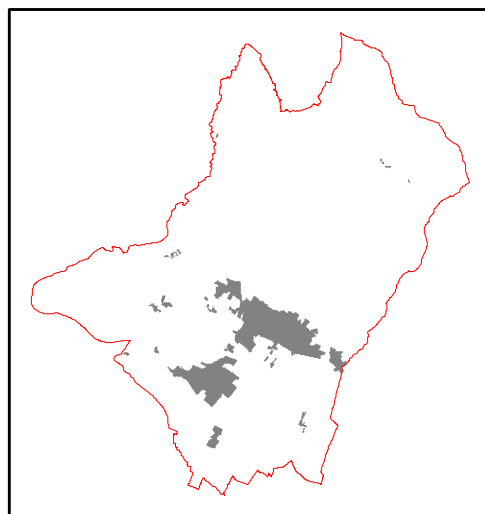


Variante n. 11h al R.U.

**Variante per modifiche puntuali
alla disciplina del patrimonio
edilizio esistente nel territorio
urbanizzato -
RELAZIONE MOTIVATA PER LA
PROCEDURA DI VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' A VAS
SEMPLIFICATA**



ELAB. 1

ADOZIONE con Del.C.C. n. 58 del 29/06/2020



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. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

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

1. 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, in attuazione dell'atto di indirizzo politico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019, 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 finalizzate alla modifica disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione residenziale.

La Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 prevede che siano oggetto della presente variante interventi finalizzati:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- alla realizzazione di nuovi interventi edilizi di modesta entità che possono contribuire anche al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico;

nel rispetto dei seguenti criteri:

1. le proposte di variante al R.U. dovranno essere coerenti con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C. della provincia di Arezzo;
2. le proposte di variante al R.U. dovranno comunque ricadere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 ed essere quindi conformi con il vigente P.S., anche al fine di ridurre al massimo i tempi dei procedimenti di approvazione.
3. le proposte di variante al R.U. dovranno riguardare il sistema delle aree residenziali come individuato dal P.S. e configurarsi:
 - a) come proposte con finalità residenziali inerenti di rettifiche/modifiche alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente da considerare accoglibili in via prioritaria in quanto non comportanti nuovo consumo di suolo;
 - b) proposta di aree per nuovi interventi residenziali con SUL non superiore a 250 mq. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico;
 - c) proposte di rettifica/specificazione della disciplina delle aree di trasformazione TR già individuate dal R.U. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico o quelle che proporranno la riduzione del consumo di nuovo suolo;
 - d) come richieste di de-perimetrazione e cancellazione di previsioni a destinazione residenziale di difficile realizzazione nel corso dei prossimi due anni;

4. per tali proposte dovranno essere chiaramente esplicitati le garanzie e gli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere per la corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti (anche in riferimento alla agevole disponibilità delle aree interessate);

5. le proposte di variante al R.U. dovranno contenere tutti i dati necessari per la stesura del Documento preliminare/rapporto ambientale per lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e le relative schede, analoghe a quelle già contenute nell'elaborato 10 nel vigente R.U.;

6. in riferimento alle proposte di variante che l'Amministrazione Comunale riterrà accoglibili sarà pertanto richiesto ai proponenti di farsi carico delle indagini di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

A seguito di tale avviso sono pervenute numerose manifestazioni di interesse; 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.

