



COMUNE DI SANSEPOLCRO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 40 del 09-04-2018

VARIANTE SEMPLIFICATA N. 10 AL R.U. NELL'AREA DELLA EX AGENZIA
Oggetto: TABACCHI - Approvazione di atto di indirizzo ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 267/2001 ed art. 4, comma 1, del D.lgs.165/2001.

L'anno 2018 addì Nove del mese Aprile alle ore 18:00, 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>GUERRINI GUIDO</i> <i>MORETTI LORENZO</i> <i>TORRISI GIUSEPPE</i> <i>DEL SIENA FRANCESCO</i> <i>MERCATI FRANCESCA (Scrutatore)</i> <i>GALLAI SIMONE (Scrutatore)</i> <i>GORETTI ANDREA</i> <i>CRISPOLTONI STEFANO</i> <i>TORELLI MERI</i> <i>LAURENZI ANDREA MATHIAS</i> <i>POLVERINI MARCELLO (Scrutatore)</i> <i>GIORNI CATIA</i> <i>GIUNTI TONINO</i> <i>RIVI ALESSANDRO</i>	<i>CORNIOLI MAURO</i> <i>DEL BOLGIA MICHELE</i> <i>FRULLANI DANIELA</i>
Tot. 14	Tot. 3

Assiste il sottoscritto Segretario Comunale Dott.ssa Giovanna Fazioli incaricato della redazione del verbale ai sensi dell'art. 62 del Regolamento Comunale.

Il Presidente Lorenzo MORETTI assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori di cui sopra.



IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO 267/2000 che all'art. 42, comma 2, attribuisce al Consiglio Comunale la competenza relativamente a piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie;

VISTO il D.lgs. 165/2001 che all'art. 4 dispone che gli organi di governo esercitino le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni; ed essi spettano, in particolare: *le decisioni in materia di atti normativi e l'adozione dei relativi atti di indirizzo interpretativo ed applicativo; ... la definizione di obiettivi, priorità, piani, programmi e direttive generali per l'azione amministrativa e per la gestione ...*

DATO ATTO CHE il Comune di Sansepolcro:

- è dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2011, 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;
- ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico con Del. Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014 ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005 che è stato poi definitivamente approvato con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016; tale strumento operativo è divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016;

TENUTO CONTO che:

- con Determina n. 149 del 10/03/2017 è stato approvato l'avviso pubblico ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R per la presentazione, entro il 15 maggio 2017, di manifestazioni di interesse per modifiche alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con prevalente destinazione produttiva;
- a seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R, per la presentazione di manifestazioni di interesse per modifiche alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione produttiva, C.d.P. Immobiliare ha presentato, in data 15/05/2017 prot. 8078 la propria manifestazione di interesse relativa alla parte del complesso della ex Agenzia Tabacchi di sua proprietà;
- sulla base della disamina tecnica, effettuata dal Servizio Urbanistica e Sviluppo del Comune, e di quella politica preliminare effettuata dalla Commissione Urbanistica Consiliare si è ritenuto che la manifestazione di interesse presentata da C.d.P. Immobiliare fosse "NON ACCOGLIBILE nell'ambito della variante specificatamente riguardante le aree con prevalente destinazione produttiva" in quanto non propriamente pertinente ovvero relativa invece ad un isolato del centro storico particolarmente significativo per localizzazione, dimensioni, rapporto con le aree contermini e degno di essere disciplinato nell'ambito di una specifica variante ad hoc;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale:

- vista la significatività dell'area in questione e preso atto della condizione di avanzato degrado in cui versa attualmente tale complesso immobiliare ne suo insieme;
- reputato necessario creare le condizioni migliori per garantire il recupero e rigenerazione generale del complesso immobiliare della ex Agenzia Tabacchi, in coerenza con le altre iniziative di recupero quali ad esempio la localizzazione su parte di tale complesso della sede del Commissariato locale di Pubblica Sicurezza;

si è impegnata, nel corso di varie riunioni tenutesi con i rappresentanti di C.d.P. Immobiliare ad attivare quanto prima le procedure per la formazione ed approvazione di una specifica variante finalizzata a promuovere tali interventi di recupero, rigenerazione e valorizzazione funzionale;

RILEVATO che, per quanto sopra illustrato, le scelte di pianificazione urbanistica da effettuare nell'ambito della suddetta specifica variante debbano essere il più possibile discusse e condivise

con tutta la comunità interessata, a partire dai suoi rappresentanti in Consiglio Comunale, per poi coinvolgere tutte le associazioni e i cittadini interessati;

RITENUTO OPPORTUNO pertanto, per la variante in questione e a differenza dei precedenti casi di variante già promossi dalla A.C. di minore entità e per le quali l'atto di indirizzo è stato definito dalla giunta Comunale, investire il massimo organo rappresentativo dei cittadini ovvero il Consiglio Comunale per l'impostazione dei relativi obiettivi, criteri metodologici e impostazione del procedimento di formazione ed approvazione quale atto di indirizzo preliminare per lo svolgimento delle ulteriori fasi;

PRESO ATTO inoltre del quadro conoscitivo e di quanto altro riportato nella Relazione tecnica di supporto allegata (Allegato A) alla presente variante e redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, Arch. Maria Luisa Sogli, e, in particolare, della situazione vincolistica presente nell'area del complesso immobiliare della ex Agenzia Tabacchi che è stato oggetto di due decreti di istituzioni di vincolo, ovvero del DM del 29/06/2004, riguardante la Chiesa di S. Maria Maddalena degli Osservanti, e del D.D.R. 412/2012 del 22/06/2012, riguardante la restante parte del complesso;

CONSIDERATO che:

- nel D.D.R. 412/2012 del 22/06/2012 sono contenute prescrizioni di tutela che devono obbligatoriamente essere recepite dal Comune nei propri strumenti urbanistici e nel Regolamento edilizio;
- il complesso dell'ex Agenzia Tabacchi è stato per molti anni precluso all'accesso pubblico e quindi risulta poco conosciuto ai cittadini di Sansepolcro;

REPUTATO quindi che un percorso partecipativo allargato alla formazione della presente variante possa essere anche l'occasione, oltre che per adeguare gli strumenti urbanistici comunali alle prescrizioni di cui al D.D.R. 412/2012 del 22/06/2012 come previsto dall'art. 45 del D.lgs. 42/2004, per far conoscere ai cittadini il complesso dell'ex Agenzia Tabacchi, con i suoi valori e disvalori, problematiche di recupero, funzioni compatibili da introdurre o destinazioni ritenute incongrue e quindi da evitare;

RITENUTO opportuno quindi prevedere almeno un incontro pubblico, preceduto da apposite iniziative di informazione negli organi di stampa, in cui illustrare quanto sopra per raccogliere suggerimenti e contributi da tutti gli interessati;

RILEVATO che, a seguito degli esiti di tale processo partecipativo, potrà essere approvato l'atto di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2018 e dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2018; tale atto potrà essere demandato alla Giunta Comunale;

PRESO ATTO degli ulteriori criteri suggeriti nella Relazione tecnica di supporto allegata alla presente variante e redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo

DATO ATTO che trattandosi di atto di indirizzo per il presente provvedimento non è richiesto alcun parere di regolarità tecnico amministrativa e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il parere favorevole, espresso in merito all'adozione del presente provvedimento, dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 06/04/2018;

VISTO il D.lgs. 267/2000;

VISTO il D.lgs. 165/2001;

VISTE la L.R.T. 65/2014 e la L.R.T. 10/10;

