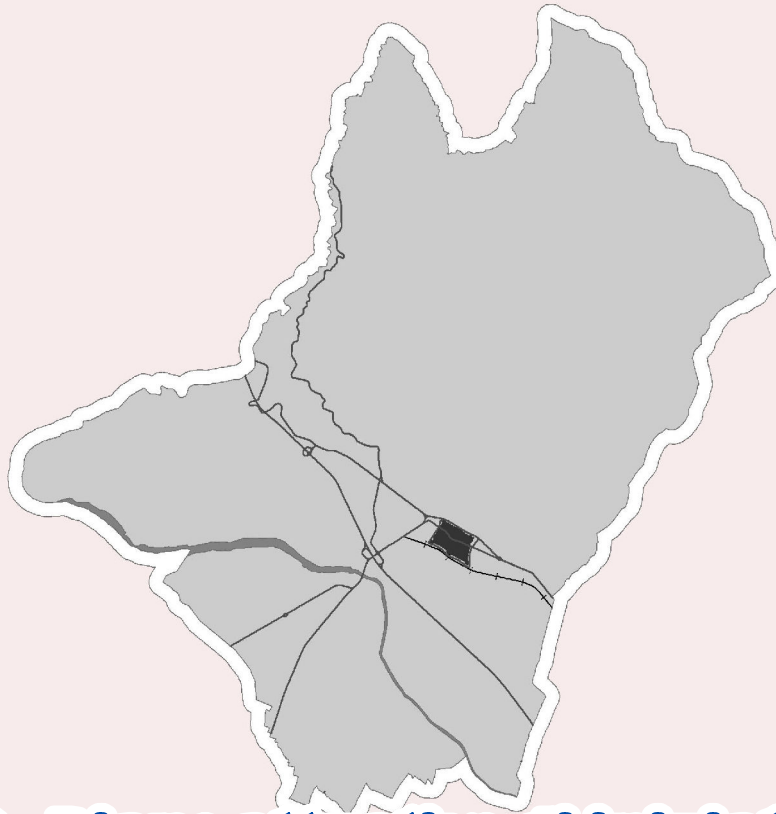




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V.10 - Piano attuativo di iniziativa pubblica/privata con contestuale variante al P.R.G. relativo ad un comparto D5 nella zona industriale Alto Tevere

Adozione ai sensi dell' art. 17 della L.R.T. 1/05

SINDACO
Prof. Franco Polcri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Fabrizio Innocenti

**DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:**
Arch. Antonio Coletti

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

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Gianluca Pigolotti

COLLABORATORI INTERNI: geom. Andrea Franceschini,
geom. Rossana Cenciari, p.i. Enzo Riguccini

DATA: aprile 2011

**Elab.
V10.2**

**Relazione di sintesi della
Valutazione integrata
preliminare all'adozione**

**OGGETTO: “V10 - Piano attuativo di iniziativa pubblico/privata con contestuale variante al P.R.G. relativo ad un comparto D5 in zona industriale Alto Tevere” –
RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA finalizzata alla adozione ai sensi degli articoli 17 e 69 della L.R. 1/05.**

Nelle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici di iniziativa privata al Responsabile del Procedimento compete la redazione della “Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata” nell’ambito della quale, sulla base dei contenuti del “Rapporto di Valutazione” redatto dai proponenti, deve essere dato conto della esaustività e piena rispondenza dei contenuti delle valutazioni effettuate (ambientali, paesaggistiche, socioeconomiche e sulla salute umana) rispetto a quanto richiesto dagli articoli da 11 e 14 della L.R. 1/05, dal Regolamento di attuazione approvata con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 4/R e dalla Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro n. 71/2009, con cui sono stati definiti i contenuti minimi dei “Rapporti di Valutazione Integrata” da allegare ai piani attuativi di iniziativa privata oltre che le competenze nel processo di valutazione.