Ad oggi delle 99 manifestazioni di interesse pervenute ne sono state recepite 50 nei seguenti strumenti urbanistici:

- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.a PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA, adottata con D.C.C. n. 44 del 29/04/2019 e approvata con D.C.C. n. 89 del 24/09/2019 (in cui è stata recepita 1 istanza);
- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.b PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA, adottata con D.C.C. n. 15 del 01/02/2019 e definitivamente approvata con D.C.C. n. 70 del 24/07/2019 (in cui sono state recepite 4 istanze);
- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.d PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 73 del 24/07/2019 e divenuta efficace in data 02/10/2019 (in cui sono state recepite 7 istanze);
- VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 09/12/2019 e approvata con D.C.C. n. (in cui sono state recepite altre 31 istanze di cittadini privati più 1 presentata dalla Consulta interprofessionale);
- VARIANTE AL R.U. N. 11.f PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 18/02/2020 e approvata con D.C.C. n. (in cui sono state recepite altre 2 istanze);
- VARIANTE AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 18/02/2020 e approvata con D.C.C. n. (in cui sono state recepite altre 2 istanze);
- VARIANTE AL R.U. N. 11.g.2 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 07/02/2020 (in cui sono state recepite altre 2 istanze).

Successivamente al primo gruppo di 99 richieste o manifestazioni di interesse, sono pervenute altre istanze tutte relative a proposte di modifica alla disciplina del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale, sia in area urbana che in area agricola, riconducibili quindi alla tipologia di varianti promosse dalla presente Amministrazione comunale con il sopra citato atto di indirizzo politico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 e **che non comportano alcun incremento di SUL e né nuovo impegno di suolo libero.**

Si è ritenuto pertanto opportuno, al fine di dare ulteriore attuazione ai principi dello sviluppo sostenibile promossi dalla legge regionale sul governo del territorio evitando il nuovo consumo di suolo e privilegiando invece la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale, recepire una delle 3 istanze (ovvero quella ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato dal Comune di Sansepolcro, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, con D.C.C. n. 125/2015), nell'ambito di una variante denominata VARIANTE AL R.U. N. 11h PER MODIFICHE

PUNTUALI ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE approvabile, per quanto sopra illustrato, con la procedura semplificata di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014.

2. DESCRIZIONE DELLA ISTANZA E DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

I contenuti di tale istanza, presentata in data 22/01/2020, prot. 1625, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 57, particella 337, si possono riassumere nel modo che segue. L'istanza riguarda un edificio di matrice storica (ex casa colonica denominata Casa Pasqui) che risulta ad oggi completamente circondata da un tessuto residenziale di completamento B2 compreso tra la strada Tiberina a nord (strada che collega il capoluogo con Pieve Santo Stefano), il tratto urbano della via Marechchiese (o via Sandro Pertini a ovest) e il torrente Fiumicello ad est.