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

VISTO l'esito della votazione tenutasi per alzata di mano, all'unanimità

DELIBERA

- 1) di ritenere obiettivo prioritario il recupero e valorizzazione funzionale dell'intero complesso della ex Agenzia Tabacchi di Sansepolcro stanti le attuali avanzate condizioni di degrado che caratterizzano un ambito del centro storico della nostra città molto significativo per estensione, localizzazione, rapporto con le aree ed i beni contermini;
- 2) di procedere pertanto, tenuto conto della manifestazione di interesse pervenuta da Cassa depositi e Prestiti Immobiliare (attuale proprietaria di parte dell'immobile della ex Agenzia Tabacchi) in data 15/05/2017 prot. 8078, alla formazione dello strumento urbanistico denominato "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 10 AL R.U. NELL'AREA DELLA EX AGENZIA TABACCHI", al fine di creare le migliori condizioni atte a garantire il recupero e rigenerazione generale di tale complesso immobiliare;
- 3) di prevedere che tale strumento urbanistico si formi tenendo conto di una fase preliminare di partecipazione aperta a cittadini ed associazioni interessati per il recepimento di eventuali contributi sia al quadro conoscitivo che alla definizione delle più congrue migliori scelte pianificatorie da effettuare; tale fase preliminare dovrà sostanziarsi in almeno una riunione pubblica preceduta da apposite iniziative di informazione negli organi di stampa;
- 4) di demandare alla Giunta Comunale, a seguito del recepimento degli esiti di tale fase partecipativa preliminare, l'approvazione dell'atto di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, e del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2018; in tale Deliberazione della Giunta Comunale sarà inoltre definito il gruppo di lavoro per la redazione, il Responsabile del Procedimento, il Garante della Informazione e partecipazione ed ogni altro contenuto operativo utile allo svolgimento delle ulteriori fasi di adozione ed approvazione definitiva;
- 5) di prendere atto degli ulteriori criteri di cui All'Allegato A - RELAZIONE TECNICA DI SUPPORTO ALL'ATTO DI INDIRIZZO POLITICO PRELIMINARE:
 - le previsioni della variante dovranno rispettare le prescrizioni di cui al DM del 29/06/2004 di istituzione del vincolo monumentale sulla ex chiesa di S. Maria Maddalena degli Osservanti e quelle di istituzione del vincolo di tutela indiretta ai sensi del D.D.R. 412/2012 riguardante la restante parte del complesso della ex Agenzia Tabacchi;
 - ogni modifica alla disciplina del patrimonio edilizio esistente dovrà essere inoltre supportata da idonee indagini di approfondimento del quadro conoscitivo al fine di precisare i valori architettonici di ogni singola parte del complesso; dovranno comunque essere tutelati i caratteri architettonici – tipologici anche della architettura industriale dei primi del '900 ancora leggibili e di un certo pregio come desumibili dalla documentazione fotografica allegata alla stessa relazione;
 - ogni modifica al dimensionamento della S.U.L. definita nel vigente Regolamento Urbanistico dovrà essere supportata da idonea documentazione di rilievo dettagliato dei volumi e superfici esistenti e legittimati da regolare titolo abilitativo;
 - le destinazioni d'uso previste devono essere valutate anche in riferimento all'incidenza sul sistema della mobilità e devono evitare situazioni di congestione del tessuto urbano interessato (sono in tal senso da evitare o limitare al minimo le funzioni attrattive di traffico);
 - devono essere previste soluzioni di assetto urbanistico che rendano l'area maggiormente permeabile con creazione di spazi aperti pubblici o di uso pubblico e percorsi pedonali pubblici che incrementino l'accessibilità al luogo e il suo collegamento con le aree contermini.

CON votazione tenutasi per alzata di mano dei **16** Consiglieri presenti di cui **13** favorevoli e **3** astenuti (Rivi, Giunti e Giorni) il presente documento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/2000.

IL PRESIDENTE

f.to

Lorenzo MORETTI

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to

Dott.ssa Giovanna FAZIOLI



Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Li

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio di questo Comune per 45 giorni consecutivi dal 19 aprile 2018

N° 691

L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE
f.to

.....

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ed è divenuta esecutiva per decorrenza di dieci giorni dalla sua pubblicazione e ciò ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to

.....