

ALLEGATO A

“V10 – PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICO/PRIVATA CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G. RELATIVO AD UN COMPARTO D5 IN ZONA INDUSTRIALE ALTO TEVERE LUNGO VIA SENESE ARETINA ANGOLO VIA MARCO BUITONI 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 10/03/2010 (nostro protocollo n. 4006) è pervenuta la richiesta di attivazione della procedura per l’approvazione di un Piano attuativo di iniziativa privata con contestuale variante al P.R.G. relativo ad un comparto D5 in zona industriale Alto Tevere cui erano stati allegati due elaborati (tavola n. 1 e tavola n. 2);
- tenuto conto che la citata richiesta, con gli elaborati presentati, costituiva un primo progetto preliminare per l’elaborazione del citato piano attuativo in modo condiviso con il Servizio Urbanistica del Comune sulla base delle previsioni del P.R.G. vigente e delle modifiche ad esso apportate dal Piano Strutturale in merito al sistema funzionale della viabilità nella zona industriale Altotevere; il piano attuativo in questione è stato inoltre riverificato sulla base del Regolamento sul commercio in attuazione della L.R.T. n. 28/2005 e ss.mm.ii., approvato con D.P.G.R. n. 15/R/2009 che contiene prescrizioni, prevalenti sulle norme del vigente P.R.G., in ordine alle distanze minime tra “medie strutture di vendita” per non costituire un “aggregato di medie strutture” equiparato alle “grandi strutture di vendita” non consentite nel territorio comunale di Sansepolcro;
- il quadro di riferimento urbanistico e normativo imponeva pertanto di rendere le destinazioni d’uso ammesse nella zona D5 in questione compatibili con tale regolamento regionale, tenuto conto delle medie strutture di vendita già presenti nelle aree contigue a quella oggetto del presente Piano attuativo. Al tempo stesso, considerato che il Piano Strutturale ha inteso 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;
- si è reso pertanto necessario, contestualmente alla redazione del presente piano attuativo, modificare anche le previsioni del P.R.G. vigente in modo coerente con il P.S., confermando la viabilità esistente e introducendo nella zona liberata dalla previsione della nuova viabilità 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. All’interno del comparto interessato dal presente Piano Attuativo viene anche proposta una diversa configurazione planimetrica della zona F1 “zona attrezzata a parco” che viene distribuita con uno spessore maggiore lungo la strada Senese Aretina e, con minore spessore, lungo via Marco Buitoni;
- 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. La Circolare approvata con D.G.R.T. n. 289/2005, in casi analoghi a quello in questione, consente 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;
- il Responsabile del Procedimento di formazione del presente strumento urbanistico è l'arch. Antonio Coletti, Dirigente del II Settore Tecnico del Comune di Sansepolcro, ed il Garante della Comunicazione è il geom. Gianluca Pigolotti;
- 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 nella "Rapporto di valutazione", allegato al Piano Attuativo, e nella "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata" o elaborato V10.2 del presente strumento urbanistico, 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 "V10 - Piano attuativo di iniziativa pubblico/privata per il comparto D5 in zona industriale Alto Tevere, via Senese Aretina angolo via Marco Buitoni, con contestuale variante al P.R.G." che sono i seguenti:

- Elaborati in variante al P.R.G. a cura del gruppo di lavoro interno al Servizio Urbanistica del Comune:
- Elab. V10.1 - "Inquadramento urbanistico: stato attuale e modificato"
- Elab. V10.2 - "Relazione di sintesi della Valutazione integrata";
- ALLEGATO C – "SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO (Piano di lottizzazione di iniziativa pubblico/privata) IN ZONA INDUSTRIALE D5, VIA SENESE ARETINA ANGOLO VIA MARCO BUITONI"
- ALLEGATO D - "DISCIPLINARE TECNICO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA";
- Elaborati costituenti il Piano attuativo a firma degli architetti: Davide Gori, Claudia Cornioli e Massimiliano Coleschi (iscritti all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo rispettivamente nn. 466 – 455 – 696):
- Elaborati Cartografici
- TAV. 1 - Planimetria generale su base catastale, Estratto del P.R.G. e del P.S., Estratto catastale, Estratto N.T.A. Art.11 Variante al P.R.G. Per le aree produttive zona ind. Alto Tevere)
- TAV. 2 - ANALISI STATO DI FATTO - Inquadramento dell'area su C.T.R., Piano Quotato e Sezioni, Vincoli esistenti - classificazione stradale territoriale nelle aree oggetto di P.A.
- TAV. 3 - STATO DI PROGETTO - Planivolumetrico - Piano Quotato, Sezioni su innesti stradali, Destinazioni d'uso
- TAV. 4 - Reperimento Standard Urbanistici – PROGETTO
- TAV.4/a- Individuazione delle aree da cedere per uso pubblico
- TAV. 5 - Tipologie e Parametri Edilizi - Piante dell'edificio
- TAV. 6 - Viabilità interna al lotto
- TAV. 7 - Dichiarazione, Relazione ed elaborati L. 13/89 "abbattimento barriere architettoniche", Dichiarazione, Relazione ed elaborati DCR 230/94 "superfici permeabili", Verifica rispondenza al regolamento delle alberature, Individuazione e dimensionamento Isola Ecologica
- TAV. 8 -Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE GAS-METANO
- TAV. 9 - Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE TELEFONICA

- TAV. 10 - Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE IDRICA
- TAV. 11 - Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE FOGNARIA
- TAV. 12 - Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE ELETTRICA
B.T. e Pubblica illuminazione
- TAV. 13 - Sezione Stradale Tipo,
- Elaborati Tecnico – Analitici:
- 1-Relazione Tecnica Illustrativa e documentazione fotografica,
- 2-Norme tecniche di attuazione
- 3-Documentazione fotografica,
- 4-Rapporto di Valutazione Integrata,
- 5-Computo metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione,
- 6-Estratto di mappa e visure catastali
- 7-Relazione e indagini geologiche;

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 il 02/05/2011 con il numero di deposito 2963;
- il presente strumento urbanistico è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 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 e ss.mm.ii., alla Regione Toscana e alla Provincia di Arezzo con nota del 24/05/2011 (nostro protocollo generale n. 8789);
- l'avviso di adozione del presente strumento urbanistico è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 21 del 25/05/2011 oltre che su manifesti affissi su luoghi di pubblico passaggio del territorio comunale, nel rispetto del comma 2 dell'art.17 della legge n.1/2005; gli elaborati allegati alla deliberazione di adozione del presente strumento urbanistico sono stati inoltre pubblicati nel 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;

VISTO il parere favorevole all'unanimità all'approvazione del presente strumento urbanistico espresso dalla Commissione Urbanistica Tecnica nella seduta del 29/07/2011; nella stessa seduta è stata riscontrata una difformità formale tra le tavole da 1 a 7 e quelle relative alle opere di urbanizzazione (Tavole da 8 a 13) in merito alla regolamentazione del traffico; nella Tavola n. 6 allegata al piano attuativo sono infatti stati riportati correttamente i sensi di marcia della viabilità interna ed esterna al comparto, tra cui l'unico senso di marcia in ingresso diretto all'area del piano attuativo posta a est lungo via Marco Buitoni, mentre, nelle Tavole da 8 a 13, i sensi di marcia in corrispondenza dello stesso accesso sono erroneamente due sia in ingresso che in uscita; si rende quindi necessario adeguare le tavole da 8 a 13 già adottate a quanto previsto per i sensi di marcia in particolare nella tavola n. 6 dello stesso piano attuativo adottato;

RITENUTO quindi di poter procedere alla approvazione definitiva dello strumento urbanistico denominato "V10 - Piano attuativo di iniziativa pubblico/privata per il comparto D5 in zona industriale Alto Tevere, via Senese Aretina angolo via Marco Buitoni, con contestuale variante al P.R.G.", presentato da: GIORNI FERDINANDO E ROBERTO S.P.A., AUTO BERNACCHI S.R.L. e LE.MO S.N.C., per quanto disciplinato all'art.17, commi da 4 a 7, della L.R.T. n° 1/2005 e s.m.i., confermando i seguenti elaborati adottati e già allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 30/04/2011:

Elaborati in variante al P.R.G. a cura del gruppo di lavoro interno al Servizio Urbanistica del Comune:

Elab. V10.1 - "Inquadramento urbanistico: stato attuale e modificato"

Elab. V10.2 - "Relazione di sintesi della Valutazione integrata";

ALLEGATO C – “SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO (Piano di lottizzazione di iniziativa pubblico/privata) IN ZONA INDUSTRIALE D5, VIA SENESE ARETINA ANGOLO VIA MARCO BUITONI”;

ALLEGATO D - “DISCIPLINARE TECNICO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA”;

Elaborati costituenti il Piano attuativo a firma degli architetti: Davide Gori, Claudia Cornioli e Massimiliano Coleschi (iscritti all’Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo rispettivamente nn. 466 – 455 – 696):

Elaborati Cartografici

TAV. 1 - Planimetria generale su base catastale, Estratto del P.R.G. e del P.S., Estratto catastale, Estratto N.T.A. Art.11 Variante al P.R.G. Per le aree produttive zona ind. Alto Tevere);

TAV. 2 - ANALISI STATO DI FATTO - Inquadramento dell'area su C.T.R., Piano Quotato e Sezioni, Vincoli esistenti - classificazione stradale territoriale nelle aree oggetto di P.A.

TAV. 3 - STATO DI PROGETTO - Planivolumetrico - Piano Quotato, Sezioni su innesti stradali, Destinazioni d'uso;

TAV. 4 - Reperimento Standard Urbanistici – PROGETTO;

TAV.4/a- Individuazione delle aree da cedere per uso pubblico;

TAV. 5 - Tipologie e Parametri Edilizi - Piante dell'edificio;

TAV. 6 - Viabilità interna al lotto;

TAV. 7 - Dichiarazione, Relazione ed elaborati L. 13/89 "abbattimento barriere architettoniche", Dichiarazione, Relazione ed elaborati DCR 230/94 "superfici permeabili", Verifica rispondenza al regolamento delle alberature, Individuazione e dimensionamento Isola Ecologica;

Elaborati Tecnico – Analitici:

1-Relazione Tecnica Illustrativa e documentazione fotografica;

2-Norme tecniche di attuazione;

3-Documentazione fotografica;

4-Rapporto di Valutazione Integrata;

5-Computo metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;

6-Estratto di mappa e visure catastali;

7-Relazione e indagini geologiche;

e, invece, sottoponendo all' esame del Consiglio per la approvazione i seguenti elaborati che necessitano di un adeguamento formale agli elaborati adottati e confermati, come sopra segnalato:

TAV. 8 -Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE GAS-METANO;

TAV. 9 - Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE TELEFONICA;

TAV. 10 - Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE IDRICA

TAV. 11 - Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE FOGNARIA;

TAV. 12 - Planimetria opere di urbanizzazione esistenti e di progetto: RETE ELETTRICA B.T. e Pubblica illuminazione;

VISTI

- il “Rapporto del Garante della Comunicazione – Fase di approvazione” aggiornato al 29/07/2011 che sarà allegato, come Allegato B, alla deliberazione di approvazione del presente strumento urbanistico;

- il “Rapporto di valutazione” e la “Relazione di sintesi della Valutazione Integrata” o Elab. V10.2 già allegati alla delibera di adozione del presente strumento urbanistico D.C.C. n. 56 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 “V10 - Piano attuativo di iniziativa pubblico/privata per il comparto D5 in zona industriale Alto Tevere, via Senese Aretina angolo via Marco Buitoni, 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 “V10 - Piano attuativo di iniziativa pubblico/privata per il comparto D5 in zona industriale Alto Tevere, via Senese Aretina angolo via Marco Buitoni, 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
Arch. Antonio Coletti