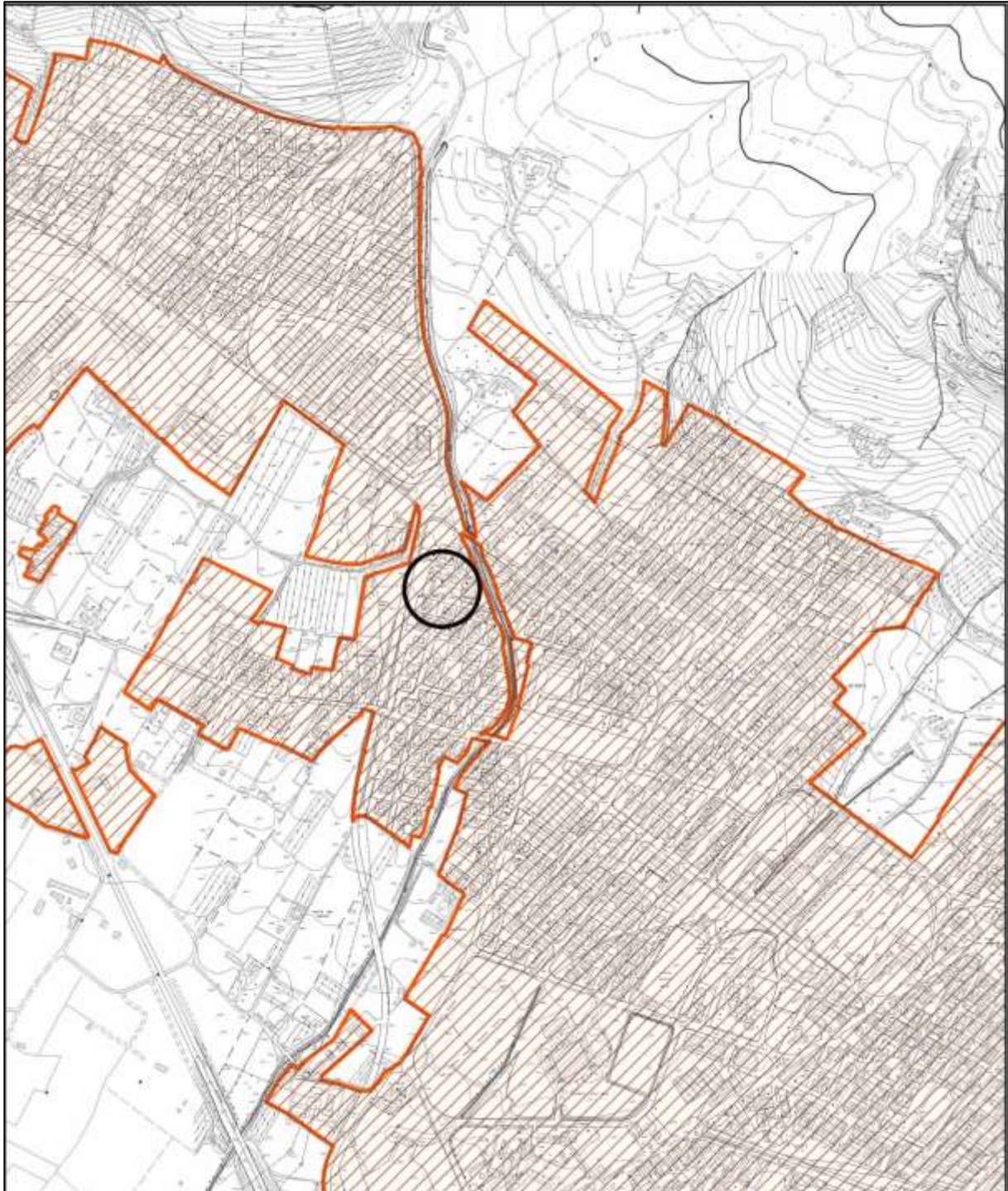
- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** si chiede di modificare la zonizzazione di tale area da *“Tessuti storici minori e pertinenze di edifici storici”* a *“Tessuti consolidati”* e di modificare la classificazione di valore dell’edificio da *“classe 3”* o *“scarso valore”* (ovvero *“edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario”*) a *“classe 4”* o *“compatibile con l’ambiente”* (ovvero *“edifici ante ’40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali”*).

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:**

Coerente in quanto area inserita nei *“tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti”* del Piano Strutturale;

