



COMUNE DI SANSEPOLCRO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 6 del 28-02-2011

“V04 - Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente”
Oggetto: avviata con D.G.C. n. 218 /2010 e con D.G.C. 3 /2011 - ADOZIONE ai sensi dell'art.17, comma 1, della L.R.T. 01/05.

L'anno 2011 addì Ventotto del mese Febbraio alle ore 20:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza straordinaria previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

IN CONTINUAZIONE DI SEDUTA

Erano presenti:	Erano assenti:
<i>POLCRI FRANCO</i> <i>MARZI RICCARDO</i> <i>BUONO GIANLUCA ENZO</i> <i>BERNARDINI CLAUDIO</i> <i>PICCINI GIACOMO</i> <i>COMANDUCCI FRANCO</i> <i>PASQUINI LICIO (Scrutatore)</i> <i>RIEDEL ANNA MARIA</i> <i>TARDUCCI STEFANO</i> <i>COMANDUCCI LORENZO (Scrutatore)</i> <i>FONI MICHELE</i> <i>CASCIANINI LAURA</i> <i>GRAZIOTTI MAURO</i> <i>SEGRETI ANTONIO</i> <i>MAGRINI EGILDO</i> <i>CALCHETTI EMANUELE (Scrutatore)</i>	<i>CALABRESI CARLO</i> <i>BONCOMPAGNI MICHELE</i> <i>ALUNNO PERGENTINI GABRIELE</i> <i>DEL FURIA RICCARDO</i> <i>BORGHESI CARLA</i>
Tot. 16	Tot. 5

Assiste il sottoscritto Segretario Comunale Dott. Pier Luigi FINOCCHI incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente Dott. Gianluca Enzo BUONO assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori di cui sopra.



Illustra la pratica l'Arch. Sogli.

Il Consigliere Magrini: non sono in grado di esprimere un giudizio completo della variante e chiede un rinvio della variante di almeno 24 ore.

Il Consigliere Pasquini: la variante è chiara e non necessita di ulteriori chiarimenti. Chiede l'approvazione.

Il Consigliere Segreti: voto favorevole.

Il Consigliere Magrini: voto di astensione derivante dal fatto che i tempi coi quali la variante è stata messa a disposizione ai Consiglieri con troppo ritardo, ciò non ha consentito un esame sufficiente.

Il Consigliere Calchetti: ha ragione Magrini ma voterà a favore.

Il Consigliere Graziotti M. è favorevole.



IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.C.R. n. 197 del 31/10/2001 e di altri strumenti urbanistici riguardanti parti limitate di città tra cui la "Variante per l'edificato di matrice storica" approvata con D.C.C. n. 37/2002;
- il Comune di Sansepolcro è altresì dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 e divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 16 febbraio 2011;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 l'Amministrazione Comunale ha approvato un programma di attività nel settore urbanistico fissando, a seguito dell'adozione del Piano Strutturale, una serie di criteri di priorità di riferimento per l'avvio, l'adozione e l'approvazione di varianti al P.R.G. anticipatrici del Regolamento Urbanistico;
- le varianti al P.R.G. in anticipazione del Regolamento Urbanistico dovranno essere coerenti con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2000 e poi implementato con la parte paesaggistica adottata con D.C.R. 32 del 16.06.2009, e con il Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con D.C.P. n. 72 del 16.05.2000, con il vigente Piano Strutturale comunale, oltre che con il Piano di Assetto Idrogeologico, approvato dalla Autorità di Bacino del Tevere, e con gli altri piani e programmi di settore vigenti;
- la procedura utilizzata per l'approvazione della presente variante è quella di cui agli articoli 15, 16 e 17 della L.R.T. 1/05 e ss.mm.ii.;

RICORDATO CHE:

- *nel Piano Strutturale approvato è stato ribadito il carattere di priorità degli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, da privilegiare rispetto alle scelte di pianificazione urbanistica che comportano impegno di nuovo suolo libero, nel rispetto dei principi generali della L.R.1/05 (art. 3, comma 4);*
- *la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 prevede che siano da anticipare, rispetto alla futura redazione del Regolamento Urbanistico, le varianti urbanistiche indirizzate al recupero ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, tra cui le eventuali varianti alle vigenti "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane", "Variante della Fascia compresa tra le mura ed i viali", "Variante per l'edificato di matrice storica";*
- *con Deliberazione di Giunta Comunale n. 218 del 02/08/2010, poi integrata dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 10/01/2011, è stata avviata la procedura di approvazione di una variante denominata "V04 – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente", finalizzata all'aggiornamento di alcuni dei dati*

