

ALLEGATO B

“V03 E V03 BIS - VARIANTI AL P.R.G. NELLA FASCIA DEI 200 METRI DALLE MURA URBANE”- RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE AI SENSI DELL’ART. 20 DELLA L.R. 1/05 – Fase preliminare all’approvazione

Il ruolo e l’attività del Garante della Comunicazione, oltre che le modalità per la predisposizione dei relativi Rapporti di competenza, sono disciplinati dal Regolamento Comunale approvato con D.C.C. n. 81 del 21/05/2007.

Le modalità per l’organizzazione della “partecipazione” del pubblico alla formazione degli strumenti urbanistici sono state inoltre definite nell’allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 01/07/2009 “*Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino all’approvazione del Regolamento Urbanistico*” che ha tenuto conto dei riferimenti legislativi e regolamentari in materia (articoli da 11 a 14 della L.R.1/05 e relativo Regolamento approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R) e dei contenuti e salvaguardie del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 147 del 22/11/2010.

L’avvio del procedimento pubblicistico comporta che i documenti elaborati per la valutazione integrata e che danno conto degli obiettivi posti e dei contenuti principali che connotano le scelte “progettuali” degli strumenti urbanistici, debbano essere preliminarmente noti e condivisi dalla Giunta, che autorizza eventualmente il Responsabile del procedimento a svolgere incontri pubblici di informazione, confronto e valutazione. Questo passaggio viene compreso nel provvedimento di Giunta con cui si avvia il procedimento degli strumenti urbanistici.

Il Responsabile del Procedimento provvede a pubblicare tutti gli elaborati che ritiene necessari sul sito del Comune in uno spazio a ciò dedicato ovvero nella sezione “IL COMUNE A CASA TUA/Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici”.

In ogni caso nell’organizzare il processo di partecipazione è necessario che sia messa in evidenza la scala delle scelte di pianificazione. In questo senso la “Relazione di sintesi della valutazione integrata” e la “Relazione descrittiva - Sintesi non tecnica” costituiscono il supporto ottimale chiarendo, anche ai non addetti ai lavori, l’ambito delle scelte che sono affrontate all’interno dello specifico strumento urbanistico. In tale fase infatti non possono essere messe in discussione le scelte già effettuate dagli strumenti sovraordinati.

Nel caso delle varianti “V03 e V03 BIS - Varianti al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane”, a seguito dell’avvio del procedimento, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 217 del 02/08/2011 e con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 10/01/2011, sono stati individuati, quali soggetti istituzionalmente competenti nel governo del territorio, la Regione Toscana, la Provincia di Arezzo oltre che la Soprintendenza per i B.A.P.P.S.A.E. e l’ente gestore della Ferrovia Centrale Umbra, a cui sono state trasmesse le Relazioni programmatiche allegate alle citate deliberazioni di Avvio del Procedimento per ricevere apporti e contributi per la migliore redazione dell’atto, con nota inviata con racc. A/R, Prot. gen. n. 13521 apposto in data 18/08/2010 e con nota inviata con racc. A/R, Prot. gen. n. 818 apposto in data 14/01/2011.

Nelle Deliberazioni di Giunta citate e nelle allegate Relazioni Programmatiche di Avvio del Procedimento non è stata evidenziata la necessità di organizzare incontri pubblici in merito alla volontà della Amministrazione di avviare il procedimento di formazione ed approvazione della presente Variante data la limitata incidenza degli effetti ambientali, territoriali e sociali di tale strumento urbanistico e le ricadute positive per tutta la collettività.