Il presente Piano attuativo (P.A.) interessa un’area corrispondente alle particelle catastali n. 47, 183, 199, 709 in parte, 710, 711 un parte, 712, 713, 714 in parte e 715 del foglio n. 82 del Comune di Sansepolcro, posta lungo la Strada Senese Aretina tra il distributore della Esso e la rotatoria all’incrocio tra la stessa strada Senese Aretina e via Marco Buitoni. Tale area è in gran parte individuata nel P.R.G. vigente come sottozona D5, destinata ad insediamenti per attività di servizio alla produzione, e, nella rimanente porzione, a sottozona F1 per parchi o verde attrezzato e a viabilità di progetto.

L’art. 11 della vigente variante per le aree produttive approvata con D.C.C. n. 87 del 27/08/2004 prevede:

“Tale zona è destinata unicamente ad interventi per attività di supporto alla produzione quali:

- *Uffici;*
- *strutture ricettive;*
- *bar, ristoranti;*
- *attrezzature per il traffico (stazioni di servizio, distributori carburanti, vendita veicoli e relativa riparazione ed assistenza;*
- *magazzini, mostre, centri di vendita, con esclusione di 1) centri commerciali di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 1.500, anche se configurati come aggregati di esercizi;*
- *esercizi di vicinato di vendita al dettaglio con superficie utile lorda inferiore a mq. 50;*
- *banche, agenzie assicurative, uffici sindacali;*
- *artigianato di servizio (riparazioni, lavanderie, parrucchiere, centri estetici, sartorie, e simili);*
- *atelier, laboratori fotografici, studi artistici e professionali;*
- *tutte le attività riconducibili a funzioni di servizio degli apparati produttivi;*

L’attuazione avverrà tramite Piani di dettaglio (particolareggiati o lottizzazioni convenzionate) estesi a comparti unitari ed organici così come indicato all’Art. - 3 comma 4).

L’edificazione avverrà secondo i seguenti parametri

It = 2,5 mc/mq (indice di fabbricabilità territoriale)

Rc = 50%

Hmax = 10 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

Distanze:

- *dalle strade... = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada*
- *dai confini..... = 5 ml.*
- *fra fabbricati... = 10 ml.*

Nell’attuazione degli interventi dovranno essere reperiti spazi pubblici nella seguente misura:

- *per attività direzionali, commerciali e di artigianato di servizio: mq. 80 per ogni 100 mq. di superficie utile lorda di cui almeno la metà da destinare a parcheggi;*
- *per attività commerciali nel settore della grande distribuzione: come da normativa regionale toscana di cui alla delibera C.C. n° 62 del 13/07/2002 quale adeguamento al d. lgs. 114/98;*

- per attività nel settore delle attività ricettive e di ristoro: mq. 80 per ogni 100 mq di superficie utile lorda di cui almeno la metà da destinare a parcheggi;

Qualificazione degli interventi: in tali aree sarà richiesta:

cura particolare nello studio e nella realizzazione delle sistemazioni a verde cura nella organizzazione degli spazi aperti allo scopo di qualificare l'immagine di una delle vie di accesso più importanti alla Città.

Per gli aspetti di progettazione edilizia sarà richiesta il rispetto dei seguenti indirizzi:

- I fronti degli edifici dovranno essere allineati parallelamente alla viabilità (S.S. Senese Aretina e Strada Comunale della Libbia).

- I lotti dovranno essere ortogonali alla viabilità (S.S. Senese Aretina e Strada Comunale della Libbia).

- Gli edifici dovranno essere realizzati con esclusione di aggetti, terrazzi, scale esterne (eccetto per sistemi antincendio) coperture inclinate e velette di copertura.

- Non sono consentiti piani rialzati e/o piani seminterrati.

- Sono consentiti piani completamente interrati purché ricompresi all'interno della sagoma dell'edificio soprastante;

- Il piano di riferimento per la quota d'imposta dei fabbricati dovrà essere approvato dall'ufficio tecnico comunale;

- La coloritura degli edifici dovrà essere preventivamente concordata con gli uffici tecnici comunali, non saranno comunque consentite superfici trattate con materiali e finiture di colore bianco.”