- contenuti nella schedatura del patrimonio edilizio esistente di matrice storica allegato alla “Variante per l’edificato di matrice storica”, all’adeguamento della zonizzazione di alcune zone B0 del P.R.G. vigente agli esisti della suddetta schedatura oltre che a consentire il potenziamento di attività economiche esistenti (azienda agrituristica “La Conca”, attività commerciale a Sanata Fiora, attività produttiva al Melello) e a potenziare le attrezzature di interesse collettivo (realizzazione di un nuovo centro parrocchiale a Santa Fiora);*
- *in particolare con Deliberazione di Giunta Comunale n. 218 del 02/08/2010 sono state avviate le seguenti modifiche al P.R.G. ed alla “Variante per l’edificato di matrice storica”*
 - Intervento N. 1:** *Edificio posto in frazione Paradiso, loc. “Il Cantone” – Ambito 6 - Scheda 22R16 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;*
 - Intervento N. 2:** *Complesso posto in Fraz. Basilica, loc. “Guerrino” – Ambito 7C - Scheda 14R11 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;*
 - Intervento N. 3:** *Edificio posto loc. Manciano Secondo – Ambito 9 - Scheda 33R30 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;*
 - Intervento N. 4:** *Edificio posto in zona B0 in loc. Santa Fiora;*
 - *con Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 10/01/2011 sono state avviate le seguenti ulteriori modifiche:*
 - Intervento N. 5** – *Complesso edilizio posto nell’aggregato di Falcigiano in zona B0 del P.R.G. vigente;*
 - Intervento N. 6** – *Complesso religioso di Santa Flora e Lucilla a S. Fiora – Ambito n. 10 Scheda 8A2 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;*
 - Intervento N. 7** – *Edificio posto in località Loretino di sopra – Ambito 04 Scheda 53 R 31;*
 - Intervento N. 8** – *Complesso di Villa Silvestri – Ambito 04 Scheda 59 Vi 7;*
 - Intervento N. 9** – *Complesso di Villa Benedetti – Ambito 08 Scheda 20 Vi 2;*
 - Intervento N. 10** – *Complesso di Villa Geddes da Filicaia ad Aboca – Ambito 07 a Scheda 20Vi2;*
 - Intervento N. 11** – *Maneggio esistente a Violino – Ambito 11 -Scheda 8 R 5;*
 - Intervento N. 12** – *Fascia di rispetto stradale della strada Tiberina nord a Melello;*
 - *con tali deliberazioni di avvio del procedimento provvedeva inoltre alla nomina del gruppo di lavoro interno, 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, responsabile, e arch. Ilaria Calabresi; collaboratori tecnici: geom. Andrea Franceschini, geom. Gian Luca Pigolotti, P.I. Enzo Riguccini; collaboratrice amministrativa: dott. Francesca Donati Sarti);*

PRESO ATTO che, a seguito di tali atti di avvio, le deliberazioni di Giunta Comunale citate 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, nostro Prot. gen. n. 13519 apposto in data 18/08/2010 e 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. 817 apposto in data 14/01/2011;

RISCONTRATO che:

- con nota del 07/09/2010, acquisita al nostro Prot. gen. con n.15996 del 04/10/2010, è pervenuto il parere della Soprintendenza di Arezzo, limitatamente alla variante di cui all’Intervento n. 2 in località Guerrino per il quale si esprime parere di massima favorevole;
- con nota del 16/09/2010, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 15306 del 21/09/2010, è pervenuto il contributo della Regione Toscana – Direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali; in tale contributo si chiede di specificare il quadro conoscitivo a supporto della variante e la individuazione di una serie di criteri oggettivi e misurabili

rispetto ai quali procedere ad una verifica dell'effettivo valore del patrimonio edilizio e degli spazi liberi al fine di costituire un riferimento unico anche per la valutazione di altre possibili rettifiche. Si suggerisce poi di procedere, nell'ambito della Valutazione Integrata, ad una valutazione degli effetti complessivi della variante e non dei singoli interventi, al fine di poter costruire un quadro di riferimento a scala urbana. Infine circa la opportunità di procedere alla redazione di più varianti anticipatorie del Regolamento Urbanistico (R.U.) si fa presente che queste, in primo luogo, devono essere fortemente motivate dalla necessità di attuare i soli interventi riconosciuti prioritari dal P.S. o valutati indifferibili dall'Amministrazione nel periodo che va dall'approvazione del P.S. fino all'entrata in vigore del R.U. e di conseguenza essere sostenuti da un interesse pubblico prevalente;