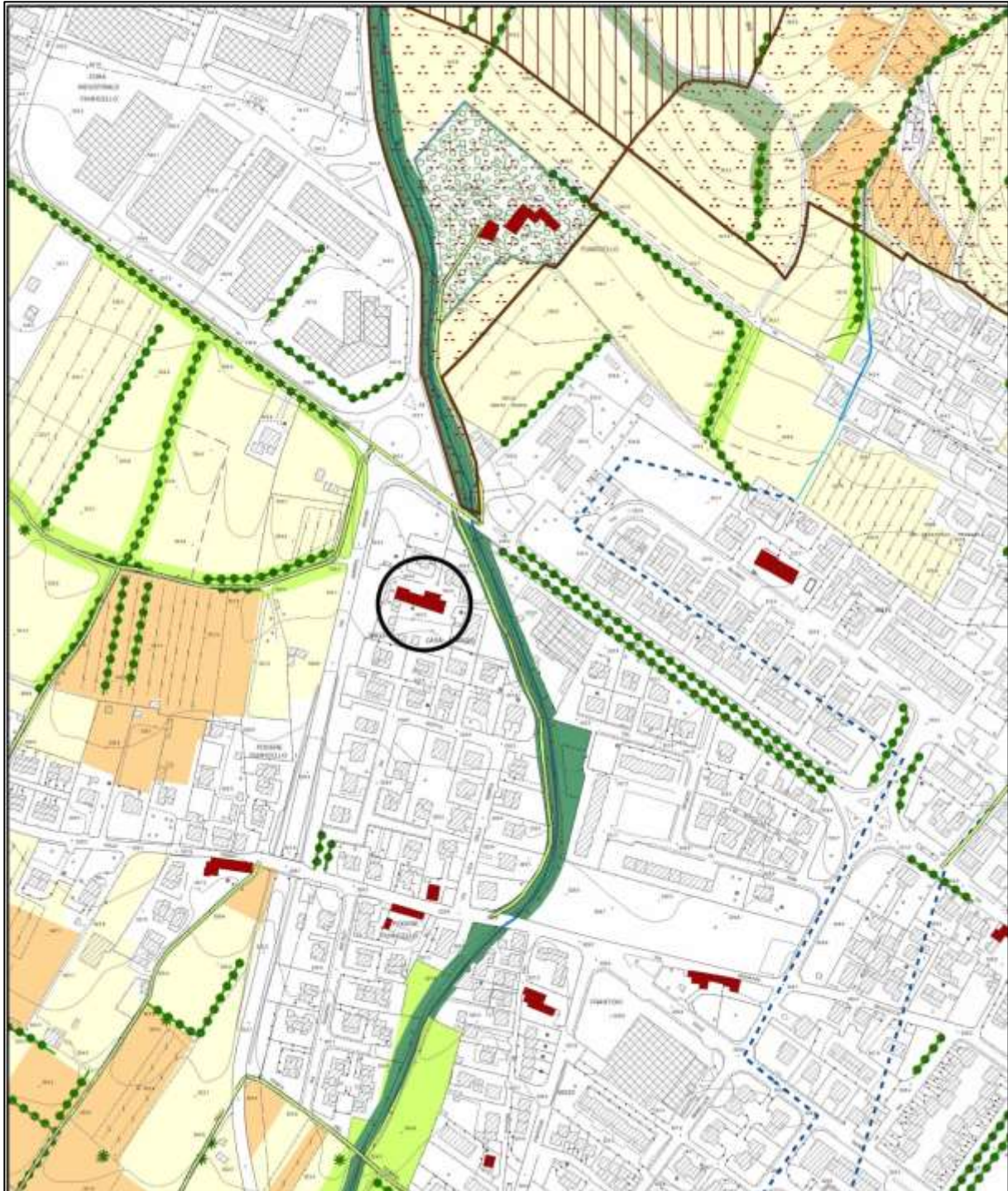
- **RAPPORTO CON IL PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO, DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015, DEFINITO AI SENSI DELL’ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:**

area interna al perimetro del territorio urbanizzato;



Estratto della tavola del perimetro del territorio urbanizzato (area con retino arancione) da cui risulta che la istanza riguarda un'area (cerchiata in nero) interna a tale perimetro

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l'area non è interessata da vincoli e nemmeno dalla disciplina di tutela delle invarianti strutturali ad eccezione di quelle riguardanti il patrimonio edilizio esistente di matrice storica.



Estratto della tavola delle invarianti strutturali da cui si evince che, nell'area di interesse, è presente un immobile di matrice storica
Nell'ambito del Piano strutturale tale edificio era documentato nella Scheda "Ambito 4 – 7R6" di cui si riporta di seguito un estratto

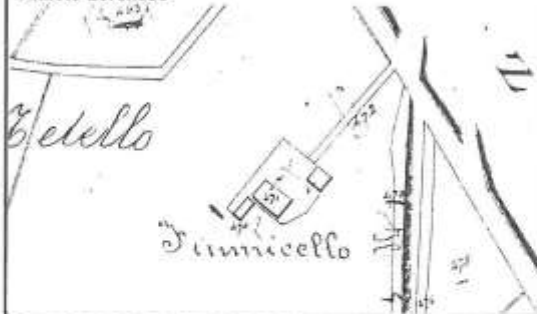
Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940
(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA
7 R 6 /b