Il Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 147 del 22/11/2010 e divenuto efficace dal 16/02/2011, prevede nell'area in questione un *ambito di potenziamento del sistema produttivo* disponendo che continuino a valere, in caso di sovrapposizione con le sottozone D5 del P.R.G. vigente come quello in questione, le norme delle zone D5 come integrate dall'art. 69, comma 1 delle N.T.A. del P.S. che stabilisce:

“... ”

c) **Gli ambiti di potenziamento del sistema produttivo** corrispondono alle aree intercluse o sul margine delle aree ricadenti nei tessuti produttivi consolidati che il P.S. destina al potenziamento del sistema della produzione nel territorio comunale; al loro interno il R.U. dovrà dimensionare gli interventi di nuova edificazione nel rispetto dei criteri e parametri per il dimensionamento di cui al precedente articolo 9 comma 3, garantendo la prevalenza delle funzioni artigianali e industriali, ad eccezione delle parti di ambiti di potenziamento del sistema produttivo che corrispondono alle zone D5 del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., in cui potranno essere insediate funzioni commerciali per medie strutture di vendita. La funzione commerciale all'interno degli ambiti di potenziamento del sistema produttivo al di fuori delle citate zone D5 potrà essere presente esclusivamente nella forma di commercio all'ingrosso o di spacci aziendali per la vendita dei prodotti derivanti dalle prevalenti attività industriali ed artigianali. Negli “ambiti di potenziamento del sistema produttivo” ricadenti in zona D5 valgono inoltre le disposizioni sulle superfici di vendita per materiali ingombranti di cui alla precedente lettera a).

Il R.U. dovrà definire: strumenti attuativi delle previsioni, ruolo e spettanze dell'operatore pubblico e di quello privato, oneri e cessioni con eventuale applicazione di strumenti o modalità di perequazione. Il R.U. dovrà privilegiare strumenti attuativi e procedure (piani denominati P.I.P. o strumenti quali la S.T.U.) atte a rendere disponibili aree a basso costo a partire dalle aree di proprietà comunale. Negli ambiti di potenziamento del sistema produttivo valgono inoltre gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente ed il dimensionamento definiti dal P.S. nelle Schede D di valutazione delle U.t.o.e di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S..

“... ”

Il P.S. introduce inoltre una modifica cartografica rispetto al P.R.G. vigente in merito alla viabilità di servizio alla zona industriale Alto Tevere che si stacca dalla Senese aretina che, nel P.R.G., veniva modificata e rettificata come strada di previsione perpendicolare alla strada Senese Aretina e che, invece, il P.S. conferma nella configurazione attuale di via Marco Buitoni; tale scelta del P.S. comporta necessariamente anche il ridisegno delle aree contermini alla suddetta nuova viabilità non più prevista e quindi anche dell'area oggetto del presente piano attuativo per l'approvazione del quale si è reso pertanto necessaria una variante contestuale al P.R.G..

Nell'ambito di tale variante è stata inoltre riconfigurata la zona F1 a parco e verde attrezzato prevista dal P.R.G. vigente nel comparto organico interessato dal presente P.A., per il quale è stata ridisegnato lo spazio relativo a tale dotazione di verde in una fascia parallela alla strada Senese Aretina che comprende al suo interno anche una pista ciclabile e pedonale, che si prolunga anche sul margine est e su parte di quello a sud dell'area di intervento. Tale area a verde, con le correlate piantumazioni arboree, garantirà anche un efficace schermatura degli

interventi di trasformazione urbanistico-edilizia oltre che una loro maggiore qualificazione ambientale e paesaggistica in piena coerenza con gli obiettivi del P.S. per le zone industriali (*Nelle zone industriali dovrà inoltre essere garantito un maggiore decoro urbano, anche attraverso la dotazione di adeguate aree di parcheggio, strade ben mantenute, dotate di marciapiedi e corredate da aree verdi. Per le aree produttive di espansione previste dal P.S. dovranno essere privilegiate modalità attuative in grado di garantire il contenimento dei prezzi delle aree...*).