- con nota del 28/01/2011 acquisita al nostro Prot. gen. con n. 1802 del 01/02/2011 è pervenuto il parere del Genio Civile che in merito all'area oggetto dell'Intervento n. 3 "Edificio posto loc. Manciano Secondo – Ambito 9 - Scheda 33R30 della Variante per l'Edificato di Matrice Storica" segnala la necessità di corredare la variante con uno specifico studio ideologico e idraulico del fiume Tevere e del Torrente Afra, ricadendo l'area oggetto in una zona dove il P.S. non ha effettuato studi idraulici di dettaglio;
- con nota del 26/01/2011 acquisita al nostro prot. gen. con n. 1959 del 03/02/2011, è pervenuto il parere della Soprintendenza di Arezzo in merito alle aree oggetto degli Interventi n. 6 e 12 in cui si rileva genericamente che, poiché le varianti prevedono sempre un aumento delle volumetrie esistenti la presente, variante non contribuisce 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, e quello riguardante le singole componenti del territorio con nuove costruzioni e ampliamenti di quelle esistenti, si rimanda comunque ad un successivo approfondimento la valutazione delle motivazioni con cui il Comune possa dimostrare la validità delle varianti previste;

CONSIDERATO che sono state portate all'esame della Commissione Urbanistica Tecnica interna e della Commissione Urbanistica Consiliare solo quelle varianti che erano già state validate dalla Conferenza dei Servizi interna e per le quali erano già state redatte le relative indagini geologiche già effettuate che sono le seguenti:

Intervento N. 1: Edificio posto in frazione Paradiso, loc. "Il Cantone" – Ambito 6 - Scheda 22R16 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica";

Intervento N. 2: Complesso posto in Fraz. Basilica, loc. "Guerrino" – Ambito 7C - Scheda 14R11 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica";

Intervento N. 3: Edificio posto loc. Manciano Secondo – Ambito 9 - Scheda 33R30 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica";

Intervento N. 4: Edificio posto in zona B0 in loc. Santa Fiora;

Intervento N. 5 – Complesso edilizio posto nell'aggregato di Falcigiano in zona B0 del P.R.G. vigente;

Intervento N. 6 – Complesso religioso di Santa Flora e Lucilla a S. Fiora – Ambito n. 10 Scheda 8A2 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica";

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

PRESO ATTO che:

- sono da rimandare ad un successivo esame della Commissione Urbanistica Tecnica interna e della Commissione Urbanistica Consiliare e, quindi, ad successivo atto di adozione le modifiche relative agli Interventi n. 7, 8, 9, 10, 11;
- le modalità di recepimento dei pareri degli enti sopracitati in merito agli interventi portati in adozione sono esplicitate nell'ambito della "Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione" che si allega come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come "Allegato A";

RITENUTO, sempre nell'ambito della "Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione", di non sottoporre la presente variante a Valutazione Ambientale Strategica e alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S, nel rispetto di quanto previsto all'art. 5 della L.R.T. 10/2010, nella versione precedente alla modifica approvata lo scorso dicembre 2010;

CONSIDERATO che, comunque, la presente variante è stata sottoposta a "Valutazione integrata" ai sensi degli artt. da 11 a 14 della L.R.T. 01/05 e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. n. 4/R/2007 come risulta nella "Relazione di sintesi della Valutazione integrata" allegata alla presente variante come Elaborato n. 2;

VISTI gli elaborati costituenti la "V04 – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente" che sono i seguenti:

- Elaborato n. 1: "Relazione descrittiva – Sintesi non tecnica";
- Elaborato n. 2: "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata";
- Elaborato n. 3: "Tavola di inquadramento urbanistico – Stato attuale e modificato" relativa alle sole aree oggetto degli Interventi n. 4 e 5 ;
- Elaborato n. 4: "Norme tecniche di attuazione: stato attuale e stato modificato" relative alle aree oggetto degli Interventi nn. 4, 5 e 12;
- Elaborato n. 5: "Modifiche ad alcune schede della Variante per l'edificato di matrice storica: stato attuale e stato modificato" relativo alle aree oggetto degli interventi n. 1, 2, 3, 6.
- Indagini geologiche solo per ciò che riguarda gli Interventi n. 4, 5 e 12;

