

## **ALLEGATO 1**

### **“V17 – MODIFICA ALLA VARIANTE N. 64.2 DI ADEGUAMENTO AL PROGRAMMA “CONTRATTO DI QUARTIERE II” RELATIVA ALLA EX AGENZIA TABACCHI, APPROVATA CON DEL.C.C. N. 139 DEL 30/09/2008”, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 17 DELLA L.R. 1/05 - RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL’ART. 16, COMMI 1, 2 E 3 DELLA L.R. 1/05 – Fase di approvazione**

#### **PREMESSO CHE:**

- Nel settembre 2004 il Comune di Sansepolcro ha partecipato al bando di gara di cui al D.M. 21/11/2003 denominato “Contratto di Quartiere II”, promosso dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, con un progetto di recupero e riqualificazione urbana del quartiere di Porta Romana, nel centro storico della città. Nel maggio 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte presentate e il comune biturgense è risultato secondo classificato, venendo perciò ammesso al finanziamento richiesto di circa 10 milioni di euro. Con Delibera di Giunta n. 264 del 22/10/2005 sono stati approvati i progetti definitivi inerenti gli interventi da realizzare con il finanziamento statale assegnato mentre con Deliberazione C.C. n. 38 dell’ 08/03/07, sono stati deliberati l’impegno finanziario necessario per la rimodulazione del programma e l’affidamento del progetto definitivo dell’intervento di edilizia residenziale pubblica da localizzare nell’area dell’ex Manifattura Tabacchi, in sostituzione di quello inizialmente previsto nell’ex Monastero di Santa Chiara; con Deliberazione di C.C. n. 60 del 15/03/07 sono stati approvati la rimodulazione del programma degli interventi da realizzare ed il progetto definitivo relativo all’edilizia residenziale pubblica su parte degli immobili dell’ex manifattura dei tabacchi di proprietà comunale;
- al fine di rendere coerenti gli interventi previsti da tale programma con lo strumento urbanistico vigente rappresentato dalla “Variante per il centro storico”, fu approvata, nel settembre 2008, una specifica variante che conteneva una disciplina di dettaglio per tutte le aree interessate nel programma denominato “Contratto di Quartiere II”. Una delle aree su cui è stata definita una disciplina di dettaglio è quella del complesso dell’ex manifattura Tabacchi interessata dalla variante n. 64.2;
- nel programma di attività dell’Amministrazione Comunale definito già al momento del suo insediamento e poi ribadito in fase di avvio del procedimento del P.S. fu considerato obiettivo prioritario l’approvazione di varianti volte al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente. In particolare l’Amministrazione ha ritenuto necessario garantire la massima attuazione dei numerosi interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio di matrice storica già previsti dalla “Variante del centro storico” approvata con D.G.R. 1356 del 21/02/1994.
- Nel Piano Strutturale adottato dal Comune di Sansepolcro con D.C.C. n. 36 del 17 aprile 2009 e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22 novembre 2010 è stato ribadito l’obiettivo della rivitalizzazione del centro storico, del riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso specifiche politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio, con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero “legante” naturale della città di impronta antica. Nello stesso strumento di pianificazione si demanda quindi al Regolamento Urbanistico o a varianti anticipatrici del R.U. la revisione della disciplina degli interventi nel centro storico, anche al fine di definire criteri di riferimento per l’ammissibilità degli interventi di frazionamento interno degli edifici e di riuso del sottotetto, comunque nel rispetto dei valori architettonico-culturali individuati dalla vigente “Variante del Centro storico” e confermati dal P.S.;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 fu coerentemente stabilito di

privilegiare, nel rispetto dei principi generali della L.R.1/05 (art. 3, comma 4 secondo cui l'attività di pianificazione deve essere prioritariamente indirizzata al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti), le varianti anticipatrici che abbiano come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse.

