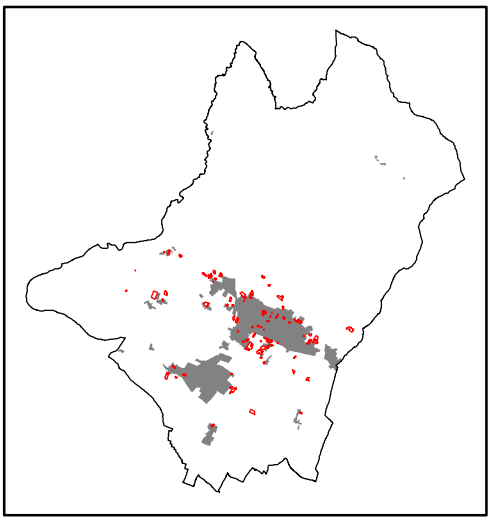
Variante semplificata n.11.b al R.U.



Modeste rettifiche alle perimetrazioni di zona - RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA

ELAB. 1

ADOZIONE con Del.C.C. n.15 del 01/02/2019

COMUNE DI SANSEPOLCRO
Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA DELLA VARIANTE N. 11.A AL R.U. 2

RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA DELLA VARIANTE n. 11.b AL R.U.

PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 che prevede che: "*Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa"*.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro è stato adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014. A seguito della pubblicazione sono pervenute 480 osservazioni (più due osservazioni formulate dall'ufficio di piano) che sono state analizzate e contro-dedotte in due fasi. La procedura di VAS si è conclusa definitivamente con il provvedimento Pf/VAS 01 del 15/04/2016 contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni, recepite nella versione definitiva degli elaborati del primo stralcio di R.U. sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante è stata preceduta da un AVVISO PUBBLICO pubblicato 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 relative alle aree con destinazione residenziale, in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019.

A seguito di tale avviso sono pervenute numerose manifestazioni di interesse nei termini e due fuori termine; tali manifestazioni di interesse risultano di varia complessità e sono state oggetto di una analisi tecnica preliminare oggetto di uno specifico incarico professionale a tecnico esterno.

Intanto sono state enucleate all'interno varie manifestazione di interesse pervenute (di cui quelle cartografabili 99 più alcune con valore normativo generale) quelle richieste di più lieve entità che non richiedessero la redazione di nuove indagini geologiche e potessero essere oggetto di procedure semplificate sia di VAS che di procedimento di approvazione.

Sono state pertanto estrapolate 5 manifestazioni di interesse di minore complessità, tra queste 1 è stata oggetto di avvio di procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 in quanto avente ad oggetto un'area soggetta a vincolo paesaggistico per la quale si è applicato l'art. 5 dell' ACCORDO tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018 oltre che in quanto area esterna al perimetro del territorio urbanizzato. Tale variante è stata denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.a PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA" e sarà avviata nel corso della prossima seduta della Giunta Comunale.

Le altre 4 manifestazioni di interesse di lieve entità che invece risultano:

- interne sia al perimetro del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 125 del 07/10/2015, che al perimetro del "centro abitato" del RU (che nella sostanza risponde alla definizione di perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014)
- non interessate da beni paesaggistici di cui al D.lgs. 42/2004
- di lieve entità in termini di modifica al vigente piano operativo;
- coerenti e compatibili con il Piano Strutturale vigente e con i piani sovraordinati di Regione e Provincia;

e inoltre:

- non comportano incremento del dimensionamento;

possono trovare accoglimento nell'ambito di una variante semplificata al R.U., da denominare "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.b PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA", rispondente al disposto dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, e quindi sottoponibile al procedimento semplificato di cui all'art. 32 della stessa legge regionale oltre che alla procedura di verifica di assoggettabilità semplificata in quanto varianti formali di carattere redazionale che non incidono in modo significativo nella disciplina del RU già sottoposto a VAS.

DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.b PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA"

La presente variante si configura quale variante puntuale allo strumento urbanistico operativo vigente riferita alle seguenti manifestazioni di interesse pervenute:

ISTANZA N. 02 pervenuta in data 15/06/2018, prot. 11114– **Richiedente: Pecorari Pia** in qualità di proprietario dell'area interessata (foglio catastale n. 67, partt. 234-41).

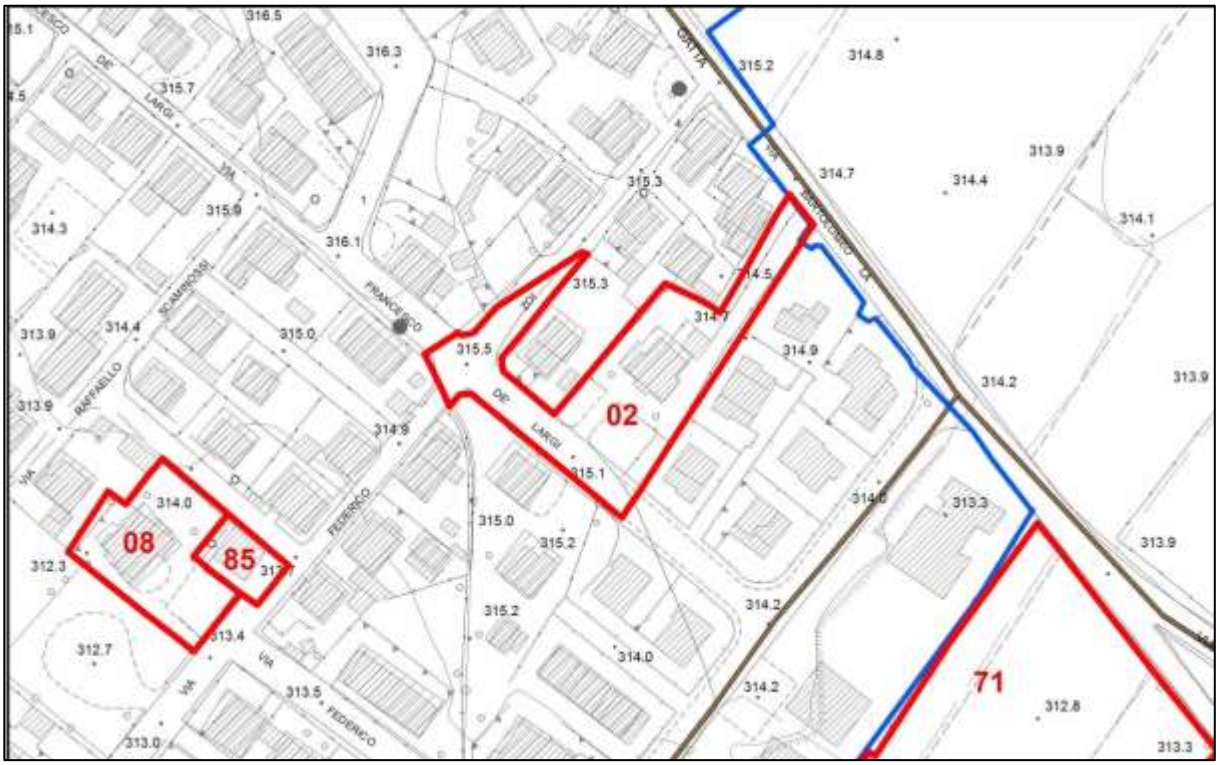
- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: si chiede la trasformazione della destinazione urbanistica di una striscia di terreno attualmente individuata come parcheggio pubblico di previsione prospiciente al lotto di proprietà della richiedente. In caso di accoglimento la richiedente s'impegna a: 1) cedere gratuitamente la porzione della p.lla 41 attualmente occupata dalla viabilità pubblica; 2) rinunciare all'indennità per l'esproprio della p.lla 234/b del Foglio 67 e della p.lla 29/parte del Foglio 67 (circa 238,0 mq); 3) a cedere gratuitamente il frazionamento (a suo tempo predisposto come da effettuare a spese dell'Amministrazione);