Con nota del 16/09/2010, acquisita al nostro prot. gen. con n. 15306 del 21/09/2010, è pervenuto il contributo della Regione Toscana – Direzione Generale delle politiche territoriali e ambientali; in tale contributo si chiede di specificare il quadro conoscitivo a supporto della variante e l’individuazione di una serie di criteri oggettivi e misurabili rispetto ai quali procedere ad una

verifica dell'effettivo valore del patrimonio edilizio e degli spazi liberi, al fine di costituire un riferimento unico anche per la valutazione di altre possibili rettifiche. Si suggerisce poi di procedere, nell'ambito della Valutazione Integrata, ad una valutazione degli effetti complessivi della variante e non dei singoli interventi, al fine di poter costruire un quadro di riferimento a scala urbana. Infine circa la opportunità di procedere alla redazione di più varianti anticipatorie del Regolamento Urbanistico (R.U.) si fa presente che queste in primo luogo devono essere fortemente motivate dalla necessità di attuare i soli interventi riconosciuti prioritari dal P.S. o valutati indifferibili dall'Amministrazione nel periodo che va dall'approvazione del P.S. fino all'entrata in vigore del R.U. e di conseguenza essere sostenuti da un interesse pubblico prevalente.

Con nota del 08/09/2010, acquisita al nostro Prot. gen. con n.15994 del 04/10/2010, è pervenuto il parere per la variante in oggetto da parte della Soprintendenza di Arezzo, limitatamente alla variante V03.a relativa ad un intervento di sostituzione edilizia in viale Francini; tale parere risulta di massima favorevole a condizione che non vengano realizzati aumenti di volumetria e delle superfici utili esistenti e venga mantenuta l'area sistemata a verde.

Con nota del 26/01/2011 acquisita al nostro Prot. gen. con n. 1960 del 03/02/2011, è pervenuto il parere per la variante in oggetto da parte della Soprintendenza di Arezzo, limitatamente alla variante V03.i, ovvero all'intervento di sostituzione edilizia in via Fontesecca; tale parere risulta di massima favorevole riservandosi, in fase esecutiva, di valutarne la validità dal punto di vista paesaggistico.

Con nota del 09/02/2011 acquisita al nostro Prot. gen. con n. 2610 del 14/02/2011 è pervenuto il parere di Umbria Mobilità ovvero dell'ente gestore della Ferrovia Centrale Umbra in merito ad alcuni interventi previsti dalla variante in fregio all'area occupata dalla linea ferroviaria Sansepolcro – Perugia; in tale parere si precisa che la realizzazione di opere ricadenti nella fascia dei 30 metri dalla prima rotaia dovrà essere preventivamente autorizzata a seguito della presentazione delle specifiche pratiche alla Regione Umbria nel rispetto del D.P.R. 753/80.

Sono inoltre pervenuti i seguenti contributi da parte di privati cittadini:

- contributo acquisito con numero di protocollo n. 16293 del 05/10/2010, presentato dal signor Luciano Giovagnini;
- contributo acquisito con numero di protocollo n. 16118 del 05/10/2010, presentato dal signor Alessandro Romolini;
- contributo acquisito con numero di protocollo n. 16116 del 05/10/2010, presentato da Maddalena Spapperi e Sergio Boncompagni;
- contributo acquisito con numero di protocollo n. 16119 del 05/10/2010, presentato da Valentini S.R.L.;
- contributo acquisito con numero di protocollo n. 16109 del 05/10/2010 presentato dal signor Ilvo Dori;
- contributo acquisito con numero di protocollo n. 16113 del 05/10/2010, presentato da COFIR S.R.L.;
- contributo acquisito con numero di protocollo n. 16111 del 05/10/2010, presentato da G&G Immobiliare;
- contributo acquisito con numero di protocollo n. 16117 del 05/10/2010, presentato dal signor Loris Dalla Ragione;
- contributo acquisito con numero di protocollo n. 16291 del 07/10/2010, presentato da Immobiliare Tevere.

Tutti i contributi pervenuti sono stati trasmessi al Responsabile del Procedimento che ha delegato l'Ufficio di Piano a compiere una disamina puntuale di tali pareri o proposte per il loro eventuale recepimento nell'ambito della presente variante. Le modalità di recepimento sono illustrate nella "Relazione di sintesi della Valutazione integrata" e nella "Relazione del Responsabile del procedimento preliminare all'adozione" allegate alla presente variante.