**DATO ATTO CHE:**

- Il primo stralcio funzionale dei lavori nella porzione di proprietà comunale che ricade nel complesso edilizio dell'ex manifattura tabacchi prevede la realizzazione dei primi 12 alloggi che, nel rispetto della vigente variante, dovrebbero essere realizzati con semplice ristrutturazione interna della porzione del complesso edilizio oggetto della presente variante le cui facciate dovrebbero essere conservate nel loro assetto attuale. Il progetto in corso di definizione prevede tra l'altro l'apertura di nuove finestre su tali facciate al fine di garantire adeguati requisiti di areazione ed illuminazione ai 12 alloggi previsti. Per rispettare le categorie di intervento attualmente consentite sarebbe necessario pertanto puntellare le facciate verso via dell'Amazzatoio e via Madonna dell'albero durante tutta la fase dei lavori comportando su tali strade il blocco del traffico sia carrabile che pedonale; inoltre dovrebbe essere realizzata una nuova struttura portante in cemento armato che dovrebbe poi trovare opportune modalità di collegamento con le facciate da conservare, il tutto determinando notevoli difficoltà operative. Tali difficoltà operative avrebbero un loro fondamento se si trattasse di conservare facciate di notevole pregio architettonico; nel caso in questione tale motivazione non pare sostenibile ovvero il rapporto costi-benefici pare eccessivamente sbilanciato per ciò che riguarda i costi. Con la presente variante si propone pertanto di consentire anche la sostituzione edilizia, a parità di volume, attraverso la declassificazione di valore del manufatto posto sull'angolo più a nord; la nuova classificazione proposta a Valore Architettonico Nullo di tipo 1 viene proposta contestualmente alla definizione di alcune prescrizioni per gli interventi di ricostruzione in modo da renderli coerenti con i caratteri del tessuto edilizio storico contiguo; con la presente variante si impone poi la conservazione dei macchinari che risultano di valore testimoniale della ex agenzia tabacchi, ovvero le vecchie caldaie, che potranno essere o mantenute in loco o smontate, nelle porzioni effettivamente smontabili e recuperabili, e ricollocate in altre aree di proprietà comunale;
- il Responsabile del procedimento ed il Garante della comunicazione per il presente s.u. sono stati individuati rispettivamente nel Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata, arch. Maria Luisa Sogli, e nel geom. Gian Luca Pigolotti, in organico presso il Servizio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune;
- per la redazione della presente variante al P.R.G. è stato dato mandato al seguente gruppo di lavoro interno al Comune: arch. Maria Luisa Sogli, responsabile dell'Ufficio di piano, arch. Ilaria Calabresi, componente dell'Ufficio di piano; collaboratori tecnici: geom. Rossana Cenciarini, geom. Andrea Franceschini, P.I. Enzo Riguccini;
- le recenti modifiche alla L.R. 01/05 e alla L.R. 10/10 hanno definito le nuove norme di riferimento per le valutazioni ambientali, paesaggistiche, socioeconomiche e sulla salute umana degli strumenti urbanistici in luogo della precedente "Valutazione Integrata";
- la presente variante al P.R.G. è stata assoggettata a procedura di "verifica di assoggettabilità a V.A.S." di cui all'art. 22 della L.R. 10/10 e ss.mm.ii.;
- al fine di espletare la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. il presente strumento urbanistico è stato corredato da un "Rapporto ambientale preliminare e relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali e socioeconomici" che è stato trasmesso, insieme agli altri elaborati della presente variante, alla Autorità competente nelle procedure di V.A.S. al fine della conclusione di tale procedura prima della approvazione dello strumento urbanistico in oggetto;
- gli elaborati del presente strumento urbanistico, con le certificazioni allegate, sono stati depositati, prima della adozione, ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 approvato con D.P.G.R. n. 53/R/2011, presso il Genio Civile di Arezzo in data 28/03/2013 con numero di deposito 3193;

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)****V17– Modifica alla Variante n. 64.2 di****adeguamento al programma "Contratto di Quartiere II"  
relativa alla ex Agenzia Tabacchi approvata con Del. C.C.  
n. 139 del 30/09/2008*****Relazione del Responsabile del  
procedimento - Fase di approvazione***

