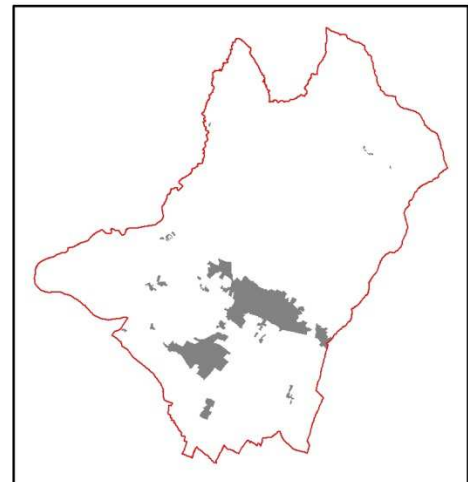


Variante semplificata n. 1 al I stralcio di R.U. approvato con D.C.C. 41/2015

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA (adeguata alla D.C.C. n. 49 del 22/04/2016)



ELABORATO 1

Aprile 2016

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



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO

Prof. ssa Daniela Frullani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Prof. ssa Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Remo Veneziani

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Arch. Ilaria Calabresi

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO

Arch. Maria Luisa Sogli

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 ha approvato tale primo stralcio di piano operativo, entrato in vigore il 27 maggio 2015; la seconda o "Secondo stralcio di R.U." sta per concludersi essendo già state deliberate le controdeduzioni alle relative osservazioni. Alcune controdeduzioni già deliberate nel corso di questa seconda fase hanno reso necessarie revisioni di minima entità anche al primo stralcio di R.U. già approvato e quindi, al fine di concludere il procedimento di approvazione dell'intero corpus del R.U., occorre variare la parte di R.U. già in vigore attraverso il procedimento di variante semplificata di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014.

Inoltre 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, insieme a quelle necessarie in seguito all'accoglimento di alcune osservazioni al II stralcio di R.U. sopradescritte, all'interno della medesima variante semplificata senza aggravio ulteriore di tempo.

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 ritenuta necessaria ed opportuna per due esigenze fondamentali:

- 1) concludere il procedimento di approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico andando a recepire anche quelle controdeduzioni alle osservazioni al secondo stralcio di R.U. modificative anche del primo stralcio già approvato;
- 2) apportare modifiche di lieve incidenza alla parte di R.U. già in vigore per una sua manutenzione al fine di risolvere problematiche specifiche ed accelerare l'attuazione di alcune sue previsioni.

In particolare, per ciò che riguarda l'esigenza di cui al punto 1):

1a) il parziale accoglimento della osservazione n. 280 al secondo stralcio di R.U., relativa ad un'area in parte già edificata (ex sede di uno stabilimento Inghirami) posta sul pedecolle della collina a monte del capoluogo e lungo viale Michelangelo, ha comportato una modifica alla disciplina dell'area che nel primo stralcio di R.U. ricadeva in parte nel "tessuto postbellico" e in parte in un'area a "verde privato vincolato"; la modifica introdotta con la presente variante, individuata con la sigla 1a, è consistita nella perimetrazione di un ambito di riqualificazione soggetto alla nuova scheda progetto RQ 44, leggermente più estesa verso nord rispetto al previgente "tessuto postbellico", conservando comunque una parte di "verde privato vincolato". Attraverso tale modifica sarà possibile una riconfigurazione delle volumetrie esistenti in un sedime leggermente più esteso a parità di dimensionamento rispetto a quanto previsto dal R.U. in vigore creando condizioni di fattibilità più congrue in vista della riqualificazione generale dell'area;

1b) l'accoglimento della osservazione n. 47, relativa ad un'area in gran parte già edificata e posta in pianura lungo via Banchetti, strada che dal centro storico conduce al Tevere, e in fregio al tessuto di margine ivi presente, ha comportato la modifica della classificazione di tale area, individuata con la sigla 1b, da "tessuto di margine", nel R.U. in vigore, ad ambito di riqualificazione soggetto alla nuova scheda progetto RQ 45; attraverso questa modifica sarà possibile la realizzazione di un ampliamento della struttura ivi esistente sede di un'attività di commercializzazione del legname con dimensioni

maggiori rispetto al 20% come stabilito dal R.U. in vigore; intervento che mira a tutelare un'attività economica compatibile con i caratteri del tessuto residenziale di margine posto a confine e con le zone agricole contermini.