- *COERENZA CON P.S., CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE E CON LA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018*: la richiesta è coerente e compatibile con il PS ed è coerente i contenuti della DGC n. 83 del 10/05/2018 per quanto riguarda la realizzazione dell'intervento d'interesse pubblico e del principio generale del contenimento del consumo di suolo libero; la stessa non riguarda, però, l'ambito prettamente residenziale;

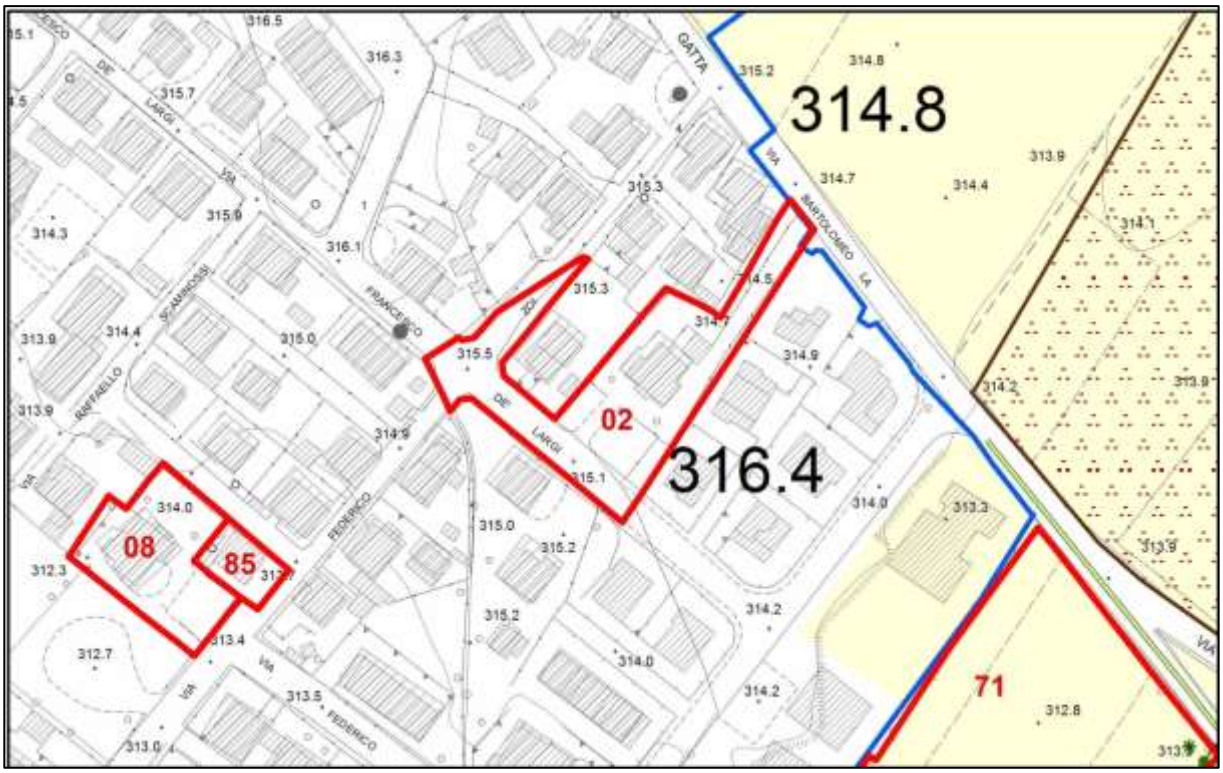
- *RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014*: area interna al perimetro del territorio urbanizzato ed al centro abitato come individuato dal vigente R.U.;

L'area oggetto della manifestazione di interesse n. 02 risulta interna al quartiere urbane del Le Forche nella periferia del capoluogo ad ovest del centro storico quindi interna al perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 (area campita a righe marroni) ed al perimetro del centro abitato come individuato dal vigente R.U. (perimetro blu).

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: l'area oggetto di manifestazione di interesse non è interessata da vincoli sovraordinati e né dalla disciplina di tutela delle invarianti strutturali del PS come specificate nel RU;



L'area in questione, nella carta dei vincoli del RU, non è interessata da alcun vincolo.