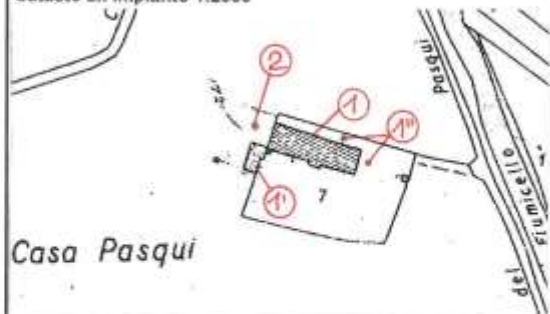
TOPONIMO: Casa Pasqui

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

Catasto Lorenese



Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (voio 1994)



DIRETTIVE PER LA EVENTUALE RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI DI IRRILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI

è opportuna una sostituzione e/o riconfigurazione degli annessi precari utilizzati a garage presenti nel resede, mantenendo tale destinazione; preferibilmente con caratteri architettonici unitari, da ricollocare o in forma separata o giustapposti al lato sud dell'edificio 1'

FILM N° 83

FOTO 8

ED. N° 1



FILM N° 83

FOTO 14

ED. N° 1



FILM N° 83

FOTO 16

ED. N° 1



FILM N° 83

FOTO 15

ED. N° 1'



Nella scheda suddetta il valore SV o "classe 3" era attribuito alla sola porzione tintecciato in giallo mentre le altre parti del complesso edilizio (numeri 1', 1" e 2) erano classificate CCA o classe 4.



Nella foto allegata alla istanza è documentato lo stato ad oggi del fronte nord con la tettoia più recente sopra la porzione che nella scheda del 2002 del PS aveva copertura piana a terrazzo. In rosso è individuata la parte in cui si vorrebbe intervenire ad oggi con l'ampliamento della tettoia non consentito dal RU vigente

- COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:

Coerente con il criterio di cui al punto 3.a della delibera di indirizzo D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018;

- INQUADRAMENTO DELL'AREA NEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'area in questione ricade nei "Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici" pur come unico complesso edilizio completamente attorniato da un tessuto residenziale di completamento B2



Estratto della Tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del vigente RU con individuata l'area oggetto della istanza.

