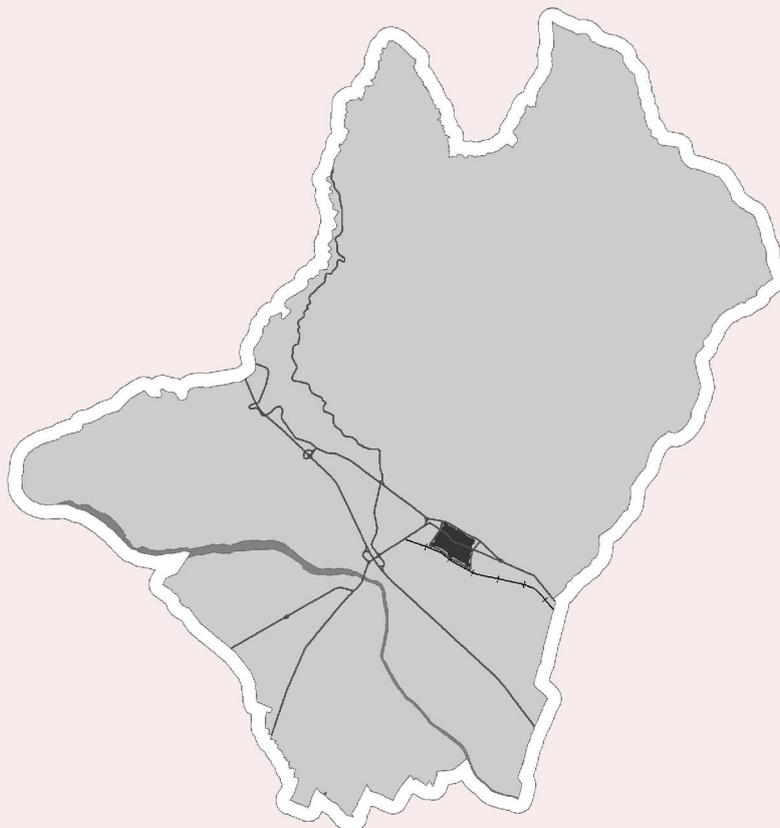




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V19 - Variante al P.R.G. in via Leonardo da Vinci

ai sensi della L.R. 08/2012

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott.essa Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Ing. Remo Veneziani

UFFICIO DI PIANO:
Redazione della variante:
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

COLLABORATORI INTERNI: geom. Andrea Francischini,
geom. Rossana Cenciarini, geom. Gianluca Pigolotti,
p.i. Enzo Riguccini

DATA: dicembre 2012

Elab.

01

Relazione illustrativa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA IN MERITO AI BENI IMMOBILI DA COMPRENDERE NEL PIANO DI ALIENAZIONE DELLE PROPRIETÀ COMUNALI COMPORTANTI VARIAZIONE ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE AI SENSI DELL'ART.4, COMMA 2, DELLA L.R.T. 8/2012

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 10/05/2012 l'Amministrazione Comunale ha approvato in via preliminare l'elenco dei beni di sua proprietà che possono essere oggetto di valorizzazione in varie forme, compresa la vendita, negli anni 2012, 2013 e 2014.

I beni per i quali è ipotizzata la vendita sono inquadrabili, dal punto di vista urbanistico, nelle seguenti situazioni:

- a) per alcune aree già classificate dal vigente strumento urbanistico come "edificabili" (sia a scopo residenziale che produttivo) si propone la vendita come aree edificabili conformemente a quanto già previsto dal P.R.G. vigente;
- b) per alcune aree già classificate dal vigente strumento urbanistico come "non edificabili" si propone la vendita come aree "non edificabili" conformemente, anche in questi casi, a quanto già previsto dal P.R.G. vigente;
- c) per alcune aree già classificate dal vigente strumento urbanistico come "non edificabili" e destinate attualmente a standards urbanistici, o ad altra destinazione che comporta limitazioni alla edificabilità, si propone la vendita come aree "edificabili"; le condizioni in cui pertanto è ipotizzata la cessione possono realizzarsi solo a seguito di una variante del P.R.G. vigente che renda possibile il passaggio di tali beni da patrimonio pubblico comunale indisponibile a patrimonio disponibile con altra destinazione urbanistica; tale variante sarà pertanto approvata contestualmente al provvedimento che decreta l'effettiva attivazione della procedura di vendita.