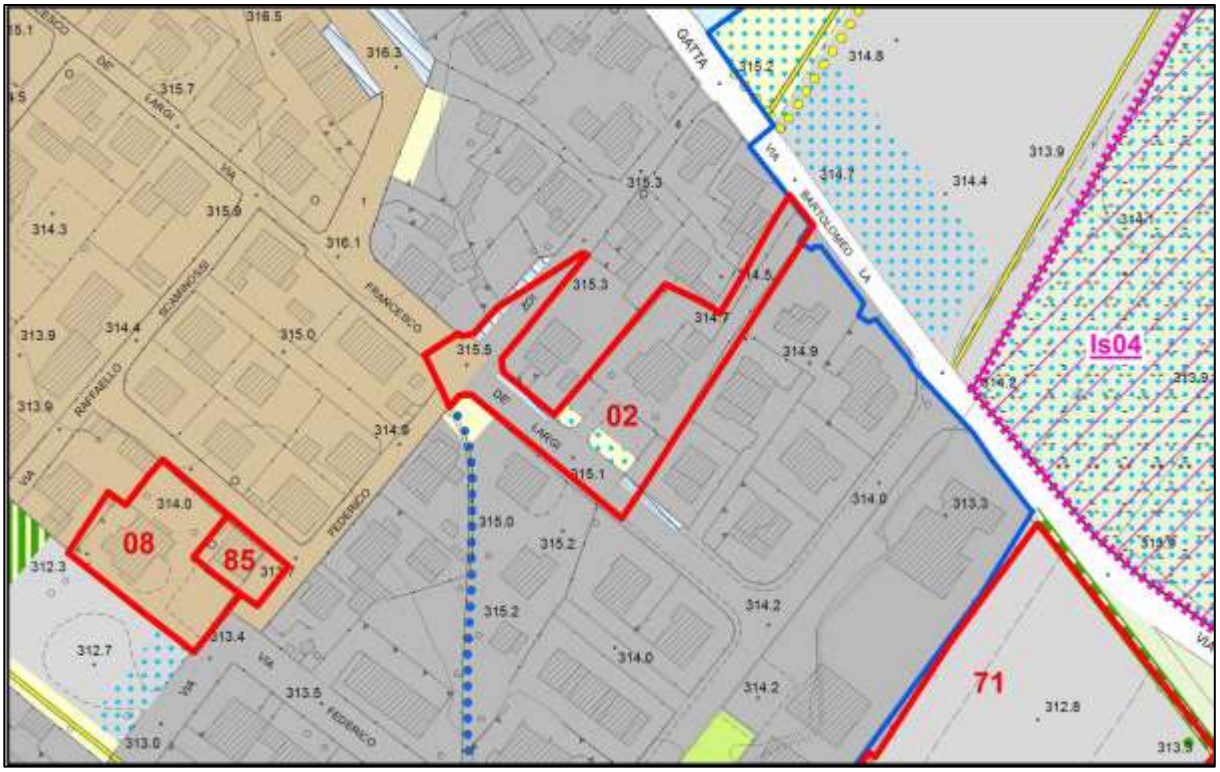


Il territorio agricolo a sud-ovest del capoluogo lambisce a nord-est e sud-est il quartiere urbano del Le Forche e quindi l'area oggetto della manifestazione di interesse n. 02 non è interessata da invarianti strutturali.

- *PARERE TECNICO*: l'area in questione era interessata, nel PRG previgente, da uno standard di PRG che non era stato assoggettato a procedura espropriativa e dalla viabilità che avrebbe dovuto essere già in carico al comune come strada pubblica comunale.

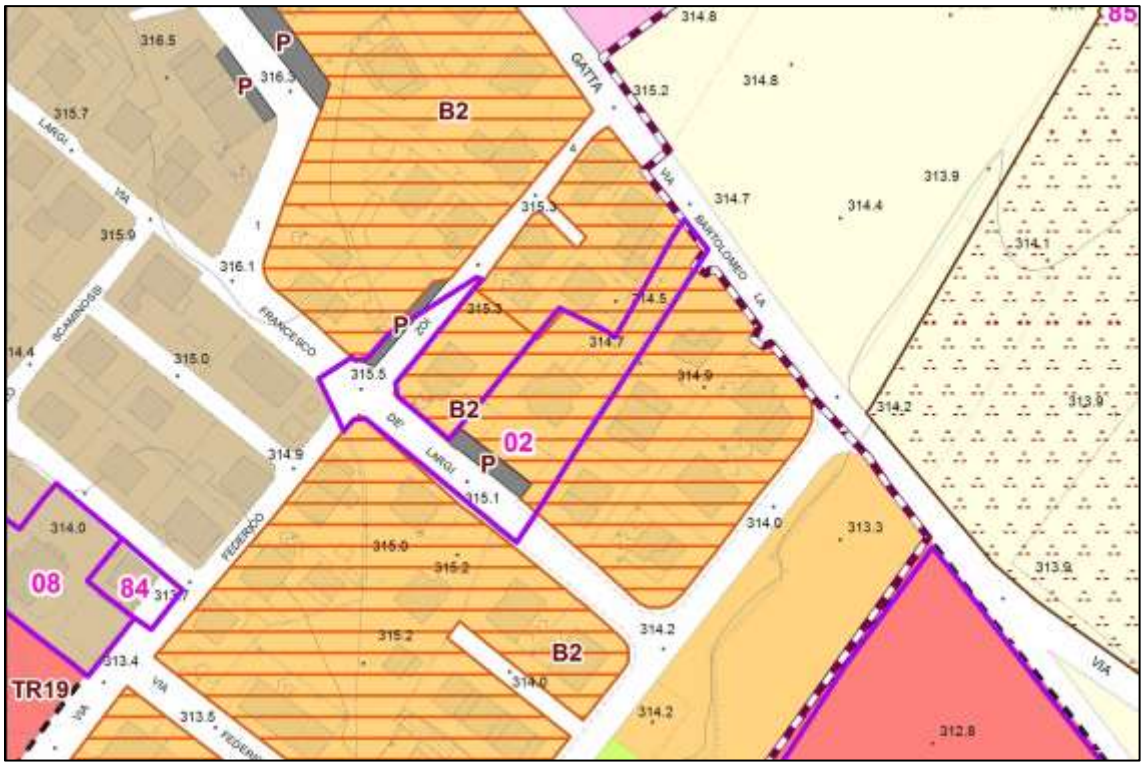
Estratto del PRG previgente - Nel PRG previgente l'area oggetto della manifestazione di interesse n. 02 è in parte interessato da un'area di completamento B2, in parte da un'area con destinazione a parcheggio (area grigia) e in parte corrisponde a un tratto di Via Francesco de Largi e via Federico Zoi.

In realtà l'area in questione, in fase di redazione del Piano Strutturale, risultava ancora completamente di proprietà privata. Nonostante ciò, nell'ambito del PS (pur non assumendo tale piano valore conformativo del regime dei suoli) l'Amministrazione comunale manifestò la volontà di garantire nell'area in questione la possibilità di porre le condizioni per la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo strada che avrebbe dovuto essere ceduto a fronte dell'incremento della porzione della contigua area di completamento secondo un'azione di piano da attuare nell'ambito del Regolamento Urbanistico.