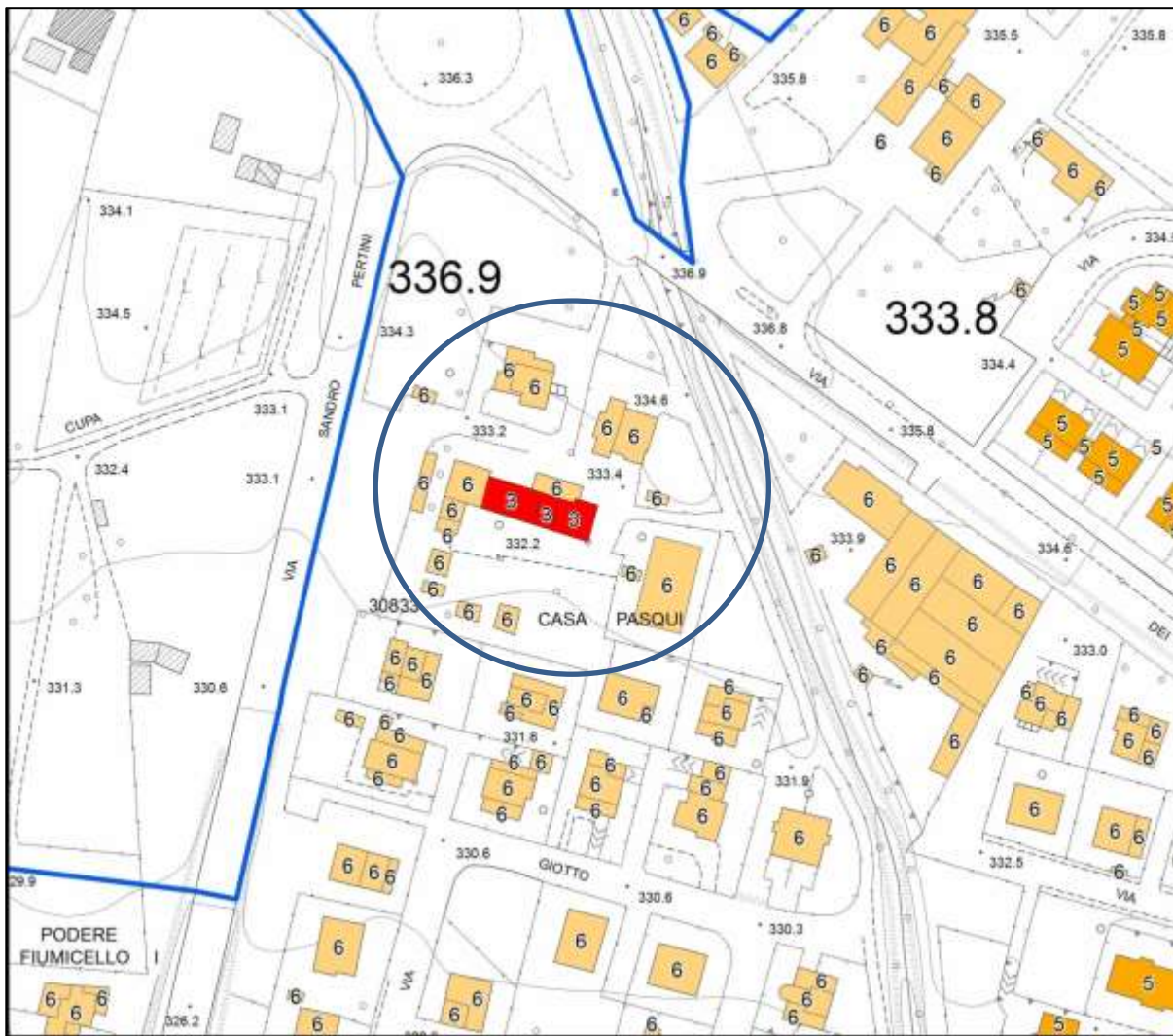
- PROPOSTA DI MODIFICA AL RU

Tenuto conto di quanto sopra illustrato si ritiene pertanto ammissibile la modifica del tessuto di appartenenza dell'area in questione da "Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici" a "Tessuti consolidati" in quanto gli originari valori di insieme del complesso di matrice storica di Casa Pasqui risultano in parte alterati; al tempo stesso comunque la individuazione di un "tessuto consolidato" non comporta la introduzione di un indice, come nelle zone di completamento, ma solo limitate addizioni volumetriche e interventi pertinenziali.



Estratto della Tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del RU modificato con individuata l'area oggetto della istanza

Inoltre il Regolamento Urbanistico vigente ha classificato quasi tutto il complesso in classe 3, mentre le ulteriori parti, aggiunte successivamente al 1940, in classe 6 o valore nullo.



Estratto della Tavola della Classificazione del patrimonio edilizio esistente del vigente RU con individuata l'area oggetto della istanza.

Tale classificazione dell'edificio principale del complesso non tiene conto dei valori attribuiti nella scheda a corredo del Piano Strutturale, che risultavano maggiormente articolati e coerenti con gli effettivi valori riscontrabili sul luogo.

Si propone pertanto la seguente modifica che risulta coerente con i valori individuati nella scheda originaria.

6. 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 assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010.

Si rileva inoltre come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e delle aree vincolate 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, 18/06/2020

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli