

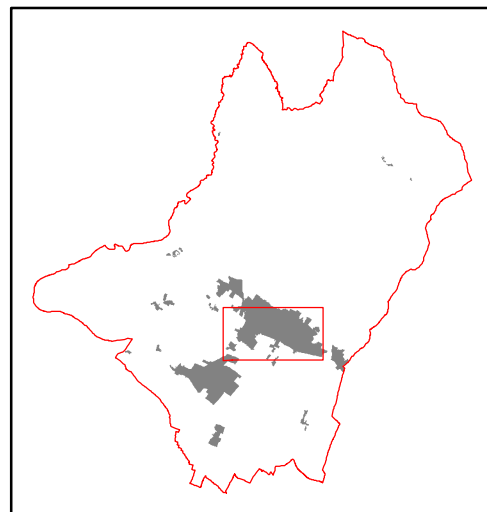


Variante semplificata n. 2 al R.U.

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA -

Modifiche puntuali:

- area in via Don Ivano Ricci
- area a Gragnano



Agosto 2016

ELAB. 1

Adozione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Remo Veneziani

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

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

GRUPPO DI PROGETTO ESTERNO

PROGETTISTA
Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

CO - PROGETTISTI
Arch. Serena Barlacchi
Arch. Michela Chiti
Arch. Silvia Cusmano

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Arch. Michela Chiti

ASPETTI GIURIDICI
Avv. Enrico Amante

**INDAGINI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA,
IDRAULICA E SISMICA,
MICROZONAZIONE SISMICA**
PROGEO associati

STUDI IDRAULICI
Ing. Marco Benini

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA 3

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA

Il Comune di Sansepolcro ha adottato il proprio primo Regolamento Urbanistico, in conformità al Piano Strutturale, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014; a seguito del periodo di pubblicazione post adozione il procedimento è stato articolato in due fasi: la prima, denominata "Primo Stralcio di R.U.", si è conclusa con la Deliberazione di C.C. n. 41/2015 che ha approvato tale primo stralcio di piano operativo, entrato in vigore il 27 maggio 2015; la approvazione definitiva dell'intero R.U. è avvenuta invece con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016.

Nel corso di quasi un anno di applicazione del primo stralcio di R.U. si sono manifestate varie esigenze di rettifica non sostanziale di alcune sue previsioni che possono trovare risposta all'interno di variante semplificata al R.U. da approvare ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 come prima variante di "manutenzione" al parte di piano operativo vigente dal 2015.

Per tali modeste revisioni e rettifiche può peraltro essere applicato quanto previsto dalla recente modifica alla L.R. 10/2010 in materia di VAS che, al suo articolo 5, comma 3 ter, 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 di verifica di assoggettabilità semplificata 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"*.

L'attivazione del procedimento del presente strumento urbanistico è stata pertanto ritenuta necessaria ed opportuna per apportare modifiche di lieve entità alla parte di R.U. già in vigore al fine di risolvere problematiche specifiche ed accelerare l'attuazione di alcune sue previsioni.

In particolare:

1a) in data 04/06/2015 (prot. gen. 11355) è pervenuta un'istanza per la modifica della destinazione urbanistica di un'area posta nella zona pedecollinare del capoluogo di Sansepolcro, tra via della Cappellina e via Don Ivano Ricci, edificata solo parzialmente e inserita dal R.U. approvato nel "tessuto consolidato". L'istanza, tenuto conto che l'area in questione è caratterizzata dalla presenza di un edificio residenziale all'interno di un'ampia area di pertinenza e che l'area ancora libera può accogliere un ulteriore completamento edilizio senza alterazione dei congrui rapporti tra superficie edificata e area libera di pertinenza così come si sono consolidati nel tessuto edilizio contermina, è finalizzata all'incremento delle potenzialità edificatorie, oltre la percentuale del 20% di addizione attualmente riconosciuta dal R.U. in vigore, tenuto conto anche di quanto già previsto dal previgente P.R.G. che attribuiva alla stessa area una potenzialità edificatoria maggiore;

1b) in data 06 agosto 2015 (prot. gen. n. 15093) è pervenuta una richiesta di cancellazione di un'area già destinata dal primo stralcio di R.U. approvato alla riqualificazione relativamente alle particelle catastali 224 e 225 del foglio 54 ricomprese nella apposita scheda progetto RQ 37; tale scheda prevedeva una SUL totale (tra volumetria esistente e aggiuntiva) di 380 mq. al fine di riqualificare una parte di lotto libero all'interno nell'aggregato di Gragnano basso in cui è localizzato un manufatto fatiscente. La richiesta di cancellazione è motivata dall'avvenuta verifica della impossibilità di garantire un'adeguata accessibilità all'area in questione; pertanto si chiede di riclassificare l'area come "tessuto consolidato" nel quale sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente con eventuali addizioni massime del 20% delle volumetrie esistenti legittimate e con conseguente riduzione del dimensionamento attualmente previsto.

Le modifiche sopradescritte comportano le seguenti variazioni del dimensionamento:

Numero variante	Dimensionamento aggiuntivo nel R.U. approvato	Dimensionamento nella proposta di variante	Variazione
1a	0	250 mq.	+ 250 mq. per funzioni

			residenziali
1b	380 mq.	200 mq di SUL esistente	- 180 mq. per funzioni residenziali

TOTALE	+ 70 mq. di S.U.L. per funzioni residenziali		
---------------	---	--	--

La presente variante si configura quindi come variante semplificata al piano operativo ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto ha per oggetto modifiche interne al perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, ma comunque interne anche al perimetro del centro abitato definito dal R.U. e rispondente ai criteri di cui all'art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014. Tali modifiche non variano il Piano Strutturale e non introducono grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture di vendita.

Si tratta infatti di modestissimi incrementi che non alterano in modo significativo il carico urbanistico complessivo già previsto dal Regolamento urbanistico approvato e per i quali, in riferimento alla procedura di V.A.S. di cui alla L.R. 10/2010, si può applicare la procedura semplificata di assoggettabilità a V.A.S. sopra illustrata. Tale procedura semplificata si è peraltro già svolta (nell'ambito di una seduta della Autorità competente per la VAS del 15/04/2016 in cui le modifiche oggetto della presente variante erano state valutate insieme ad altre previsioni già adottate con D.C.C. n. 49 del 22/04/2016) e si è conclusa con esclusione della presente Variante semplificata dalla VAS.

Le suddette varianti risultano, come documentato nell'Elaborato 2 - "Relazione motivata per la procedura semplificata di assoggettabilità a V.A.S." allegato alla presente variante:

- coerenti con gli obiettivi, al disciplina delle invarianti strutturali e le previsioni strategiche del Piano Strutturale vigente;
- coerenti con la disciplina delle invarianti strutturali del P.T.C. come recepita dal vigente P.S;
- coerenti il vigente P.I.T. come implementato dalla sezione paesaggistica.

Per la variante 1a è stato necessario il deposito presso il Genio Civile di nuove indagini geologico-idrauliche, nel rispetto dell'art. 5 del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011.

Sansepolcro, 29 agosto 2016

La progettista della presente variante
Arch. Maria Luisa Sogli