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 04/04/2013 è stato adottato lo strumento urbanistico denominato "V17 – Modifica alla Variante n. 64.2 di adeguamento al programma "Contratto di Quartiere II" relativa alla ex Agenzia Tabacchi, approvata con Del.C.C. n. 139 del 30/09/2008" costituito dai seguenti elaborati (redatti dal gruppo di lavoro costituito da: arch. Maria Luisa Sogli, responsabile dell'Ufficio di piano, arch. Ilaria Calabresi, componente dell'Ufficio di piano; collaboratori tecnici: geom. Rossana Cenciarini, geom. Andrea Franceschini, P.I. Enzo Riguccini):  
Elaborato 01: "Rapporto ambientale e relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana";  
Elaborato 02: "Modifica alla Variante n. 64.2 – Variante di adeguamento al programma "Contratto di Quartiere II" relativa alla ex Agenzia Tabacchi : Cartografia ed N.T.A.: stato attuale e modificato"
- nel rispetto dell'art. 17, comma 1, della L.R. 01/05 e ss.mm.ii., oltre che dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/10 (per lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.), la deliberazione di adozione con i relativi allegati è stata trasmessa alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo in data 02/05/2013 con nota acquisita al protocollo generale con numero 6512;
- l'avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 19 dell' 08/05/2013 oltre che su manifesti affissi sui luoghi di pubblico passaggio; lo strumento urbanistico in questione è stato depositato presso la Segreteria Comunale e l'Ufficio Urbanistica nel periodo dal 08/05/2013 al 08/07/2013 durante il quale chiunque ha potuto prenderne visione per presentare eventuali osservazioni; lo stesso strumento è stato pubblicato sul sito web del Comune tra gli strumenti adottati;
- durante il periodo di pubblicazione è pervenuta una sola osservazione in data 08/07/2013 (prot. n. 10471) presentata dal signor Gian Piero Laurenzi in qualità di vicepresidente del "Centro studi sul Quaternario" come illustrato nell'allegato A alla presente deliberazione;

**VISTI:**

- la proposta di controdeduzione tecnica all'unica osservazione presentata riportata nell'Allegato A "Proposta di controdeduzioni tecnica (parere tecnico e della Commissione Urbanistica Consiliare)" che sarà sottoposta al parere della Commissione Urbanistica Tecnica ed alla Commissione Urbanistica Consiliare prima della approvazione e che non comporta modifiche al presente strumento urbanistico rispetto a quanto già contenuto nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 04/04/2013 di adozione;
- il "Rapporto del Garante della Comunicazione" aggiornato al 19/07/2013 che sarà allegato, come Allegato 2, alla deliberazione di approvazione del presente strumento urbanistico;
- l'elaborato 01 "Rapporto ambientale e relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana";
- il provvedimento Pf /V.Vas 05 del 24/07/2013 emanato dall'Autorità competente per la V.A.S. del Comune di Sansepolcro con cui si è concluso il procedimento di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. con l'esclusione del presente s.u. dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/10;
- il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed, in particolare, la L.R. 01/05 e ss.mm.ii.;

**ACCERTA E CERTIFICA**

- che il procedimento dello strumento urbanistico denominato "V17 – Modifica alla Variante n. 64.2 di adeguamento al programma "Contratto di Quartiere II" relativa alla ex Agenzia Tabacchi, approvata con Del.C.C. n. 139 del 30/09/2008" si è formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che lo strumento urbanistico denominato "V17 – Modifica alla Variante n. 64.2 di adeguamento al programma "Contratto di Quartiere II" relativa alla ex Agenzia Tabacchi,

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)**

**V17– Modifica alla Variante n. 64.2 di**

**adeguamento al programma "Contratto di Quartiere II"  
relativa alla ex Agenzia Tabacchi approvata con Del. C.C.  
n. 139 del 30/09/2008**

***Relazione del Responsabile del  
procedimento - Fase di approvazione***

---

approvata con Del.C.C. n. 139 del 30/09/2008" si è formato in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale vigenti o adottati (P.I.T., P.T.C., P.S.) e tenendo conto dei piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti di cui all'art. 7 della L.R. 1/05.

Sansepolcro, 24/07/2013.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maria Luisa Sogli