PRESO 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 24/02/2011 (Prot. N. AOOGR/48195/N.060.050) con numero di deposito 2935;

VISTA la "Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione", Arch. Antonio Coletti, redatta ai sensi dell'art. 16 commi 1, 2 e 3 della L.R.1/05, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come Allegato A;

VISTO il Rapporto del "Garante della Comunicazione" geom. Rossana Cenciarini, redatto ai sensi dell'art. 20 della L.R.1/05, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come Allegato B;

PRESO ATTO che gli elaborati della variante sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica interna che ha espresso il proprio parere favorevole nelle sedute del 04/02/2011 e del 18/02/2011;

VISTO il parere favorevole all'unanimità, espresso in merito alla presente variante, dalla Commissione Urbanistica Consiliare nelle sedute del 04/02/2011 e del 18/02/2011;

ACCERTATA la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 comma 2 lett. b);

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica allegato alla presente deliberazione;

DATO ATTO che non risulta necessario il parere di regolarità contabile;

VISTO l'esito della votazione tenutasi per alzata di mano dei 16 Consiglieri presenti in Aula, suddivisa per i punti interessati alla modifica, così avvenuta:

- a) **15** favorevoli e **1** astenuto (Magrini);
- b) **15** favorevoli e **1** astenuto (Magrini);
- c) **15** favorevoli e **1** astenuto (Magrini);
- d) **15** favorevoli e **1** astenuto (Magrini);

- e) **15** favorevoli e **1** astenuto (Magrini);
- f) **15** favorevoli e **1** astenuto (Magrini);
- g) **15** favorevoli e **1** astenuto (Magrini).

DELIBERA

1. di adottare la variante denominata “V04 – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente”, costituita dai seguenti elaborati:
 - Elaborato n. 1: “Relazione descrittiva – Sintesi non tecnica”;
 - Elaborato n. 2: “Relazione di sintesi della Valutazione Integrata”;
 - Elaborato n. 3: “Tavola di inquadramento urbanistico – Stato attuale e modificato” relativa alle sole aree oggetto degli Interventi n. 4 e 5 ;
 - Elaborato n. 4: “Norme tecniche di attuazione: stato attuale e stato modificato” relative alle aree oggetto degli Interventi nn. 4, 5 e 12;
 - Elaborato n. 5: “Modifiche ad alcune schede della Variante per l’edificato di matrice storica: stato attuale e stato modificato” relativo alle aree oggetto degli interventi n. 1, 2, 3, 6.
 - Indagini geologiche solo per ciò che riguarda gli Interventi n. 4, 5 e 12.
2. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di espletare gli ulteriori adempimenti previsti dall’art. 17 della L.R.1/05 per la conclusione del presente procedimento, tra cui la trasmissione della presente delibera e degli elaborati allegati alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo e la pubblicazione sul B.U.R.T. dell’avviso di adozione della presente variante;
3. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di depositare la variante “V04 – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente” presso la Segreteria comunale e presso l’Ufficio Urbanistica per 45 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. in modo che chiunque possa prenderne visione e presentare osservazioni;

CON votazione unanime dei 16 Consiglieri presenti in Aula il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 del D.Lgs 267/2000.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Dott. Gianluca Enzo BUONO

f.to Dott. Pier Luigi FINOCCHI



Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Messo comunale certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 07 Marzo 2011

N°

IL MESSO COMUNALE
f.to

.....

La suestesa deliberazione diviene esecutiva, per decorrenza del termine di giorni dieci dalla pubblicazione della delibera stessa

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to

.....

