nel blog borghiladri).  A partire da quegli episodi aggressivi e depauperativi del patrimonio pubblico, sorse il progetto di tutela che vide incaricato più tardi l'Arch. Gianfranco di Pietro di procedere ad un censimento delle costruzioni esistenti nella città murata, per redigere una normativa prescrittiva dei possibili interventi edilizi e urbanistici. Così, al termine di un lavoro ultradecennale, che gravò il Comune di notevolissimi, ma giustificabili oneri economici, furono varate le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) dello Strumento Urbanistico del Centro Storico: 26 paginette, chiare e ben fatte, comprendenti 36 articoli e un allegato che spiega in ogni particolare le tecniche d'intervento e i materiali da impiegare per ogni tipo di lavoro di ordinaria e straordinaria manutenzione. Nonostante questo, una prima grossa e grossolana modifica è stata la manomissione della fascia di rispetto di duecento metri circostante le mura. A seguire l'omessa vigilanza su certi lavori difformi alla legge.  Nel 2014, in presenza di ben note pressioni di varia natura, è comparsa, con altro notevole onere economico per le casse comunali, una variante generale al Regolamento Urbanistico, firmata dall'Arch. Gianfranco Gorelli, che, inglobando le N.T.A. del centro storico, ha rispettato comunque, anzi irrobustito, la ratio e gli articoli redatti dall'equipe Di Pietro.	variante tuttavia non incide nell'assetto urbanistico del centro storico confermando tutta la schedatura ed il patrimonio conoscitivo derivante dal lavoro dell'arch. Di Pietro, confermato nel regolamento Urbanistico redatto dall'arch. Gorelli e tutt'oggi vigente.		SEDUTA DEL 24/07/2023 Favorevoli: 4 – Gallai, Bandini, Gavelli, Chieli Contrari: / Astenuti: 1 - Andreini			
				3.b.1) GIARDINO PIERO DELLA FRANCESCA  Sarebbe corretto che, almeno in documenti pubblici, si evitasse di storpiarne la denominazione con l'inserimento, oltre al termine "giardini, soprattutto dell'articolo determinativo / possessivo "di", che già di per sé rivela quanto sia male interpretata la funzione di questo luogo. Difatti, il Giardino, come la Via che da li si diparte, la dirimpettaia casa oggi Fondazione e il Museo civico sono Piero della Francesca, ossia si identificano con l'Artista. Ecco come si è inteso, dando al nome la qualità di attributo, promuoverne la figura.	3.b.1) PARZIALEMEMTE ACCOGLIBILE - l'osservazione corregge l'impropria toponomastica riportata negli atti					
				<b>3b.2)</b> GIARDINO PIERO DELLA FRANCESCA Va da se che la mercificazione proprio del luogo dove si e voluto monumentalizzare l'artista, togilendolo al totale, libero ed esclusivo godimento della Collettività, svilisce il patrimonio pubblico, offende l'immagine della città e la discredita agli occhi di tutti, in primis a quelli dei forestieri, per i quali il Giardino Piero della Francesca rappresenta un salotto naturale di accoglienza.  Joubert diceva che "cercando le parole si trovano i pensieri". Forse riflettendo sul fatto che in certi casi, come il nostro, la forma è sostanza, si sarebbe evitato e si eviterebbe l'uso incivile, scriteriato e illecito del nostro Giardino monumentale.	3.b.2) NON ACCOGLIBILE – la variante non sottrae al controllo dell'organo centrale preposto (Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Provincie di Siena Grosseto ed Arezzo) ai sensi del Dlgs 42/2004 forme ed usi del Giardino Piero della Francesca, garantendo essa stessa la tutela e la disciplina del bene così come previsto dalla legge italiana					
				3.c) STRADE PANORAMICHE  Si tratta del territorio collinare, che inizia praticamente al limite della fascia dei duecento metri confinante con le mura urbiche. Va ricordato che il progetto di edificabilità del "Sistema delle Residenze collinari storiche e recenti" del piano strutturale del Comune di Sansepolcro, approvato con deliberazione consiliare n.147 del 22/11/2010, venne censurato nell'ambito del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) e cancellato con delibera regionale N.178 del 28 Marzo 2011. E QUESTA LEGGE impone un vincolo assoluto sulla collina.  Oggi, tornare alla carica, in qualsivoglia maniera, nel tentativo di asservire l'Amministrazione alla promozione di iniziative private e/o per sanare evidenti illeciti commessi, sarebbe sconveniente. E rappresenterebbe anche un'iperbole, poiché dicono che chi ri – promuove tali progetti abbia interessi diretti.	3.c) NON ACCOGLIBILE la modifica dell'articolo 38 sulle strade panoramiche non introduce attività riconducibili ad azioni di "consumo di suolo". Essa specifica solo in modo ulteriore ciò che è già disciplinato, definendo una sotto-casistica per il recupero dei volumi esistenti legittimati ai sensi di legge.					

Sansepolcro, 24/07/2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO Arch. Massimiliano Baquè