Per ciò che riguarda invece le modifiche di "manutenzione" al primo stralcio di R.U. già approvato di cui al precedente punto 2) vengono proposte le seguenti modifiche:

2a) La modifica si riferisce in questo caso ad un terreno di proprietà comunale posto in località Casa Pasqui in un'area contigua al torrente Fiumicello, attualmente classificata come parcheggio pubblico, ma in realtà non utilizzata come tale ma affidata in concessione come orto; l'Amministrazione Comunale ha reputato opportuno programmare l'alienazione di tale appezzamento ed ha quindi proposto la rettifica del perimetro del parcheggio pubblico suddetto, erroneamente rappresentato nel R.U. approvato, per farlo coincidere con l'area effettivamente utilizzata come area di sosta, destinando al contempo la parte rimanente a zona di completamento residenziale B2 al fine di valorizzare e poter alienare tale area; una piccola parte dell'ex parcheggio verso il torrente Fiumicello ed in corrispondenza della fascia di rispetto dello stesso torrente, di cui alla L.R. 21/2012, viene invece destinata a verde pubblico;

2b) in data 06 agosto 2015 (prot. gen. n. 15093) è pervenuta una richiesta di cancellazione di un'area destinata alla riqualificazione con scheda progetto (particelle catastali 224 e 225 del foglio 54) con apposita scheda progetto RQ 37 che 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 quindi con conseguente riduzione del dimensionamento attualmente previsto;

2c) 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 contermini, è finalizzata all'incremento delle potenzialità edificatorie oltre la percentuale del 20% di addizione attualmente riconosciuta dal R.U. in vigore.

2d) In data 15 aprile 2016 è stata formalizzata un'istanza relativa ad un'area posta sul margine dell'aggregato di Rio Secondo localizzato in pianura a valle del capoluogo e raggiungibile dalla strada che si stacca dalla circonvallazione sud (via Bartolomeo della Gatta); tale area nell'ambito del R.U. approvato ricade in un "lotto interstiziale o di completamento dei margini" a cui è stata attribuita una S.U.L. di 250 mq. per interventi di completamento residenziale. Tale previsione, nonostante la volontà di edificare del proprietario che possiede la maggior parte dell'area, più volte manifestata già a partire dalla fase di adozione del P.S., non si è potuta ancora concretizzare a causa delle notevoli difficoltà a raggiungere un accordo tra tutti i proprietari coinvolti. Il proponente la presente istanza ha quindi richiesto la suddivisione dell'ambito unitario dell'attuale "lotto interstiziale" in due aree di trasformazione distinte cui viene attribuita complessivamente la stessa S.U.L. totale (250 mq.) in modo perequato tra le proprietà. Tale modifica, a parità di carico urbanistico, consente di realizzare quanto precedentemente previsto in modo indipendente per ciascun soggetto coinvolto.

Le varianti sopra descritte non comportano modifiche alle Norme tecniche di attuazione del primo stralcio di R.U. approvato con D.C.C. n. 41 del 01/04/2015 a cui pertanto si rimanda.

Le modifiche sopradescritte comportano le seguenti variazioni del dimensionamento:

Numero variante	Dimensionamento aggiuntivo nel R.U. approvato	Dimensionamento nella proposta di variante	Variazione

1a	Volumetrie esistenti	Volumetrie esistenti	0
1b	20% di ampliamento rispetto all'esistente	200 mq.	+ 200 mq di S.U.L. per funzioni produttive
2a	0	130 mq	+ 130 mq. per funzioni residenziali
2b	380 mq.	200 mq di SUL esistente	- 180 mq.
2c	0	250 mq.	+ 250 mq. per funzioni residenziali
2d	250 mq.	250 mq.	0

TOTALE	+ 200 mq. di S.U.L. per funzioni produttive e + 400 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 ipotizzare la procedura semplificata di assoggettabilità a V.A.S. sopra illustrata.

Le suddette varianti risultano, come documentato nell'Elaborato 3 - "Relazione motivata per al 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.

Alcune delle modifiche previste (varianti 2b e 2d) non necessitano di nuove indagini geologiche nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3, comma 4, del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011 non comportando incremento o prevedendo riduzione di volume o superficie coperta rispetto al R.U. già approvato; per le varianti 1a e 1b sono già state effettuate indagini geologico-idrauliche di supporto depositate al Genio Civile con il numero 3469 in data 04/04/2016.

Per le varianti 2b e 2d si rimanda alle indagini geologiche di cui al deposito 3319 del 21/05/2014.

In merito infine alle varianti 2a e 2c c'è invece la necessità di nuove indagini geologico-idrauliche che, nel rispetto dell'art. 5 del Regolamento approvato con D.P.G.R.T. n. 53/R/2011, sono vengono depositate al Genio Civile al fine di adottare la presente variante.

Sansepolcro, 15 aprile 2016

La co-redattrice della presente variante
 Arch. Maria Luisa Sogli

INTEGRAZIONE A SEGUITO DELLA D.C.C. n. 49 del 22/04/2016

Il Consiglio Comunale con D.C.C. n. 49 del 22/04/2016, nel rispetto dell'art. 38 del D.Lgs.267/2000, ha deliberato di adottare le sole previsioni di cui ai punti 1a, 1b e 2a e di rimandare le previsioni di cui ai punti 2b, 2c, e 2d ad un eventuale futuro atto di adozione. La presente relazione ha pertanto valore solo per le previsioni adottate con D.C.C. n. 49 del 22/04/2016.

Sansepolcro, 05 giugno 2016

La co-redattrice della presente variante
 Arch. Maria Luisa Sogli