È inoltre da segnalare che, a seguito della entrata in vigore del Regolamento di attuazione della L.R.T. 28/2005 e ss.mm.ii., approvata con D.P.G.R.T. n. 15/R/2009, al fine di poter realizzare strutture commerciali per medie strutture di vendita che non si configurino come aggregati di medie strutture è necessario rispettare una distanza minima di 120 metri tra medie strutture di vendita contigue. Poiché l'area oggetto del presente P.A., nel rispetto degli strumenti urbanistici generali vigenti, può essere destinata a medie strutture di vendita e risulta contigua ad aree su cui sono già insediate tali strutture commerciali l'inserimento all'interno degli edifici previsti nel presente P.A. di funzioni commerciali dovrà essere oggetto di approfondimento e verifica in sede di rilascio dei permessi a costruire valutando le condizioni effettivamente presenti al contorno e in quel momento.

In merito poi ai presumibili effetti indotti sul sistema infrastrutturale dall'eventuale inserimento di funzioni commerciali per medie strutture di vendita nell'elaborato 3 ("Relazione di valutazione integrata") allegato al presente Piano attuativo sono state effettuate le valutazioni degli effetti sul sistema della mobilità e dei flussi di traffici indotti da cui si evince che: *"visto il numero di mezzi, il numero di innesti e di accessi diretti, e considerate le caratteristiche delle infrastrutture viarie rispetto alle funzioni svolte nell'intervento proposto, esse risultano adeguate al flusso di traffico e al grado di congestione massimo ammesso"*.

Sulla base di quanto desumibile dal "Rapporto di Valutazione" e da quanto sopra illustrato si rileva che il presente P.A. risulta coerente con gli obiettivi e le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (P.I.T.) vigente, approvato con D.C.R. 72 del 24.07.2000, dell'implementazione al P.I.T. relativa alla disciplina paesaggistica, adottata con D.C.R. 32 del 16.06.2009, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.), approvato con D.C.P. n. 72 del 16.05.2000, con la Variante del Centro Storico approvata con D.G.R.T. N. 1356 del 21/02/2004, con gli obiettivi e i contenuti del Piano Strutturale (P.S.), approvato con D.C.C. n. 147 del 22.11.2010, oltre che con il Piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.), approvato con D.C.C. n. 129 del 20.10.2010.

Gli esiti delle valutazioni effettuate possono essere riassunte nella seguente matrice.

MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI						
CRITERI						
1. COERENZA	1a. Esterna	1a.1 con il P.S.	1a.1.1 con gli obiettivi del P.S.	Si	No	In parte:
			1a.1.2 con le prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni e salvaguardie specifiche	Si	No	In parte:
		1a.2 con il P.I.T.	Si	No	In parte:	
	1b. Interna			Si	No	In parte:
2. FATTIBILITÀ			ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ
	2a. tecnica		Completamento delle sistemazioni lungo la strada Senese aretina di accesso alla città da sud – ovest.			Corretta impostazione dei condizionamenti relativi alla eventuale localizzazione della funzione commerciale per medie strutture di vendita da valutare in modo più congruo in sede di rilascio dei permessi a costruire
	2b. idrogeologica		Senza particolari problemi.			
	2c. economico finanziaria gestionale		Intervento a totale carico del proponente.			
	2d. sociale				Opportunità di incremento dei livelli occupazionali	