“V04 – VARIANTE PER RETTIFICHE DI MODESTA ENTITÀ ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE”, 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 adozione

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 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, promovendo quelle modifiche alla disciplina vigente che garantiscano migliori condizioni di fattibilità senza sovvertire la filosofia generale di tale strumento urbanistico recepita anche nell’ambito del 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 definito 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” e 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 abbiano 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:
 - Intervento N. 1:** Edificio posto in frazione Paradiso, loc. “Il Cantone” – Ambito 6 - Scheda 22R16 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;
 - Intervento N. 2:** Complesso posto in Fraz. Basilica, loc. “Guerrino” – Ambito 7C - Scheda 14R11 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;
 - Intervento N. 3:** Edificio posto loc. Manciano Secondo – Ambito 9 - Scheda 33R30 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;
 - Intervento N. 4:** Edificio posto in zona B0 in loc. Santa Fiora;
- Inoltre con Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 10/01/2011 sono stati avviati i seguenti ulteriori interventi:
 - Intervento N. 5** – Complesso edilizio posto nell’aggregato di Falcigiano in zona B0 del P.R.G. vigente;
 - Intervento N. 6** – Complesso religioso di Santa Flora e Lucilla a S. Fiora – Ambito n. 10 Scheda 8A2 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;
 - Intervento N. 7** – Edificio posto in località Loretino di sopra – Ambito 04 Scheda 53 R 31;
 - Intervento N. 8** – Complesso di Villa Silvestri – Ambito 04 Scheda 59 Vi 7;
 - Intervento N. 9** – Complesso di Villa Benedetti – Ambito 08 Scheda 20 Vi 2;
 - Intervento N. 10** – Complesso di Villa Geddes da Filicaia ad Aboca – Ambito 07 a Scheda 20Vi2;
 - Intervento N. 11** – Maneggio esistente a Violino – Ambito 11 -Scheda 8 R 5;

Intervento N. 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 Pigoletti, 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 07/09/2010, acquisita al nostro Prot. gen. con n.15996 del 04/10/2010, limitatamente alla variante di cui all'Intervento n. 2 in località Guerrino per il quale si esprime parere di massima favorevole;
 - contributo della Regione Toscana – Direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali pervenuto con nota del 16/09/2010, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 15306 del 21/09/2010; in tale contributo si chiede di specificare il quadro conoscitivo a supporto della variante e la individuazione di una serie di criteri oggettivi e misurabili rispetto ai quali procedere ad una verifica dell'effettivo valore del patrimonio edilizio e degli spazi liberi, al fine di costituire un riferimento unico anche per la valutazione di altre possibili rettifiche. Si suggerisce poi di procedere, nell'ambito della Valutazione Integrata, ad una valutazione degli effetti complessivi della variante e non dei singoli interventi, al fine di poter costruire un quadro di riferimento a scala urbana. Infine circa la opportunità di procedere alla redazione di più varianti anticipatorie del Regolamento Urbanistico (R.U.) si fa presente che queste in primo luogo devono essere fortemente motivate dalla necessità di attuare i soli interventi riconosciuti prioritari dal P.S. o valutati indifferibili dall'Amministrazione nel periodo che va dall'approvazione del P.S. fino all'entrata in vigore del R.U. e di conseguenza essere sostenuti da un interesse pubblico prevalente;
 - parere della Soprintendenza di Arezzo, pervenuto con nota del 26/01/2011, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 1959 del 03/02/2011, in merito alle aree oggetto degli Interventi n. 6 e 12 in cui si rileva genericamente che, poiché tali interventi prevedono sempre un aumento delle volumetrie esistenti, le modifiche 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, e quello riguardante le singoli componenti del territorio, con nuove costruzioni e ampliamenti di quelle esistenti; si rimanda comunque ad un successivo approfondimento la valutazione delle motivazioni con cui il Comune elaborerà nelle ulteriori fasi della procedura e della attuazione degli interventi per dimostrare la validità di quanto ora previsto;
 - parere del Genio Civile, pervenuto con nota del 28/01/2011, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 1802 del 01/02/2011, che in merito all'area oggetto dell'Intervento n. 3 "Edificio posto loc. Manciano Secondo – Ambito 9 - Scheda 33R30 della Variante per l'Edificato di Matrice Storica", segnala la necessità di corredare il presente strumento urbanistico con uno specifico studio idrologico - idraulico del fiume Tevere e del Torrente Afra, ricadendo l'area in oggetto in una zona dove il P.S. non ha effettuato studi idraulici di dettaglio;

CONSIDERATO CHE:

- in merito al contributo della Regione Toscana si rileva che in questo caso, non pare necessario fissare criteri generali di riferimento per l'attribuzione dei valori architettonici e ambientali al patrimonio edilizio esistente, in quanto questi sono già contenuti nelle Norme Tecniche di attuazione della vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" approvata con D.C.C. n. 37/2002. Nell'ambito della "Relazione di Sintesi della Valutazione integrata", allegata come elaborato n. 2 alla presente variante, sono stati valutati gli effetti complessivi dell'insieme delle modifiche introdotte. Gli interventi in corso di adozione rispondono in parte a

criteri di pubblico interesse (creazione di nuovi spazi da destinare ad attrezzature di interesse collettivo come il nuovo centro parrocchiale previsto all'interno del complesso religioso di Santa Flora e Lucilla a Santa Fiora, il potenziamento dell'attività agrituristica dell'azienda La Conca, l'ampliamento di un'attività commerciale a Santa Fiora e il potenziamento di una attività produttiva a Melello) mentre sono state rimandate ad un esame successivo, quali contributi per la redazione del Regolamento Urbanistico, tutte le numerose istanze pervenute di prevalente interesse privato;

- per ciò che riguarda i pareri della Soprintendenza si rileva che il giudizio espresso in merito agli interventi 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 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. In merito in particolare all'Intervento n. 6 si evidenzia che la realizzazione del nuovo centro parrocchiale permetterà la contestuale demolizione di manufatti edilizi di valore nullo, che occupano una parte della pertinenza degli edifici di maggior valore della chiesa e della canonica facenti parte del complesso religioso di Santa Flora e Lucilla, contribuendo alla riqualificazione generale del complesso, di recente assoggettato anche a vincolo monumentale. In merito all'intervento n. 12 si evidenzia invece come la riduzione della fascia di rispetto della strada Tiberina Nord sia finalizzata a creare una maggiore distanza tra gli edifici da destinare a residenze del custode o a palazzine uffici e i capannoni in cui avvengono le lavorazioni, al fine di ridurre gli effetti negativi dovuti a rumore o emissioni di polveri nelle zone da destinare ad abitazioni o a funzioni di servizio quali uffici, garantendo comunque la permanenza di una consistente fascia di rispetto di 30 metri;
- per ciò che riguarda invece il parere del Genio Civile che ha segnalato, con riferimento all'Intervento n. 3 a "Manciano secondo", la necessità di compiere studi idrologico idraulici sul fiume Tevere e sul Torrente Afra in quanto il P.S., in questa area, non ha effettuato studi idraulici di dettaglio, si segnala che l'Intervento n. 3 prevede solo che la sopraelevazione di un fienile, già prevista dalla vigente "Variante per l'edificato di matrice storica", sia finalizzata alla creazione di una nuova unità abitativa anziché costituire un ampliamento della abitazione a fianco come attualmente previsto. Quindi la presente Variante, che conferma la classificazione di zona agricola E1 del P.R.G. vigente, non incrementa i volumi e superfici utili già consentiti dalla strumento urbanistico vigente, risulta già supportata da indagini idrauliche redatte a supporto della vigente "Variante per le zone agricole", approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003 e non necessita di ulteriori indagini.

CONSIDERATO che sono state portate all'esame della Commissione Urbanistica Tecnica (C.U.T.) interna e della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.) solo quelle varianti che erano già state validate dalla Conferenza dei Servizi interna e per le quali erano già state redatte le relative indagini geologiche già effettuate e che sono le seguenti:

Intervento N. 1: Edificio posto in frazione Paradiso, loc. "Il Cantone" – Ambito 6 - Scheda 22R16 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica";

Intervento N. 2: Complesso posto in Fraz. Basilica, loc. "Guerrino" – Ambito 7C - Scheda 14R11 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica";

Intervento N. 3: Edificio posto loc. Manciano Secondo – Ambito 9 - Scheda 33R30 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica";

Intervento N. 4: Edificio posto in zona B0 in loc. Santa Fiora;

Intervento N. 5 – Complesso edilizio posto nell'aggregato di Falcigiano in zona B0 del P.R.G. vigente;

Intervento N. 6 – Complesso religioso di Santa Flora e Lucilla a S. Fiora – Ambito n. 10 Scheda 8A2 della "Variante per l'Edificato di Matrice Storica";

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

DATO ATTO che, pertanto, sono da rimandare ad un successivo esame della Commissione Urbanistica Tecnica interna e della Commissione Urbanistica Consiliare e, quindi, ad successivo atto di adozione, le modifiche relative agli Interventi n. 7, 8, 9, 10, 11;

CONSIDERATO 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 presente variante è stata esclusa 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 della presente variante urbanistica, limitata ad interventi circoscritti e sparsi nel territorio comunale, sia possibile svolgere un'analisi sufficientemente approfondita sugli effetti ambientali e territoriali della presente variante, come richiesto anche dalle norme sulla Valutazione ambientale strategica, evitando la duplicazione delle procedure e degli studi.

VISTI gli elaborati costituenti la variante "V04 – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente" che sono i seguenti:

- Elaborato n. 1: "Relazione descrittiva – Sintesi non tecnica"
- Elaborato n. 2: "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata";
- Elaborato n. 3: "Tavola di inquadramento urbanistico: stato attuale e stato modificato", relativo alle sole aree oggetto degli Interventi n. 4 e 5;
- Elaborato n. 4: "Norme tecniche di attuazione: stato attuale e stato modificato", relativo alle aree oggetto degli Interventi nn. 4, 5 e 12;
- Elaborato n. 5: "Modifiche ad alcune schede della Variante per l'edificato di matrice storica: stato attuale e stato modificato" relativo alle aree oggetto degli interventi n. 1, 2, 3, 6;
- Indagini geologiche solo per ciò che riguarda gli Interventi n. 4, 5 e 12.

DATO ATTO che gli elaborati del suddetto strumento urbanistico sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica che, nelle sedute del 04.02.2011 e del 18.02.2011, ha espresso parere favorevole all'unanimità;

VISTO il parere favorevole, espresso in merito alla presente variante, dalla Commissione Urbanistica Consiliare nelle sedute 04.02.2011 e del 18.02.2011;

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 23/02/2011;

VISTI

- il "Rapporto del Garante della Comunicazione" aggiornato al 22/02/2011 che sarà allegato, come Allegato B, alla deliberazione di adozione della presente variante 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 della variante "V04 – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente" si è formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che la variante "V04 – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente" si è formata 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, 23 febbraio 2011.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Antonio Coletti

“V04 - VARIANTE PER RETTIFICHE DI MODESTA ENTITÀ ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE”, AI SENSI DEGLI ARTT. 15, 16 E 17 DELLA L.R. 1/05 - RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE AI SENSI DELL’ART. 20 DELLA L.R. 1/05 – Fase di adozione

Il ruolo e l'attività del Garante della Comunicazione oltre che le modalità per la predisposizione dei relativi Rapporti di competenza è disciplinata dal Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 81 del 21.05.2007.

Le modalità per l'organizzazione della “partecipazione” del pubblico alla formazione degli strumenti urbanistici sono state inoltre definite nell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 01.07.2009 “*Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico*” che ha tenuto conto dei riferimenti legislativi e regolamentari in materia (articoli da 11 a 14 della L.R.1/05 e relativo Regolamento approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R) e dei contenuti e salvaguardie del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 147 del 22/11/2010.

L'avvio del procedimento pubblicistico comporta che i documenti elaborati per la valutazione integrata e che danno conto degli obiettivi posti e dei contenuti principali che connotano le scelte “progettuali” degli strumenti urbanistici, debbano essere preliminarmente noti e condivisi dalla Giunta, autorizzando eventualmente il Responsabile del procedimento a svolgere incontri pubblici di informazione, confronto e valutazione. Questo passaggio viene compreso nel provvedimento di Giunta con cui si avvia il procedimento degli strumenti urbanistici.

Il Responsabile del Procedimento provvede a pubblicare tutti gli elaborati che riterrà necessari sul sito del Comune in uno spazio a ciò dedicato ovvero nella sezione “Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici”.

In ogni caso nell'organizzare il processo di partecipazione è necessario che sia messa in evidenza la scala delle scelte di pianificazione. In questo senso la “Relazione di sintesi della valutazione integrata” e la “Relazione descrittiva - Sintesi non tecnica” costituiscono il supporto ottimale chiarendo, anche ai non addetti ai lavori, l'ambito delle scelte che sono affrontate all'interno dello specifico strumento urbanistico. In tale fase infatti non possono essere messe in discussione le scelte già effettuate dagli strumenti preordinati.