L'elenco già approvato con D.G.C. 119/2012 è stato ratificato dal Consiglio Comunale con sua Deliberazione n. 57 del 11/06/2012, che ha definito una prima quantificazione dei prezzi di vendita di questi beni con possibilità di riverificare tali prezzi al momento dell'adozione del definitivo provvedimento di alienazione, in funzione dell'ubicazione, dell'indice di edificabilità, dell'eventuale presenza di opere di urbanizzazione e delle precise dimensioni dei beni.

Agli immobili di cui al precedente punto c) si applicano necessariamente le disposizioni della recente L.R.T. 8/2012, che prevede che essi siano oggetto o di programmi unitari di valorizzazione territoriale (P.U.V.), se rispondenti alle condizioni di cui all'art. 3 commi 3, 4 e 5 della citata L.R. 8/2012, o di varianti urbanistiche con procedura semplificata nei casi diversi da quelli soggetti a P.U.V..

Come previsto nella citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 119/2012 e ribadito nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2012 la Amministrazione Comunale intende procedere alle alienazioni ivi elencate nell'arco degli anni 2012, 2013, 2014.

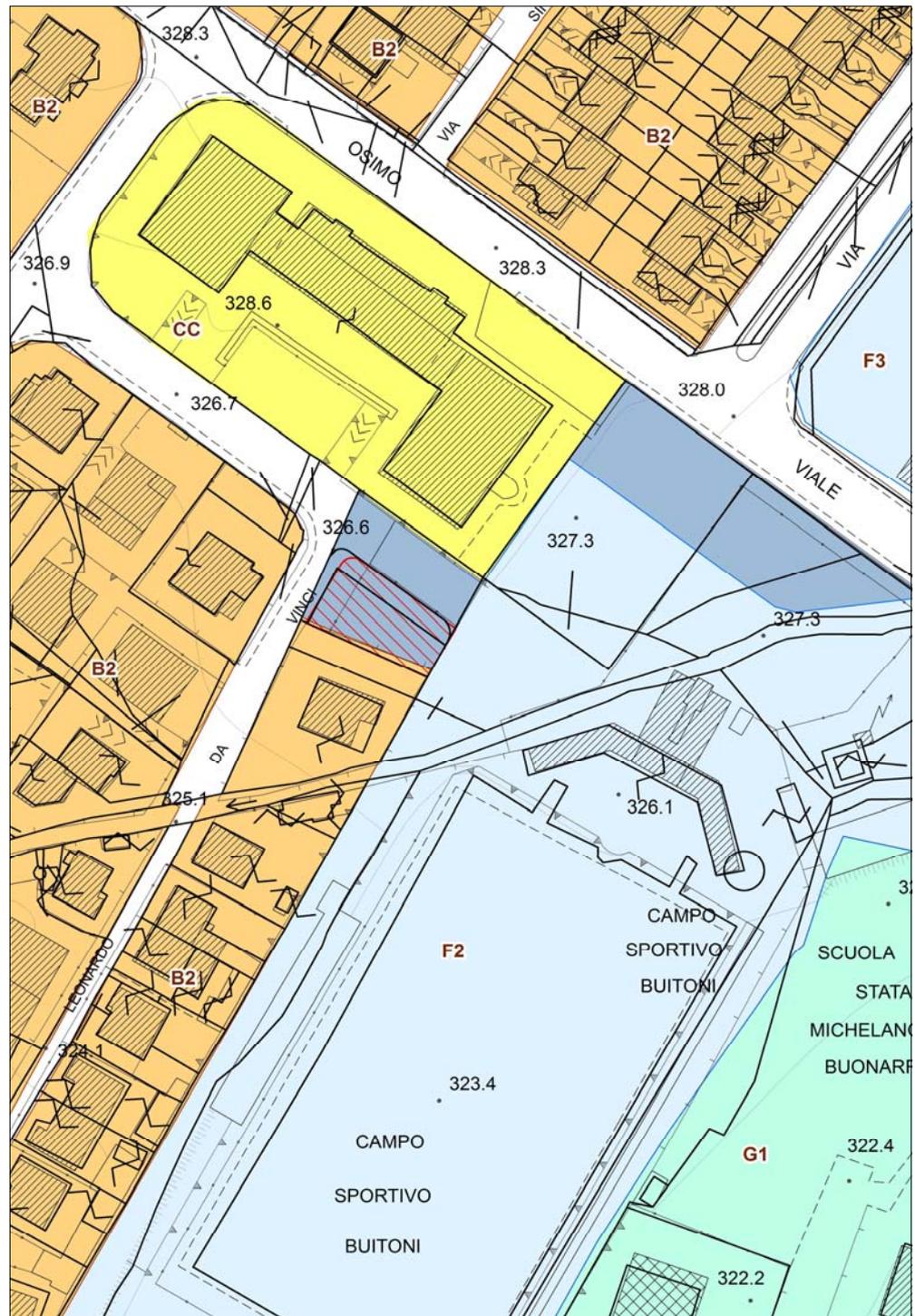
In base ai programmi in corso di definizione da parte della Amministrazione Comunale, dei beni di cui alla precedente lettera c), solo un'area di quelle che necessitano la variazione dello strumento urbanistico vigente sarà effettivamente oggetto di un prossimo provvedimento di alienazione; per tale area occorre quindi attivare la procedura preliminare di cui all'art. 7 della L.R.T. 8/2012 ovvero le "Disposizioni di prima applicazione del procedimento di formazione del PUV".

