

ALLEGATO 1

**"V09 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITÀ CIAPANELLA CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G." -
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:

- in data 03/03/2011 prot. n. 3752, è pervenuta una richiesta per l'approvazione di un Piano di lottizzazione industriale di iniziativa privata in località Ciapanella, presentata da: AGLINI S.r.l., LUDIMM S.R.L., CASI FINANZIARI S.R.L., IMMOBIL L.P. S.R.L., SCAI COSTRUZIONI S.R.L. e relativa ad un'area individuata catastalmente al foglio n° 83, partt.ile nn. 8-9-421-422-457-459-460-111-402;
- la vigente "Variante per le aree produttive", approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 27/08/2004, individua l'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione come sottozona D2 ovvero come area produttiva di espansione da sottoporre a piano attuativo e, in parte, come fasce di protezione di valenza storico paesaggistica di strade storiche e in parte come zona destinata a viabilità di progetto;
- tale richiesta ha comportato la necessità di redigere anche una variante contestuale al P.R.G. al fine di recepire le previsioni del Piano Strutturale approvato in merito alla viabilità di distribuzione ai lotti industriali dalla Senese Aretina e di modificare conseguentemente anche il tracciato della nuova viabilità di collegamento tra via Marco Buitoni e la zona D2 interessata dal proposto Piano attuativo; nell'ambito di tale variante infatti è risultato necessario confermare la viabilità esistente, rappresentata da via Marco Buitoni, come strada di accesso alle aree produttive dalla strada Senese Aretina, a differenza del P.R.G. vigente che, invece, prevede la rettifica e sostituzione di tale viabilità con un nuovo asse viario perpendicolare alla strada Senese Aretina e in posizione traslata verso nord rispetto all'esistente via Marco Buitoni; nella zona liberata dalla previsione della nuova viabilità è stata inserita una zona F5 per attrezzature di interesse generale tra cui anche la possibile sede dei Vigili del Fuoco, come richiesto in una osservazione al Piano Strutturale accolta dal Consiglio Comunale;
- per la formazione di tale variante al P.R.G. non è risultato obbligatorio l'atto di avvio del procedimento della presente variante, ai sensi dell'art. 15 della L.R.T. 01/05, in quanto la necessità della modifica al P.R.G. si è manifestata in sede di redazione del Piano attuativo e in un momento in cui risultava già in vigore il Piano Strutturale (approvato definitivamente con D.C.C. n. 147 del 22/11/2010 e con avviso di definitiva approvazione pubblicato sul B.U.R.T. del 16 febbraio 2011) rispetto al quale tale strumento attuativo risultava conforme. Nel rispetto della Circolare approvata con D.G.R.T. n. 289/2005, in casi analoghi a quello in questione, è data la facoltà di omettere la fase di avvio del procedimento di cui al citato articolo 15 della L.R. 01/05.

DATO ATTO CHE:

- le previsioni del piano attuativo a seguito delle modifiche introdotte dalla variante contestuale al P.R.G., risultano ora pienamente compatibili con gli strumenti urbanistici generali oltre che con gli strumenti della pianificazione territoriale, atti di governo e piani di settore degli enti sovracomunali;
- in merito alle Valutazioni cui sottoporre preventivamente gli strumenti urbanistici prima della loro adozione, si ritiene che, ottemperando a quanto previsto dalla Regione Toscana in merito alla Valutazione Integrata, contenuta nel "Rapporto di valutazione", allegato al Piano Attuativo, e nella "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata" o allegato A allo strumento urbanistico adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 30/04/2011, e data la specifica natura del presente strumento urbanistico, limitato ad una zona circoscritta del territorio comunale, sia stato possibile svolgere un'analisi sufficientemente approfondita sugli effetti ambientali e territoriali attesi e sulle possibili

misure di mitigazione; si è ritenuto pertanto di escludere il presente strumento urbanistico sia dalla procedura di Valutazione ambientale strategica che dalla verifica di assoggettabilità di cui alla L.R.T. 10/10 e ss.mm.ii.;

VISTI gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico denominato "V09 - Piano di Lottizzazione industriale di iniziativa privata in località Ciapanella con contestuale variante al P.R.G." che sono i seguenti:

- **Elaborati di variante al P.R.G.** (a cura del gruppo di lavoro interno del Servizio Urbanistica del Comune)
- **ALLEGATO A** - Relazione istruttoria e di sintesi della Valutazione Integrata,
- **ALLEGATO B** - SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO (Piano di Lottizzazione industriale) IN ZONA INDUSTRIALE ALTO TEVERE - SOTTOZONA D2, LOCALITA' "CIAPANELLA".
- **ALLEGATO C** - DISCIPLINARE TECNICO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- **V09.1** - Inquadramento urbanistico: stato attuale e modificato, in scala 1:2.000
- **Elaborati urbanistici Piano Attuativo (P.d.L.)** redatti da a firma dell'Ing. Romina Camaiti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo al n° 981, del geom. Simone Camaiti, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1267 e del geom. Sergio Pellegrini, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Perugia n. 2177:
 - A) ELABORATI CARTOGRAFICI:
 - A.1 – Planimetria generale di inquadramento dell'area
 - A.1.1 – C.T.R. con individuazione viabilità di progetto
 - A.2 – Estratto catastale con le aree interessate dall'intervento ed elenco delle proprietà
 - A.2.1 – Estratto catastale con individuazione viabilità di progetto
 - A.3 – Estratto di P.R.G. e P.S.
 - A.4 – Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti nell'area interessata dal P.d.L.
 - A.5.1 – Rilievo planialtimetrico e sezioni
 - A.5.2 – Uso del suolo e grado di antropizzazione
 - A.5.3 – A.5.4 – A.5.5 – Planimetria della lettura morfologico-strutturale del territorio, planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti, planimetria del verde esistente
 - A.6 – Progetto Planivolumetrico
 - A.7 – Abaco delle tipologie edilizie previste e abaco delle finiture degli edifici prospettanti spazi pubblici
 - A.8 – Tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto (Planimetria)
 - A.8.1 – Tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto (Sezioni Trasversali)
 - A.8.1 – Tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto (Sezioni Longitudinali)
 - A.9 – Planimetria normativa
 - A.10.1 – Planimetria rete fognaria (Progetto preliminare)
 - A.10.2 – Planimetria rete gas metano, rete idrica e antincendio (Progetto preliminare)
 - A.10.3 – Planimetria pubblica illuminazione (Progetto preliminare)
 - A.10.4 – Planimetria rete telefonica (Progetto preliminare)
 - A.10.5 – Planimetria rete elettrica (Progetto preliminare)
 - A.10.6 – Sezione tipo (Progetto preliminare)
 - A.11 – Planimetria relativa all'accessibilità degli spazi pubblici e aperti al pubblico
 - A.12 – Planimetria delle aree permeabili
 - A.13 – Planimetria aree proprietà pubblica e privata
 - A.14 – Documentazione fotografica
 - B) DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:

- B.1 – Relazione tecnico-illustrativa costituita da:
 - B.1.1 – Illustrazione sintetica del quadro conoscitivo di riferimento dedotto dal P.S.
 - B.1.3 – Descrizione della destinazione urbanistica
 - B.1.4 – Descrizione del fabbisogno di aree per standard
 - B.1.5 – Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione
- B.2 – Tabella delle proprietà
- B.3 – Norme Tecniche di Attuazione
- B.4 – Computo metrico estimativo preliminare con l'indicazione dell'importo presunto relativo alle opere di urbanizzazione ed Elenco Prezzi
- B.5 – Convenzione
- B.6 – Relazione e indagini geologiche di fattibilità dell'intervento
- B.7 – Rapporto di Valutazione

DATO ATTO che:

- 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 con il numero di deposito 2958 del 20/04/2011;
- il presente strumento urbanistico è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 30/04/2011; la deliberazione di adozione con i relativi allegati, è stata trasmessa, ai sensi dell' art. 17, comma 1, della L.R. 01/05, alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo con nota raccomandata A/R nostro prot. N. 8684 del 20/05/2011;
- l'avviso di deposito del presente Piano di Lottizzazione Industriale con contestuale variante al PRG e dei relativi allegati è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 25/05/2011 e su manifesti affissi in luoghi di pubblico passaggio del territorio comunale, nel rispetto del comma 2 dell'art. 17 della LRT 1/2005; gli elaborati del presente strumento urbanistico sono stati inoltre pubblicati sul sito web del Comune nella sezione "Partecipazione alle valutazioni degli strumenti urbanistici";
- durante il periodo di pubblicazione, che si è concluso l'11 luglio 2011, non sono pervenute né osservazioni e né opposizioni avverso il provvedimento adottato;

CONSIDERATO che in fase di progettazione attuativa del presente Piano di Lottizzazione, già in corso di definizione, sono stati evidenziati problemi in merito al corretto posizionamento dei volumi tecnici (cabine elettriche e gruppi di continuità) il Servizio Urbanistica del Comune ha formulato un'osservazione di ufficio in cui si segnala l'opportunità di integrare l'elaborato B.3 – Norme Tecniche di Attuazione, in modo da prevedere che tali manufatti possano essere realizzati a confine con la strada pubblica di accesso ai lotti;

DATO ATTO che la proposta di approvazione del presente strumento urbanistico è stata sottoposta all'esame della Commissione Tecnica Urbanistica –Assetto del territorio e Lavori Pubblici, la quale nella seduta del 29.07.2011, ha espresso in merito parere favorevole accogliendo la osservazione del Servizio Urbanistica e quindi l'integrazione proposta all'elaborato B.3 – Norme Tecniche di Attuazione del P.d.L. a cui sarà aggiunto un nuovo apposito articolo (Art. 17) da intitolare "Volumi Tecnici" in cui si preveda che "i volumi tecnici relativi a cabine elettriche e gruppi di continuità potranno essere realizzati in deroga dalle distanze dalle strade e a confine con la strada pubblica di accesso ai lotti";