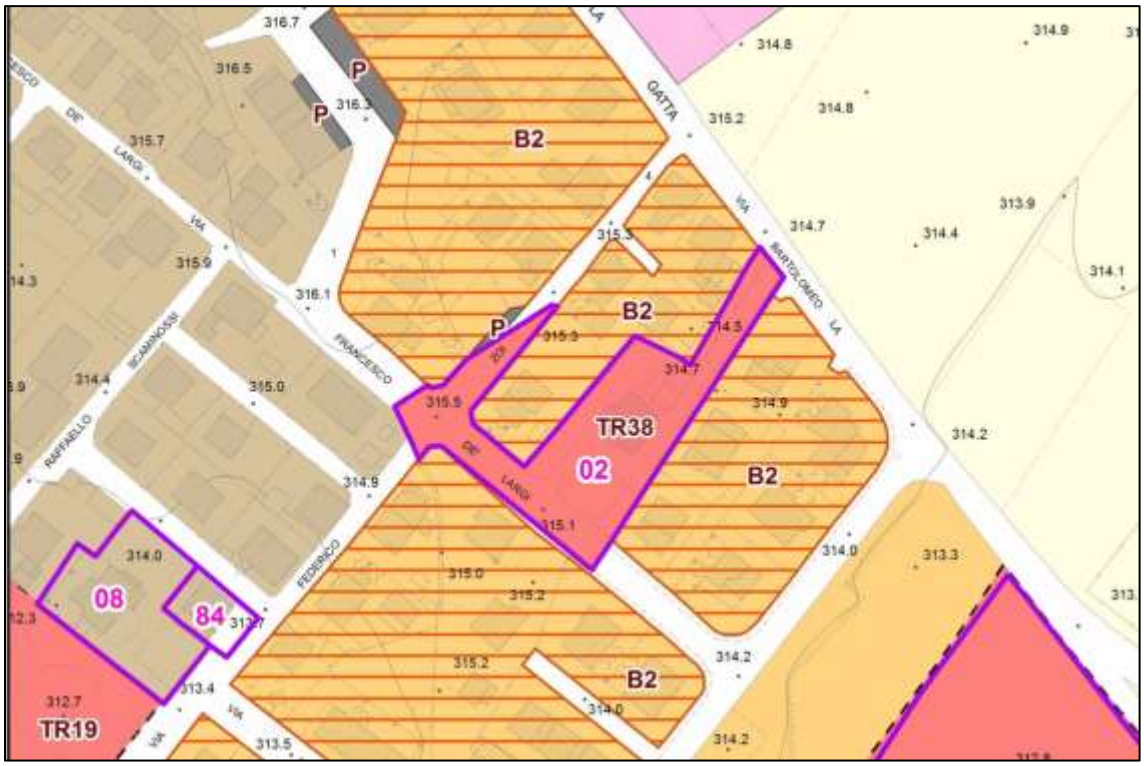
Estratto della disciplina del territorio urbanizzato del PS dove all'interno dell'area oggetto della manifestazione di interesse n. 02 è individuata una porzione di terreno (campita in giallo con punti azzurri) classificata come abito di potenziamento degli standards.

Tale volontà avrebbe quindi dovuto essere tradotta nell'ambito del Regolamento Urbanistico.



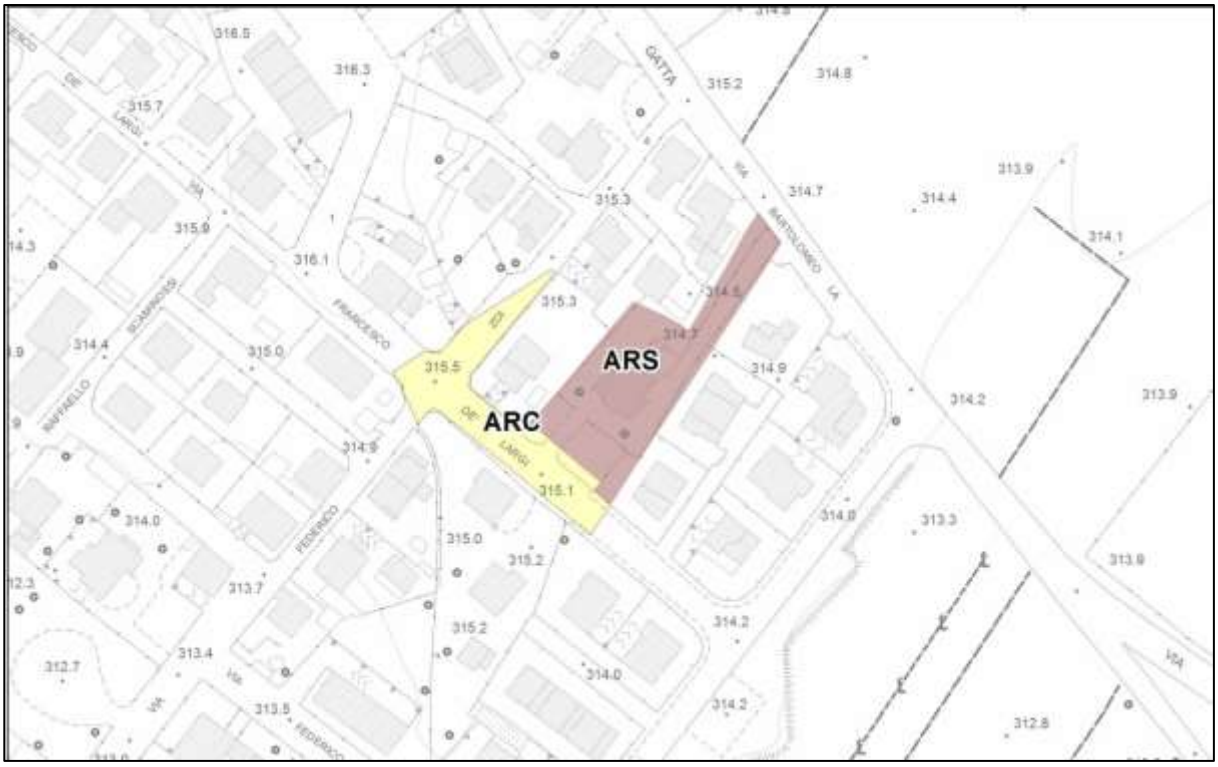
Estratto della disciplina del territorio urbanizzato del vigente RU – L'area oggetto della manifestazione di interesse n. 02 è interessata da strade d'uso pubblico, da una fascia di parcheggio pubblico lungo via De Largi e da una zona di completamento edilizio residenziale B2 più estesa (mq. 1444,57) rispetto al previgente PRG in cui la zone B2 era di 1206,76 mq..

Il Regolamento Urbanistico, pertanto, non creando un legame tra le aree che avrebbero dovuto diventare pubbliche (strada e parcheggio) all'ampliamento della zona B2 nella zona in questione, comporta che, per l'attuazione del parcheggio pubblico, il Comune debba procedere ad esproprio.
La presente variante, partendo da queste premesse e al fine di evitare una procedura espropriativa ha quindi individuato nella zona in questione un'area di trasformazione TR 38 –"Via De Largi" dove il dimensionamento dell'area è quello previsto dal Regolamento Urbanistico (1444,57 mq. x 2 mc/mq = 2.890 mc. e quindi non modificando il relativo carico urbanistico, e condiziona gli interventi nell'area alla preventiva cessione gratuita della parte di area che corrisponde a parte di via De Largi e Via Zoi e ad una striscia di terreno lungo via De Largi da adibire a parcheggi in linea come evidenziato nello schema progettuale riportato di seguito.