In particolare il Comune, ai sensi dell'art. 7, comma 1, della citata legge regionale, deve provvedere ad elaborare la proposta di piano, contenente il riferimento agli immobili interessati, ed una relazione illustrativa; tale relazione dà conto delle motivazioni e degli effetti della destinazione d'uso proposta in relazione alle finalità di valorizzazione perseguite per gli immobili considerati e della conseguente necessaria variante agli strumenti urbanistici. La relazione contiene gli elementi tipologici, dimensionali e di contesto relativi allo stato attuale e a quello proposto, rappresentati anche in forma cartografica, necessari per la relativa valutazione.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI INTERESSATI E PROPOSTA DI VARIANTE

L'area oggetto della presente relazione corrisponde alle particelle catastali n. 1696 e 1697 del foglio catastale n. 57 del Comune di Sansepolcro, di proprietà del Comune stesso e destinate dal vigente P.R.G. a parcheggio pubblico, come si evince dall'estratto del P.R.G. vigente riportato qui a fianco.

L'area oggetto della presente relazione è quella barrata a righe rosse; la campitura celeste scuro sottostante corrisponde infatti alla destinazione a parcheggio pubblico prevista dal vigente P.R.G.;



solo in minima parte la suddetta area ricade in zona B2 (piccola striscia campita in arancione). Si tratta quindi di un'area di modeste dimensioni (circa 345 mq.), attualmente sistemata a prato naturale, o slargo informe prevalentemente inutilizzato, che ricade in un ambito urbano (ovvero nel settore nord-ovest del capoluogo presso il cimitero urbano) confinante a sud-est con lo stadio comunale o campo sportivo Buitoni. La situazione attuale dell'area in questione è documentata nelle foto sotto riportate in cui il punto di ripresa è da nord verso sud.