In merito al contributo della Regione Toscana sono stati riportati i criteri per l'attribuzione dei valori architettonici e ambientali già definiti nell'ambito del Piano Strutturale approvato nella normativa generale integrativa di introduzione alle Schede di micro - intervento o di macro - intervento

modificate o inserite ex novo. Nell'ambito della "Relazione di Sintesi della Valutazione integrata", allegata come elaborato n. 2 alla presente variante, sono stati valutati gli effetti complessivi dell'insieme delle modifiche introdotte. Le modifiche che sono state oggetto di variante nella fase di avvio del procedimento e nella fase di adozione rispondono in gran parte a criteri di pubblico interesse (creazione di nuovi spazi da destinare a standards pubblici, miglioramento del sistema viario, superamento delle condizioni di degrado di parti di città localizzate strategicamente tra il centro storico del capoluogo e le periferie post belliche).

In merito ai pareri della Soprintendenza si precisa che essi riguardano aree diverse da quelle oggetto della presente variante.

In merito al contributo di Umbria Mobilità, nelle Schede degli interventi riguardati le aree poste in fregio alla sede della linea ferroviaria Sansepolcro – Perugia, è stato recepito anche quanto suggerito dall'ente gestore della suddetta linea ferroviaria.

In merito ai contributi pervenuti da privati cittadini si precisa che essi non riguardano le aree oggetto della presente variante e, configurandosi come interventi di interesse esclusivamente privato, non possono essere inseriti nell'ambito della presente variante anticipatrice del R.U., anche nel rispetto di quanto segnalato nel contributo della Regione Toscana.

Gli elaborati del suddetto strumento urbanistico, con le certificazioni allegate, sono stati depositati ai sensi del Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. 1/05 approvato con D.P.G.R. n. 26/R/2007, presso il Genio Civile di Arezzo in data 24/02/2011 con numero di deposito 2934 e in data 19/04/2011 con numero di deposito 2955.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 28/02/2011 è stata adottata la variante denominata "V03 – Variante al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane" comprendente i seguenti interventi:

- a) modifica alla Scheda di macro-intervento B a Porta Romana;
- b) modifica alla Scheda di macro-intervento D "Ex segheria";
- c) modifica alla Scheda di macro-intervento F in Via del Prucino;
- d) modifica alla Scheda di micro-intervento n. 23 in Viale Volta;
- e) modifica alla Scheda di micro-intervento n. 22 in Viale Pacinotti;
- f) inserimento di una nuova scheda di micro-intervento in Viale Francini poi identificata con il numero 28.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30/04/2011 è stata adottata la variante denominata "V03 BIS - Variante al P.R.G. nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane" comprendente i seguenti interventi:

- g) modifica alla Scheda di macro-intervento H Viale della Stazione;
- h) inserimento di una nuova Scheda di macro-intervento poi denominata N in via delle Santucce;

Le deliberazioni di adozione citate e gli elaborati allegati sono stati trasmessi, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R.T. 01/05, alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo con nota del 15/03/2011 (nostro protocollo generale n. 4634) e con nota del 23/05/2011 (nostro protocollo generale n. 8771).

L'avviso di adozione della variante V03 è stato pubblicato, nel rispetto dell'art. 17, comma 2 della L.R. 01/05, sul B.U.R.T. n. 11 del 16/03/2011 e mediante manifesti affissi nei luoghi di pubblico passaggio del Comune di Sansepolcro; il termine ultimo per la presentazione di osservazione è stato fissato nel giorno 30 aprile 2011.

L'avviso di adozione della variante V03 BIS è stato pubblicato, nel rispetto dell'art. 17, comma 2 della L.R. 01/05, sul B.U.R.T. n. 21 del 25/05/2011 e mediante manifesti affissi nei luoghi di pubblico passaggio del Comune di Sansepolcro; il termine ultimo per la presentazione di osservazione è stato fissato nel giorno 11 luglio 2011.

Gli elaborati delle suddette varianti sono stati pubblicati nel sito web del Comune nella sezione "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici".