Estratto della disciplina del territorio urbanizzato del RU come modificato dalla presente variante

Nella scheda della TR38 si prevede un assetto urbanistico in cui nella area di reperimento del sedime per interventi edilizi (ARS) il dimensionamento è di 2.890 mc.di volumetria massima o 963 mq. di SUL comprensivi della volumetria attualmente esistente.
Tutti gli interventi edilizi all'interno alla TR 38 sono condizionati alla preventiva cessione gratuita delle aree che devono diventare pubbliche individuate con la sigla ARC nello schema progettuale della scheda dell'area di trasformazione della TR38 prevista riportato di seguito.

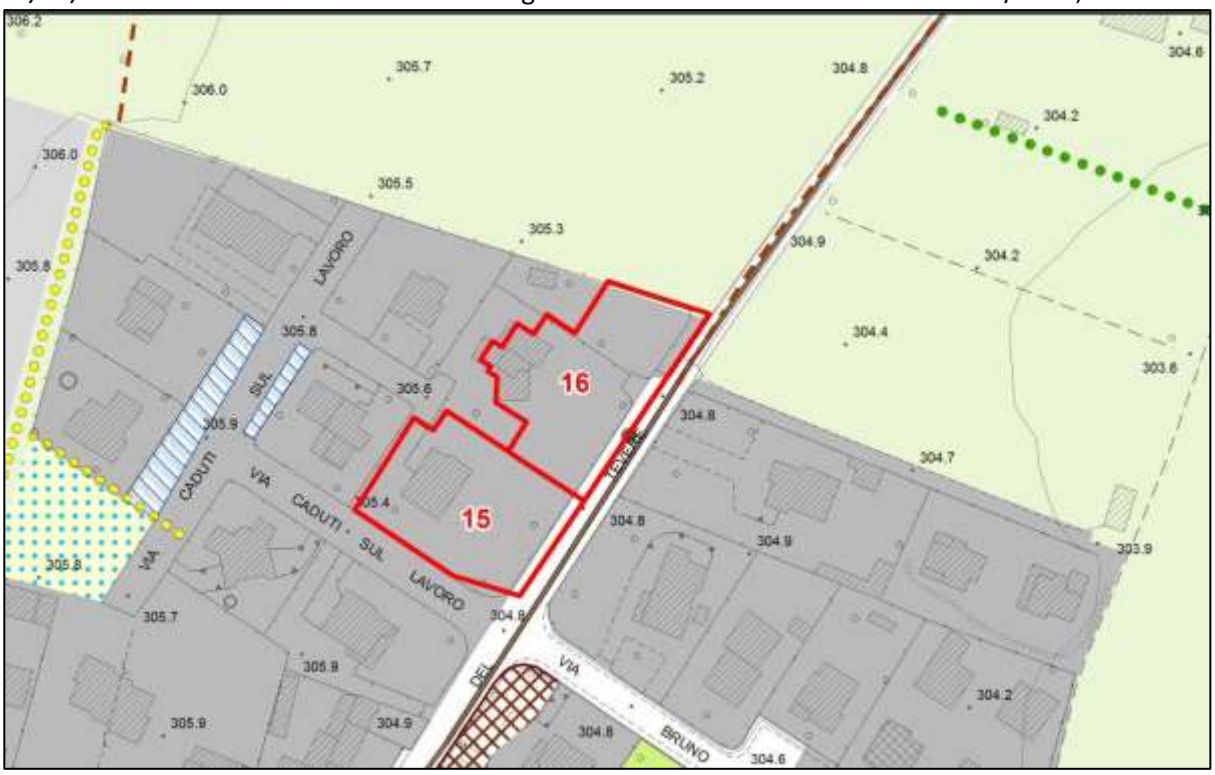


Schema progettuale della scheda dell'area di trasformazione della TR38 prevista

Si ritiene pertanto ACCOGLIBILE la manifestazione di interesse in questione con le modalità sopradescritte.

La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 15/01/2019 ha espresso "Parere favorevole all'unanimità" all'accoglimento della manifestazione di interesse n. 02 con le modalità sopradescritte.

Istanze n. 15 e 16 pervenute rispettivamente in data 25/07/2018, prot. 13727 e in data 25/07/2018, prot. 13728 – **Richiedenti**: Claudio Umani e Vannella Antonelli in qualità di proprietari delle aree individuate catastalmente al foglio 83, partt. 202-203-212.
- *OGGETTO DELLE RICHIESTE*: si chiede di eliminare la fascia di "Verde Privato Vincolato" posta a lato di via del Tevere in frazione Gricignano, all'interno del centro abitato individuato nel RU quale "Tessuto Residenziale di completamento" in quanto non viene reputato necessario ampliare via del Tevere e c'è necessità di superficie per eventuale intervento edificatorio;
- *COERENZA CON P.S., CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE E CON LA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018*: le richieste sono coerenti con gli obiettivi e con i criteri della DGC n. 83/2018;