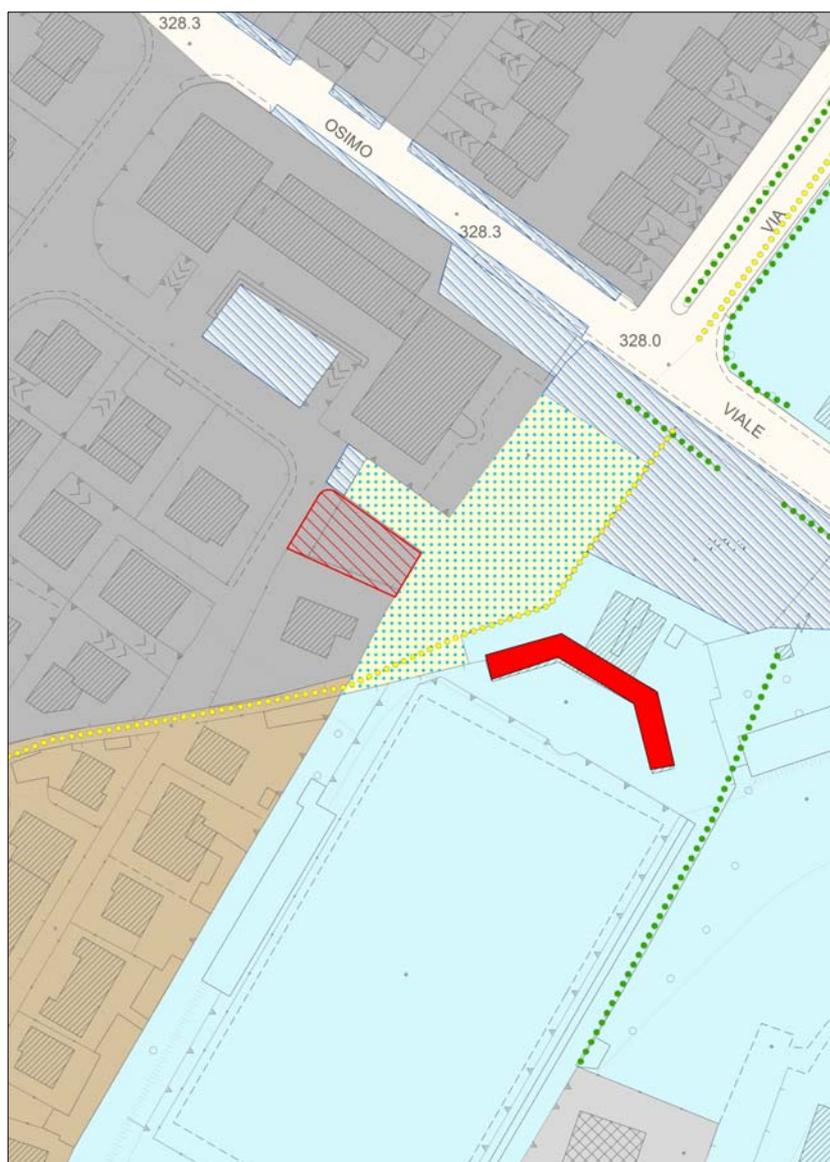


L'area in questione ricade sul confine tra due ambiti urbani oggetto di specifica analisi all'interno del Piano Strutturale, anche per ciò che riguarda la verifica degli standards esistenti.

In particolare il settore dell'Utoe n. 1 del P.S. definito "Ambito 04 – Cimitero/Stadio/Borgo hotel", che si sviluppa ad est dell'area in questione, presenta una dotazione effettiva di parcheggi pubblici di circa 100 mq. ad abitante e, quindi, molto al di sopra di quanto richiesto dal D.M. 1444/68; tale dotazione in eccesso va a compensare quella invece scarsa del contiguo settore urbano o "Ambito 03 – Triglione", che si sviluppa ad ovest dell'area in questione e che risulta di soli 1,67 mq. ad abitante; la somma dei dati di popolazione e di dotazione di superficie effettiva a parcheggi pubblici nei due settori comporta una dotazione di parcheggi ad abitante di 12,17 mq. / abitante, che risulta ancora molto al di sopra della dotazione minima prevista per legge.

A fronte di tali dati e considerato che:

Estratto del P.S. vigente



- la vendita di tale area di proprietà comunale potrà permettere alla Amministrazione Comunale di realizzare un'entrata di risorse finanziarie adeguata ad attuare la sistemazione dell'area a parcheggio posta a nord, nord-est e a est¹ dell'area in questione, che sarebbe mantenuta con tale destinazione a standard;
- l'area da alienare ricade nella tavola 13 del vigente Piano Strutturale o "Disciplina del sistema insediativo concentrato" all'interno dei "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti", mentre la soprastante area è in parte individuata come "area di sosta esistente" (porzione lungo la strada via L. da Vinci) e, per la rimanente più estesa porzione come "ambito di

¹ Modifica inserita in accoglimento di osservazioni

potenziamento degli standards”, ovvero come area da sistemare a parcheggio o verde pubblico che va a lambire lo stadio Buitoni, come si evince dall’estratto del P.S. riportato di seguito.