	2e. giuridico - amministrativa	- Necessità di approvare il presente P.A. con variante contestuale al P.R.G. per assicurare la sua piena coerenza con il P.S..			
3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI	3a. Suolo e sottosuolo	<u>Effetti potenzialmente negativi in forma molto limitata</u>			
	3b. Paesaggio e patrimonio culturale	<u>Effetti potenzialmente negativi per le trasformazioni urbanistico-edilizie sul principale asse viario di accesso alla città</u> Tali effetti saranno compensati con la creazione di un'area a verde pubblico interposta tra la strada Senese Aretina e l'area dove sono previsti i nuovi edifici e le aree a parcheggio.			
	3c. Acqua	<u>Effetti potenzialmente nulli</u> L'approvvigionamento idropotabile sarà garantito mediante l'allaccio all'acquedotto pubblico recentemente realizzato su via Marco Buitoni che entrerà in funzione in tempi brevi. Per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà facilmente realizzabile l'allaccio alla rete fognaria esistente che risulta di tipo misto. Per le aree a parcheggio si prevede un sistema di raccolta delle acque superficiali convogliate in appositi filtri di depurazione tali da eliminare grassi ed oli che vengono rilasciati a terra dai veicoli. Saranno inoltre realizzate vasche di recupero delle acque piovane da utilizzare per l'irrigazione delle aree a verde limitando per tali usi le acque di prima qualità.			
	3d. Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico	<u>Effetti potenzialmente trascurabili</u> in quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti. Per ciò che riguarda il risparmio energetico le N.T.A. del P.A. prevedono che almeno il 30% del fabbisogno energetico delle attività che si insedieranno nell'area in questione sia soddisfatto con l'installazione di impianti di produzione dell'energia da fonti rinnovabili (solare termico e fotovoltaico) da collocare sulle coperture degli edifici da realizzare.			
	3e. Vegetazione, fauna, ecosistemi	<u>Effetti potenzialmente nulli</u> in quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.			
	3f. Insediamenti e attività esistenti	<u>Effetti potenzialmente positivi</u> in quanto gli interventi vanno a completare un comparto contiguo ad analoghi comparti già edificati.			
	3g. Mobilità	<u>Effetti potenzialmente negativi</u> in quanto il P.A. comporta l'insediamento di nuove funzioni potenzialmente attrattive di traffico.			
	3h. Salute umana e sicurezza	<u>Effetti potenzialmente nulli</u> In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.			

In rapporto alle criticità e ai potenziali effetti negativi segnalati che si possono così sintetizzare:

- l'introduzione di nuove funzioni potenzialmente attrattive di traffico come le funzioni commerciali e direzionali ammesse nelle sottozone D5 dagli strumenti urbanistici vigenti nell'area in questione;

- le limitazioni all'insediamento di funzioni commerciali per nuove medie strutture di vendita introdotte dalle norme regionali recenti che modificano e prevalgono su quelle dei vigenti strumenti urbanistici;

sono state pertanto definite le seguenti condizioni da rispettare nell'attuazione degli interventi che sono recepite negli elaborati allegati al presente Piano Attuativo:

- nelle N.T.A. del piano attuativo è stato esplicitato il riferimento alla necessità di verificare, in sede di permesso a costruire, il rispetto delle norme e regolamenti regionali che disciplinano le funzioni commerciali;
- si è provveduto a ridurre al minimo gli effetti negativi sul sistema della mobilità attraverso una organizzazione della accessibilità carrabile e pedonale che non prevede la presenza di accessi carrabili lungo la strada Senese Aretina e che, quindi, consente l'accesso carrabile all'area interessata dal presente comparto organico sola dalla viabilità di previsione parallela e a valle della strada Senese Aretina; il presente P.A. garantisce inoltre la creazione di una pista ciclabile sul margine nord-ovest e nord dell'area di intervento; lungo via Marco Buitoni è stato invece prescritto che l'unico accesso carrabile inserito nel P.A. funzioni solo in ingresso per non ridurre le prestazioni di sicurezza di tale asse viario.

Sansepolcro, 21 aprile 2011.

Relazione a cura di:
Arch. Antonio Coletti