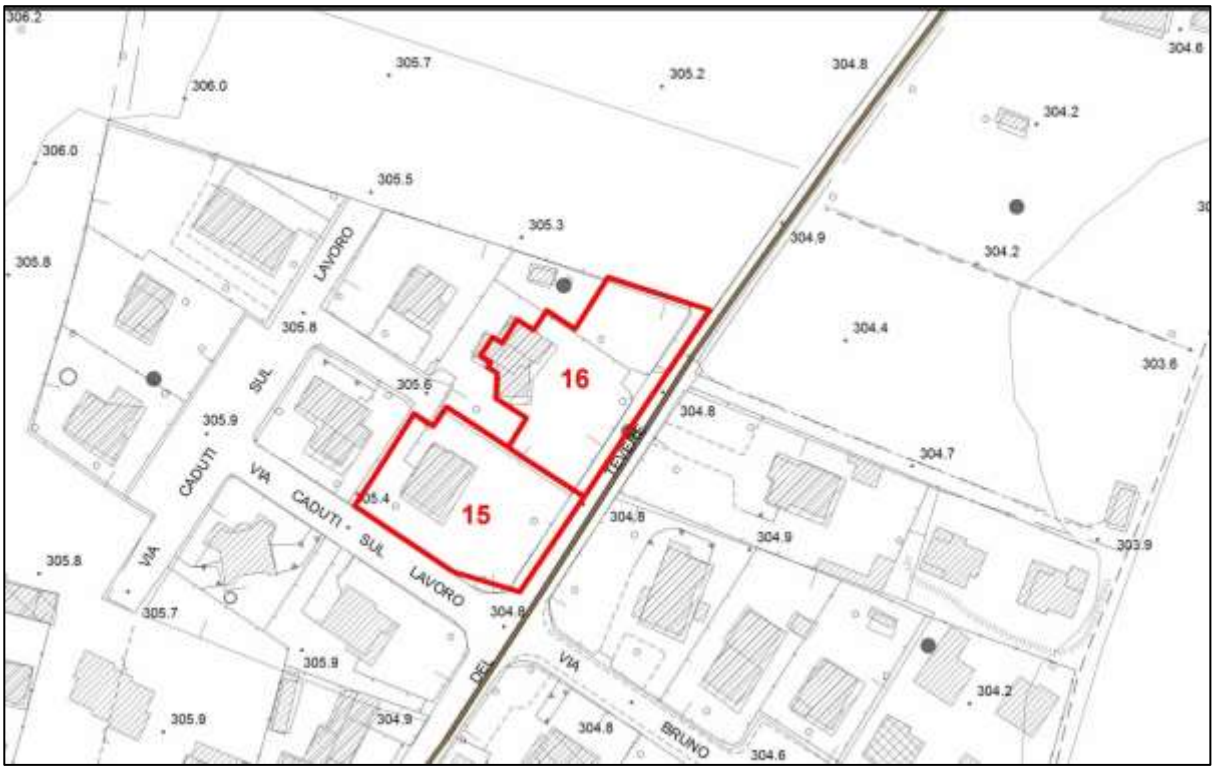


Estratto della tavola della disciplina del vigente P.S. – le aree oggetto delle manifestazioni di interesse in questione ricadono nei "Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti".

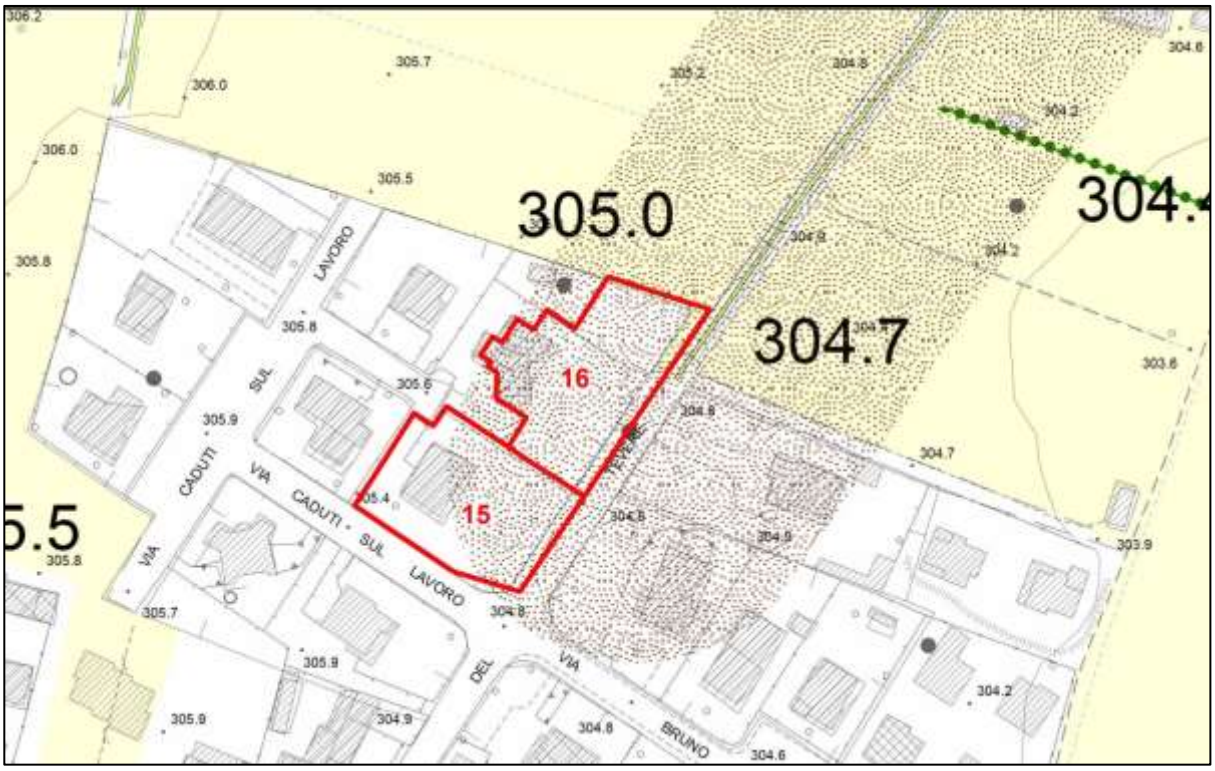
- *RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014*: aree interne al perimetro del territorio urbanizzato oltre che interne al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.;

Estratto della planimetria delle manifestazioni di interesse n. 15 e 16 che risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato (area campita a righe marroni) oltre che interne al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: le aree oggetto di manifestazione di interesse non risultano interessate da vincoli sovraordinati e da discipline di tutela di invarianti strutturali;



Estratto della tavola dei vincoli del RU – Le aree oggetto di manifestazione di interesse n. 15 e n. 16 non sono interessate da vincoli



Estratto della tavola delle invarianti strutturali del RU - Le aree oggetto di manifestazione di interesse n. 15 e n. 16 paino parzialmente interessate da una viabilità che ha valore panoramico rilevante soprattutto a nord del perimetro del centro abitato mentre in ambito urbano la panoramicità è ridotta alla fascia di verde ancora esistente tra la strada e le abitazioni retrostanti.

- *PARERE TECNICO*: le manifestazioni di interesse in questione motivano la richiesta di eliminazione delle fasce a verde privato vincolato fiancheggianti la strada pubblica di accesso da nord alla frazione di Gricignano ritenendo lo stesso inutile e penalizzante i lotti di proprietà dei richiedenti in cui gli interventi edilizi consentiti si devono concentrare solo sulla parte delle proprietà ricadenti in zona di completamento B3.

Estratto della disciplina del territorio urbanizzato del vigente RU

Nell'Estratto della disciplina del territorio urbanizzato del vigente RU soprariportato si nota come la fascia di verde vincolato sia presente su entrambi i lati della viabilità pubblica e si estenda per circa 20 metri di profondità.
Tenuto conto che tale viabilità avrà un ruolo potenziato nel momento in cui verrà realizzato il previsto nuovo ponte sul fiume Tevere e che potrebbe essere necessario un ampliamento di tale viabilità e la creazione di eventuali marciapiedi e piste ciclabili di corredo alla stessa viabilità si ritiene opportuno che vengano mantenute due fasce di "verde privato vincolato" con profondità ridotta rispetto a quella attuale; per la parte rimanente dell'originario "verde privato vincolato" si ritiene che sia opportuno una destinazione a "tessuto consolidato" che abbia il valore di pertinenza dell'edificato esistente che non produce alcun incremento di volumetria (e quindi alcun incremento del carico urbanistico) e in cui sarà possibile realizzare solo interventi pertinenziali o addizioni volumetriche agli edifici esistenti contermini.
Tale soluzione è proposta anche per la fascia di "verde privato vincolato" presente sul fianco sud-est della stessa viabilità pubblica in quanto si ritiene opportuno applicare gli stessi criteri per zone con analoghe caratteristiche.