L’Amministrazione Comunale, per il migliore perseguimento dei propri obiettivi di sistemazione delle aree a standard contermini all’area in questione ancora non utilizzate perché non adeguatamente sistemate, conformemente a quanto previsto dal vigente Piano Strutturale, ritiene opportuna ed auspicabile la vendita di tale area come zona di completamento residenziale B2 attraverso una modifica al P.R.G. vigente secondo quanto riportato nello stato modificato di cui all’elaborato grafico Elab. 01 “Inquadramento urbanistico: stato attuale e modificato” che fa parte integrante della presente variante. Tale nuova destinazione urbanistica risulta coerente con quella già prevista nelle aree edificate poste immediatamente a sud dell’area in questione.

I parametri urbanistici da applicare in tale nuova zona B2 saranno pertanto quelli già attribuiti alle zone B2 dal P.R.G. vigente ovvero:

“ART. 16- Sottozona B2

If = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,40

Hmax = 10,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o sul confine secondo la disciplina del Codice Civile

Procedure d'intervento:

intervento diretto: concessione onerosa (salvo i casi di legge), autorizzazione.

Tipologia:

plurifamiliare, a torre, in linea, ecc....

Prescrizioni:

allineamenti e quote rilasciate dall'Ufficio Urbanistica Comunale (U.U.C.) tenuto conto delle prevalenti situazioni esistenti.”

Stante quanto sopra riportato si ritiene che al caso in questione possa applicarsi la procedura transitoria prevista dall’art. 7 della L.R. 8/2012 con possibilità di applicazione di quanto previsto dall’art. 6 della L.r. 08/2012 (variante urbanistica con procedura semplificata) poiché non ricorrono le condizioni per il suo inserimento in un P.U.V. in quanto la stessa variante:

- 1) non comporta variazione contestuale agli strumenti della pianificazione territoriale della Provincia e della Regione;
- 2) non eccede del 10% del dimensionamento della funzione residenziale previsto dal P.S. approvato con D.C.C. 147/2010;
- 3) non comporta un superamento del dimensionamento del piano strutturale, con riferimento alla UTOE di appartenenza, che determini significativi effetti di carattere sovracomunale in termini di carico urbanistico e di aggravio sul sistema infrastrutturale e della mobilità;
- 4) non introduce una nuova destinazione urbanistica che preveda la realizzazione di grandi strutture di vendita;
- 5) non comporta un mutamento della destinazione urbanistica di aree con esclusiva o prevalente funzione agricola, o di aree inedificate ricadenti in contesti privi di opere di urbanizzazione primaria, oppure di aree inedificate dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell’ art. 136 del D.Lgs. 42/2004
- 6) non comporta un mutamento della destinazione d’uso di immobili oggetto delle

procedure di valorizzazione di cui al D.Lgs. 85/2010.

In riferimento all'art. 7, comma 2 della L.R.T. 8/2012, in data 11 ottobre 2012, si è svolta la Conferenza tecnica dei servizi tra la Regione Toscana e il comune di Sansepolcro per l'esame della proposta di piano delle alienazione valorizzazioni immobiliari del comune; dal Verbale della Conferenza si evince che la Provincia di Arezzo, che ha inviato il proprio parere via posta, non ha rilevato elementi di contrasto con il P.T.C. e quindi la Regione prende atto che non sussistono le condizioni di cui all'art. 3, comma 3, della L.r. 8/2012; pertanto alla presente variante è applicabile la procedura di cui all'art. 6 della citata legge regionale.

Ai fini della conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. si segnala che, in data 07/12/2012, nostro prot. gen. n. 18251, è pervenuto il parere di A.R.P.A.T. che segnala la opportunità di verificare la necessità di uno studio di impatto acustico tenuto conto della collocazione della nuova zona B2 in adiacenza allo stadio Buitoni. Tale studio è stato rimandato alla fase di progettazione degli eventuali interventi edilizi in tale zona di completamento.

Infine in accoglimento dell'unica osservazione pervenuta è stato precisato che tutto l'introito della vendita sarà destinato alla sistemazione del parcheggio posto a fianco della citata nuova zona B2 che viene puntualmente individuato nell'elaborato n. 3 modificato a seguito delle

controdeduzioni che viene riportato in estratto qui a fianco.