Nel caso della variante “V04 - Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente”, a seguito dell'avvio del procedimento, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 218 del 02/08/2010 e con Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 10/01/2011, sono stati individuati, quali soggetti istituzionalmente competenti nel governo del territorio, la Regione Toscana, la Provincia di Arezzo oltre che la Soprintendenza per i B.A.P.P.S.A.E. e il Genio Civile, a cui sono state trasmesse le Relazioni programmatiche allegatale alle citate deliberazioni di Avvio del Procedimento per ricevere apporti e contributi per la migliore redazione dell'atto, 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.

Nelle Deliberazioni di Giunta citate e nelle allegate Relazioni Programmatiche di Avvio del Procedimento non è stata evidenziata la necessità di organizzare incontri pubblici in merito alla volontà della Amministrazione di avviare il procedimento di formazione ed approvazione della presente Variante data la limitata incidenza degli effetti ambientali, territoriali e sociali di tale strumento urbanistico e le indubbie ricadute positive per tutta la collettività.

Con nota del 16/09/2010, acquisita al nostro prot. gen. con n. 15306 del 21/09/2010, è pervenuto il contributo della Regione Toscana – Direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali; in tale contributo si chiede di specificare il quadro conoscitivo a supporto della variante e la individuazione di una serie di criteri oggettivi e misurabili rispetto ai quali procedere ad una verifica dell'effettivo valore del patrimonio edilizio e degli spazi liberi, al fine di costituire un riferimento unico anche per la valutazione di altre possibili rettifiche. Si suggerisce poi di procedere, nell'ambito della Valutazione

Integrata, ad una valutazione degli effetti complessivi della variante e non dei singoli interventi, al fine di poter costruire un quadro di riferimento a scala urbana. Infine circa la opportunità di procedere alla redazione di più varianti anticipatorie del Regolamento Urbanistico (R.U.) si fa presente che queste in primo luogo devono essere fortemente motivate dalla necessità di attuare i soli interventi riconosciuti prioritari dal P.S. o valutati indifferibili dall'Amministrazione nel periodo che va dall'approvazione del P.S. fino all'entrata in vigore del R.U. e di conseguenza essere sostenuti da un interesse pubblico prevalente.

Con nota del 07/09/2010, acquisita al nostro Prot. gen. con n.15996 del 04/10/2010, è pervenuto il parere della Soprintendenza di Arezzo, limitatamente alla variante di cui all'Intervento n. 2 in località Guerrino per il quale si esprime parere di massima favorevole;

Con nota del 28/01/2011 acquisita al nostro Prot. gen. con n. 1802 del 01/02/2011 è pervenuto il parere del Genio Civile che in merito all'area oggetto dell'Intervento n. 3 "Edificio posto loc. Manciano Secondo – Ambito 9 - Scheda 33R30 della Variante per l'Edificato di Matrice Storica" segnala la necessità di corredare la variante con uno specifico studio ideologico e idraulico del fiume Tevere e del Torrente Afra, ricadendo l'area oggetto in una zona dove il P.S. non ha effettuato studi idraulici di dettaglio.

Con nota del 26/01/2011 acquisita al nostro prot. gen. con n. 1959 del 03/02/2011, è pervenuto il parere della Soprintendenza di Arezzo in merito alle aree oggetto degli Interventi n. 6 e 12 in cui si rileva genericamente che, poiché le varianti prevedono sempre un aumento delle volumetrie esistenti la presente, variante non contribuisce 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, e quello riguardante le singole componenti del territorio con nuove costruzioni e ampliamenti di quelle esistenti, si rimanda comunque ad un successivo approfondimento la valutazione delle motivazioni con cui il Comune possa dimostrare la validità delle varianti previste.

Tutti i contributi pervenuti sono stati trasmessi al Responsabile del Procedimento che ha delegato l'Ufficio di Piano a compiere una disamina puntuale di tali pareri o proposte per il loro eventuale recepimento nell'ambito della presente variante. Le modalità di recepimento sono illustrate nella "Relazione di sintesi della Valutazione integrata" e nella "Relazione del Responsabile del procedimento preliminare all'adozione" allegata alla presente variante.

In merito alla partecipazione, sono stati quindi gli adempimenti previsti dall'art. 15, comma 1 della L.R. 1/05, attraverso la pubblicazione degli atti di avvio del procedimento nel sito web del Comune e la trasmissione degli stessi a tutti gli enti interessati; risulta pertanto garantito, fino ad oggi, il rispetto delle norme relative alla partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante.

Sansepolcro, 22 febbraio 2011.

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Geom. Rossana Cenciarini