Estratto della disciplina del RU come modificata in recepimento delle manifestazioni di interesse 15 e 16.

Si ritengono pertanto ACCOGLIBILI le manifestazioni di interesse in questione con le modalità sopradescritte.

La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 15/01/2019 ha espresso "Parere favorevole all'unanimità" all'accoglimento delle manifestazioni di interesse n. 15 e n. 16 con le modalità sopradescritte.

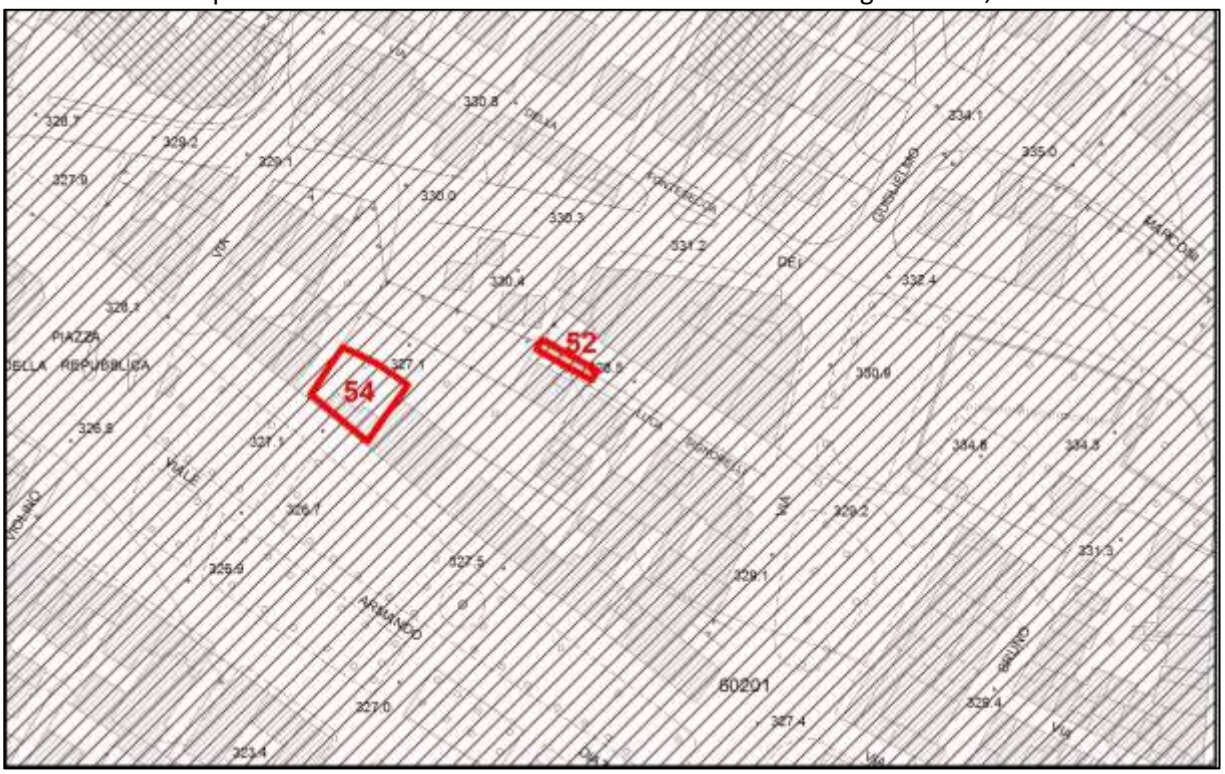
Istanza n. 18 pervenuta in data 30/07/2018 prot. 14000 – **Richiedente**: Angiolo Valentini in qualità di proprietario dell'area individuata catastalmente al foglio 58 particella 1338 posta al termine di Via Signorelli (strada "a cul de sac") nel tessuto post bellico del capoluogo posto a ovest del centro storico;

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: si chiede di modificare la destinazione urbanistica di una striscia di terreno posta davanti al prospetto principale di un fabbricato (censito al Foglio 58 del NCEU di Sansepolcro con p.lla 271, con vari sub. integrato dalle p.lle 920 e 921) identificata nel vigente RU come "sede stradale". Il richiedente in particolare propone: 1) l'inserimento della p.lla 1338 tra i "Tessuti postbellici", in coerenza con il tessuto dell'edifico abitativo; 2) inserimento (correzione cartografica) della porzione di resede dell'edificio (parte della p.lla 921) posto a confine con la p.lla 546 tra i "Tessuti postbellici"

- *COERENZA CON P.S.. CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE E CON LA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018*: la richiesta risulta coerente e compatibile con i contenuti del vigente PS e risulta coerente con gli obiettivi della delibera di indirizzo politico D.G.C. n. 83 del 10/05/2018

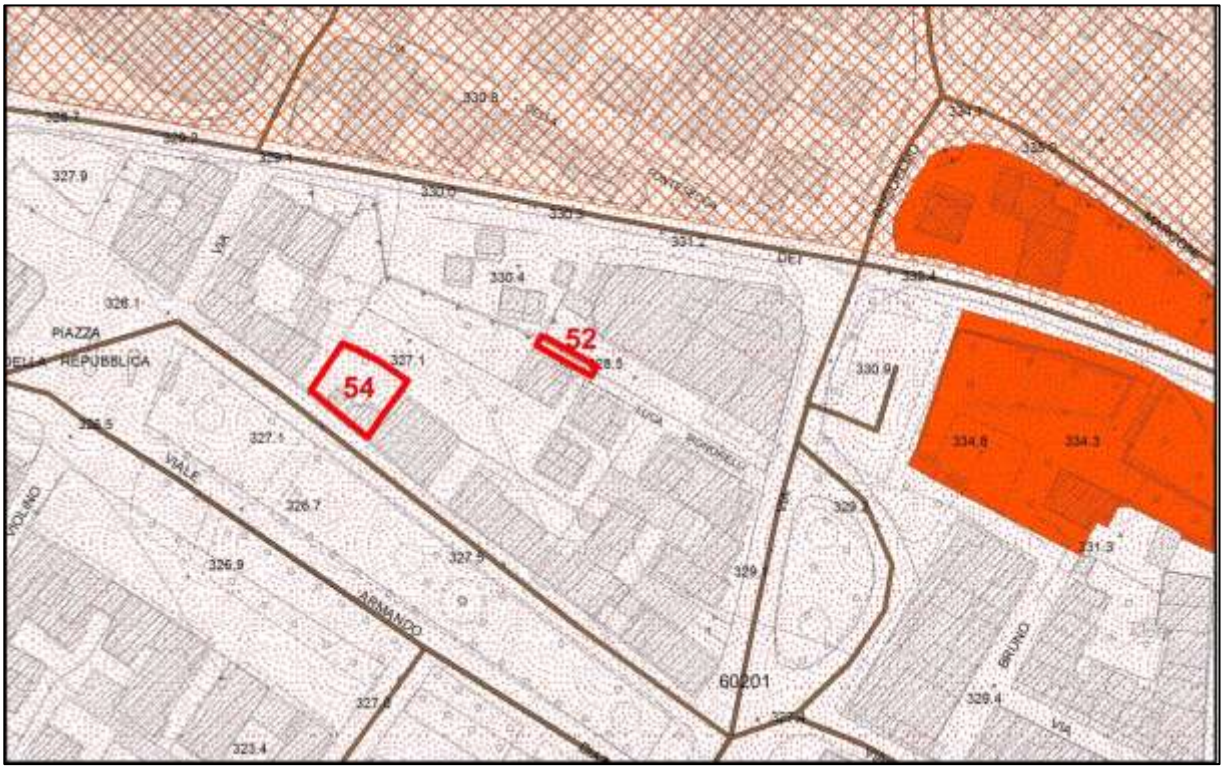
Estratto della tavola della disciplina del PS: l'area oggetto della manifestazione di interesse n. 52 è ricompresa nei "Tessuti consolidati ricadenti nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane"

