

## **ALLEGATO 1**

### **“V20 – PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI EDIFICIO IN VIA AGGIUNTI N.90 CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.”, 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:**

- nel programma di attività dell’Amministrazione Comunale definito, già al momento del suo insediamento e poi ribadito in fase di avvio del procedimento del P.S., fu considerato obiettivo prioritario l’approvazione 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 venne 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 demandò 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, 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 fu 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.

#### **DATO ATTO CHE:**

- in data 28/09/2012 (nostro protocollo generale n. 14235) è pervenuta, da parte dell’ing. Bacchi Camillo, in qualità di legale rappresentante della Società Fintrucks S.p.a., con sede in Perugia, via della Valtiera n.79 – P. IVA 02298800547, proprietaria di una porzione dell’edificio posto in Via Aggiunti n. 90, catastalmente identificata al Foglio 70 part. 67 sub.3, una richiesta di parere preventivo relativa al frazionamento di tale unità immobiliare;
- in data 03/10/2012 la Conferenza dei Servizi interna di supporto al Servizio Urbanistica ed edilizia privata del Comune ha analizzato la suddetta richiesta esprimendo il seguente parere: *“l’aumento del numero di unità immobiliari può essere realizzato solo previa approvazione di apposito piano di recupero in variante, tenendo comunque presente che le unità immobiliari residenziali non potranno essere inferiori a mq 45 al netto delle murature e che i locali posti a piano seminterrato dovranno mantenere la funzione di accessorio”*;
- in data 28/12/2012 (nostro protocollo generale n. 19173) l’ing. Bacchi Camillo, in qualità di legale rappresentante di Fintrucks S.p.a., con sede in Perugia, via della Valtiera n.79 – P. IVA 02298800547, proprietaria di una porzione dell’edificio posto in Via Aggiunti n. 90, catastalmente identificata al Foglio 70 part. 67 sub.3, ha presentato gli elaborati definitivi per l’approvazione di un Piano di Recupero riferito a tale proprietà;
- nell’ambito del presente procedimento sono stati nominati quale Responsabile del procedimento il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata, arch. Maria Luisa

Sogli, e quale Garante della comunicazione il geom. Gianluca Pigolotti, in organico presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune;

- per la redazione della variante al P.R.G. contestuale al presente P.d.R. è stato dato mandato al seguente gruppo di lavoro interno al Comune: arch. Maria Luisa Sogli, responsabile dell'Ufficio di piano, arch. Ilaria Calabresi, componente dell'Ufficio di piano; collaboratori tecnici: geom. Rossana Cenciarini, geom. Andrea Franceschini, P.I. Enzo Riguccini;
- gli elaborati del presente strumento urbanistico, con le certificazioni allegate, sono stati depositati prima dell'adozione, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 approvato con D.P.G.R. n. 53/R/2011, presso il Genio Civile di Arezzo in data 03/04/2013 con numero di deposito 3195;

**CONSIDERATO CHE:**

- le recenti modifiche alla L.R. 01/05 e alla L.R. 10/10 hanno definito le nuove norme di riferimento per le valutazioni ambientali, paesaggistiche, socioeconomiche e sulla salute umana degli strumenti urbanistici in luogo della precedente "Valutazione Integrata";
- il presente P.d.R. con contestuale variante al P.R.G. è stato assoggettato a procedura di "verifica di assoggettabilità a V.A.S." ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/10 e ss.mm.ii.;
- al fine di espletare la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. il presente strumento urbanistico è stato corredato da un "Rapporto ambientale preliminare e relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali e socioeconomici" e da un "Rapporto di valutazione";

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 04/04/2013 è stato adottato lo strumento urbanistico denominato "V20 – Piano di Recupero di iniziativa privata di edificio in via Aggiunti n. 90 con contestuale variante al P.R.G." costituito di seguenti elaborati:

Elaborati in variante al P.R.G. (redatti dal gruppo di lavoro interno al Comune costituito da arch. Maria Luisa Sogli, responsabile dell'Ufficio di piano, arch. Ilaria Calabresi, componente dell'Ufficio di piano; collaboratori tecnici: geom. Rossana Cenciarini, geom. Andrea Franceschini, P.I. Enzo Riguccini):

Elaborato 01V: "Rapporto ambientale e relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana";

Elaborato 02V: "Norme tecniche di attuazione della Variante del centro storico: stato attuale e modificato";

Elaborati costituenti il P.d.R. (a firma del Dott. Enrico Romano, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Arezzo, num. 941):

1. Tavola 1 – Rilievo architettonico;
  2. Tavola 2 – Piante stato attuale;
  3. Tavola 3 – Piante stato variato;
  4. Tavola 4 – Individuazione delle unità immobiliari e destinazioni d'uso consentite;
  5. Estratto catastale, PRG Centro Storico e Piano Strutturale;
  6. Documentazione fotografica;
  7. Relazione descrittiva;
  8. Documentazione attestante la proprietà;
  9. Asseverazione L.13/89 e relativo elaborato grafico;
  10. Norme Tecniche di Attuazione;
  11. Rapporto di Valutazione.
  12. Relazione Geologica e Geotecnica di fattibilità ( a firma del Geol. Federico Del Gaia, iscritto all'Ordine dei Geologi della Regione Umbria n. 178);
- nel rispetto dell'art. 17, comma 1, della L.R. 01/05 e ss.mm.ii., oltre che dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/10 (per lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.), la deliberazione di adozione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo in data 02/05/2013 con nota acquisita al protocollo generale con numero 6511;
  - l'avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 19 del 08/05/2013 oltre che su manifesti affissi sui luoghi di pubblico passaggio; lo strumento urbanistico in questione è stato depositato presso la Segreteria Comunale e l'Ufficio Urbanistica nel periodo dal

08/05/2013 al 08/07/2013 durante il quale chiunque ha potuto prenderne visione per presentare eventuali osservazioni; lo stesso strumento è stato pubblicato sul sito web del Comune tra gli strumenti adottati;

- durante il periodo di pubblicazione è stata formulata solo una proposta di rettifica da parte dell'Ufficio di piano del Comune riguardante l'elaborato Elab. 02 V "Norme tecniche di attuazione della Variante del centro storico: stato attuale e modificato" come illustrato nell'allegato A che sarà allegato alla proposta di deliberazione di approvazione definitiva del presente s.u..

**VISTI**

- il "Rapporto del Garante della Comunicazione" aggiornato al 19/07/2013 che sarà allegato, come Allegato 2, alla deliberazione di approvazione del presente strumento urbanistico;
- l'elaborato 01V "Rapporto ambientale e relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana" e l'elaborato n.11 del P.d.R. "Rapporto di valutazione" allegati al presente strumento urbanistico;
- il provvedimento Pf / V.Vas 06 del 24/07/2013 emanato dall'Autorità competente per la V.A.S. del Comune di Sansepolcro con cui si è concluso il procedimento di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. con la esclusione del presente s.u. dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/10;
- il nuovo elaborato Elab. 02 V "Norme tecniche di attuazione della Variante del centro storico: stato attuale e modificato" modificato a seguito della proposta di rettifica presentato dall'Ufficio di piano che sarà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale ai fini dell'approvazione definitiva del presente s.u.;
- 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 "V20 – Piano di recupero di iniziativa privata di Edificio in Via Aggiunti 90 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 "V20 – Piano di recupero di iniziativa privata di Edificio in Via Aggiunti 90 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, 24 luglio 2013.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maria Luisa Sogli