VISTO il parere favorevole all'unanimità, espresso dalla Commissione Urbanistica Consiliare, nella seduta del 01/08/2011, all'approvazione definitiva del presente strumento urbanistico, come modificato dall'integrazione suddetta all'elaborato B.3 – Norme Tecniche di Attuazione del P.d.L. proposta nella osservazione del Servizio Urbanistica del Comune,;

RITENUTO quindi di poter procedere alla approvazione definitiva dello strumento urbanistico denominato "V09 - Piano di Lottizzazione industriale di iniziativa privata in località Ciapanella con contestuale variante al P.R.G." confermando i seguenti elaborati già allegati alla Deliberazione di adozione D.C.C. n. 55 del 30/04/2011:

Elaborati di variante al P.R.G. (a cura del Servizio Urbanistica del Comune)

ALLEGATO A - Relazione istruttoria e di sintesi della Valutazione Integrata,
ALLEGATO B - SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO
ATTUATIVO (Piano di Lottizzazione industriale) IN ZONA INDUSTRIALE ALTO
TEVERE - SOTTOZONA D2, LOCALITA' "CIAPANELLA".

ALLEGATO C - DISCIPLINARE TECNICO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE

V09.1 - Inquadramento urbanistico: stato attuale e modificato, in scala 1:2.000

Elaborati urbanistici Piano Attuativo (P.d.L.) redatti da a firma dell'Ing. Romina
Camaiti iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo al n° 981, il geom.
Simone Camaiti iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1267 ed il
geom. Sergio Pellegrini iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Perugia n.2177:

A) ELABORATI CARTOGRAFICI:

A.1 – Planimetria generale di inquadramento dell'area

A.1.1 – C.T.R. con individuazione viabilità di progetto

A.2 – Estratto catastale con le aree interessate dall'intervento ed elenco delle
proprietà

A.2.1 – Estratto catastale con individuazione viabilità di progetto

A.3 – Estratto di P.R.G. e P.S.

A.4 – Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti nell'area interessata dal P.d.L.

A.5.1 – Rilievo planialtimetrico e sezioni

A.5.2 – Uso del suolo e grado di antropizzazione

A.5.3 – A.5.4 – A.5.5 – Planimetria della lettura morfologico-strutturale del territorio,
planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti, planimetria del verde esistente

A.6 – Progetto Planivolumetrico

A.7 – Abaco delle tipologie edilizie previste e abaco delle finiture degli edifici prospettanti
spazi pubblici

A.8 – Tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto
(Planimetria)

A.8.1 – Tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto (Sezioni
Trasversali)

A.8.1 – Tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto (Sezioni
Longitudinali)

A.9 – Planimetria normativa

A.10.1 – Planimetria rete fognaria (Progetto preliminare)

A.10.2 – Planimetria rete gas metano, rete idrica e antincendio (Progetto preliminare)

A.10.3 – Planimetria pubblica illuminazione (Progetto preliminare)

A.10.4 – Planimetria rete telefonica (Progetto preliminare)

A.10.5 – Planimetria rete elettrica (Progetto preliminare)

A.10.6 – Sezione tipo (Progetto preliminare)

A.11 – Planimetria relativa all'accessibilità degli spazi pubblici e aperti al pubblico

A.12 – Planimetria delle aree permeabili

A.13 – Planimetria aree proprietà pubblica e privata

A.14 – Documentazione fotografica

B) DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:

B.1 – Relazione tecnico-illustrativa costituita da:

B.1.1 – Illustrazione sintetica del quadro conoscitivo di riferimento dedotto dal P.S.

B.1.3 – Descrizione della destinazione urbanistica

B.1.4 – Descrizione del fabbisogno di aree per standard

B.1.5 – Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione

B.2 – Tabella delle proprietà

B.4 – Computo metrico estimativo preliminare con l'indicazione dell'importo presunto
relativo alle opere di urbanizzazione ed Elenco Prezzi

B.5 – Convenzione

B.6 – Relazione e indagini geologiche di fattibilità dell'intervento

B.7 – Rapporto di Valutazione

e modificando invece, al fine di recepire il parere espresso dalla Commissione Urbanistica Tecnica, nella seduta del 29/07/2011, e dalla Commissione Urbanistica Consiliare, nella seduta del 01/08/2011 in accoglimento della osservazione di ufficio, il seguente elaborato da sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione:

B.3 – Norme Tecniche di Attuazione

VISTI:

- il "Rapporto del Garante della Comunicazione – Fase di approvazione" aggiornato al 29/07/2011 che sarà allegato, come Allegato 2, alla deliberazione di approvazione del presente strumento urbanistico;
- il "Rapporto di valutazione" e la "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata" o Allegato A già allegati alla delibera di adozione del presente strumento urbanistico D.C.C. n. 55 del 30/04/2011;
- 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 "V09 - Piano di Lottizzazione industriale di iniziativa privata in località Ciapanella con contestuale variante al P.R.G." si è formato nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che lo strumento urbanistico denominato "V09 - Piano di Lottizzazione industriale di iniziativa privata in località Ciapanella con contestuale variante al P.R.G." 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, 08/08/2011.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Andrea Franceschini