- *RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014*: area interna al perimetro del territorio urbanizzato ed al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.;

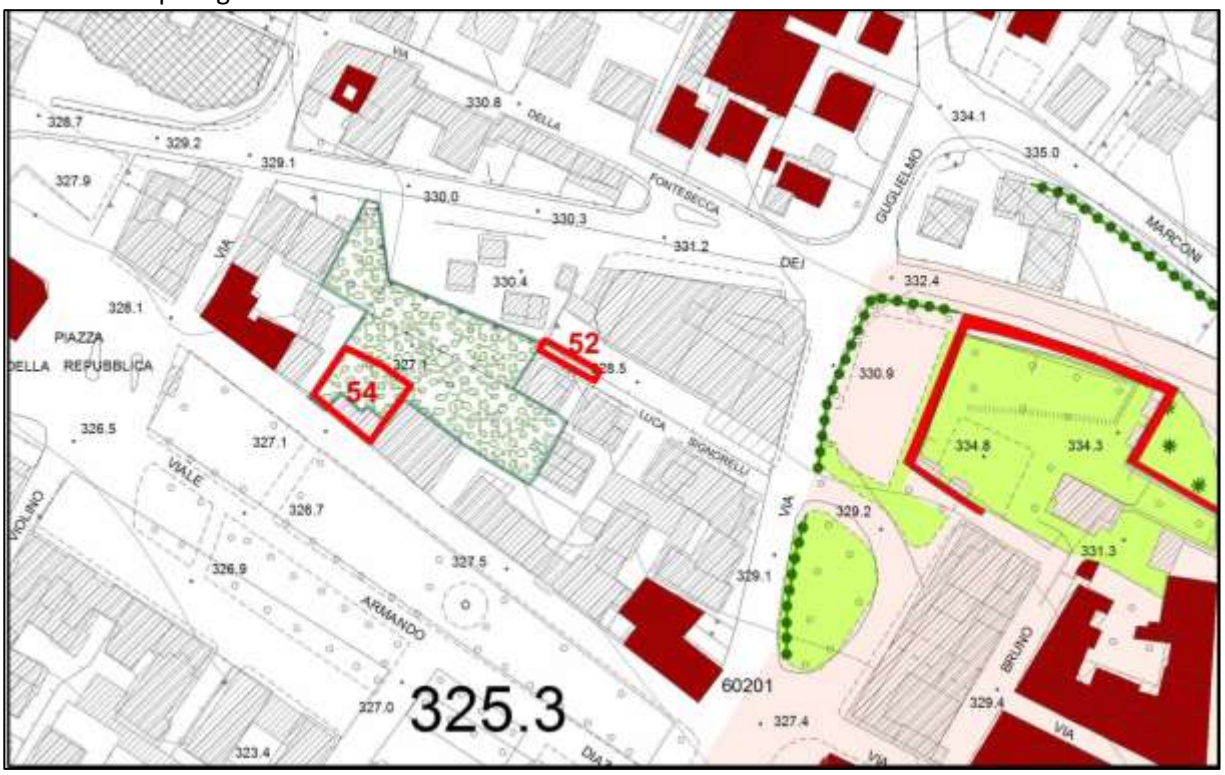


Estratto dell'area inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 – l'area oggetto della manifestazione di interesse n. 52 vi è compresa

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: l'area non risulta interessata da vincoli sovraordinati e la richiesta non risulta in contrasto con la disciplina di tutela delle invarianti strutturali;



Estratto della tavola dei vincoli del RU: l'area oggetto della manifestazione di interesse n. 52 è interessata da un'area di "interesse archeologico" comunque non oggetto di vincolo né da decreto e nemmeno "ope legis".



Estratto della tavola delle invarianti strutturali del RU: l'area oggetto della manifestazione di interesse n. 52 non è interessata da invarianti strutturali

- *PARERE TECNICO*: la richiesta è stata considerata occasione per effettuare una riperimetrazione del tessuto post-bellico prospiciente Via Luca Signorelli

Estratto della disciplina del territorio urbanizzato del vigente RU: l'area in questione ricade in un'area classificata come sede stradale così come la porzione di resede dell'edificio (parte della p.lla 921) posto a confine con la p.lla 546.

Tale modifica non produce alcun effetto sul dimensionamento del RU.

Estratto della disciplina del RU come modificata sulla base delle considerazioni sopra esposte.

Si ritiene pertanto ACCOGLIBILE la manifestazione di interesse in questione con le modalità sopradescritte.

La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 15/01/2019 ha espresso "Parere favorevole all'unanimità" all'accoglimento della manifestazione di interesse n. 52 con le modalità sopradescritte

CONCLUSIONI

La presente variante si configura, ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, come variante semplificata al R.U. in quanto ha per oggetto previsioni di lieve entità interne al perimetro del territorio urbanizzato che non comportano alcun incremento del dimensionamento e delle pressioni sulle componenti ambientali del vigente R.U. già sottoposto a VAS. Tenuto conto di ciò si ritiene che ad essa si possa applicare la procedura di verifica di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010.

Si rileva infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invarianti strutturali e dei vincoli interessati e siano, pertanto, anche conformi agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo).

Si ritiene pertanto che esistano le condizioni per la **non assoggettabilità a V.A.S.** della presente variante.

Sansepolcro, 14 gennaio 2019

Il redattore della presente variante
Arch. Maria Luisa Sogli