In riferimento in particolare alla Variante denominata V03, nel periodo di pubblicazione, sono pervenute le osservazioni da parte dei seguenti enti e cittadini:

- 1) Regione Toscana, pervenuta il 24/05/2011 (protocollo generale n. 8812) e quindi fuori termine;
- 2) Luciano Giovagnini, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7356);
- 3) Lucia Dori, legale rappresentante della Società Immobiliare Tevere, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7357);
- 4) Giampaolo Valentini, legale rappresentante della Società Valentini S.r.l., pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7358);
- 5) Giampaolo Valentini, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7359);
- 6) Alessandro Romolini, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7360);
- 7) Lucio Mercati, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7361);
- 8) Maddalena Spapperi e Sergio Boncompagni, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7362);
- 9) Ilvo Dori, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7363);
- 10) Stefano Romagnoli, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7364);
- 11) Alessandro Romolini, legale rappresentante della Società Cofir, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7365);
- 12) Loris Dalla Ragione, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7366);
- 13) Giorgio Giorni, pervenuta il 29/04/2011 (nostro prot. N. 7367);
- 14) Sergio Giovagnini, pervenuta il 03/05/2011 ma spedita nei termini (nostro prot. N. 7559);
- 15) Alessandra Inghirami, legale rappresentante della Società Maxim S.r.l., pervenuta il 03/05/2011 ma spedita nei termini (nostro prot. N. 7561);
- 16) Alessandra Inghirami, legale rappresentante della Società Cantoni I.T.C. S.p.a., pervenuta il 03/05/2011 ma spedita nei termini (nostro prot. N. 7562);
- 17) Maddalena Chiasserini, pervenuta il 11/08/2011 (nostro prot. N. 13333) e quindi fuori termine;
- 18) Servizio Urbanistica del Comune, 30/04/2011

In riferimento in particolare alla Variante denominata V03 BIS, nel periodo di pubblicazione sono pervenute le osservazioni da parte dei seguenti enti e cittadini:

- 1 BIS) Regione Toscana, pervenuta il 20/07/2011 (nostro protocollo generale 12149), fuori termine;
- 2 BIS) Sergio Vannini, Franco Vannini, Enrico Vannini e Tommaso Vannini, pervenuta il 11/07/2011 (nostro prot. N.11621);
- 3 BIS) Sergio Giovagnini, pervenuta il 19/08/2011 (nostro prot. N. 13667) e il 18/11/2011 e quindi fuori termine.

Le osservazioni pervenute riguardano solo alcune schede di macro e micro intervento oggetto delle presenti varianti V03 e V03 BIS (Scheda di macrointervento A di via Fontesecca, Scheda di macrointervento F di via del Prucino, Scheda di macrointervento H di Viale Vittorio Veneto, Scheda di macrointervento N di via delle Santucce, Scheda di microintervento n. 22 di Viale Pacinotti, Scheda di microintervento n. 28 di viale Francini) mentre le altre schede facenti parte della stessa variante, non essendo state oggetto di osservazione, vengono riconfermate nella versione adottata (Scheda di macrointervento B1 di Porta Romana, Scheda di macrointervento B2 di Porta Romana, Scheda di macrointervento D Ex segheria, Scheda di macrointervento O "Ex fabbrica dell'argilla" in via Fontesecca e Scheda di microintervento n. 23 di Viale Volta);

Per ciò che riguarda quindi il processo di "partecipazione" si può affermare che sono stati espletati tutti gli adempimenti previsti dagli articoli da 15 a 17 della L.R. 1/05, attraverso la pubblicazione degli atti di avvio del procedimento e di adozione nel sito web del Comune, la pubblicazione degli avvisi di adozione sul B.U.R.T., su manifesti affissi su luoghi di pubblico passaggio nel territorio comunale; gli atti di avvio e di adozione sono stati poi trasmessi a tutti gli enti interessati.

Sono state poi raccolte le osservazioni presentate e in merito a ciascuna di esse è stata formulata una puntuale controdeduzione. Le proposte di controdeduzione puntuale a ciascuna delle osservazioni presentate alle Varianti V03 e V03 BIS sono contenute nell'Allegato C e nell'Allegato C1 al presente strumento urbanistico a cui si rimanda.

Sansepolcro, 25 ottobre 2011.

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini