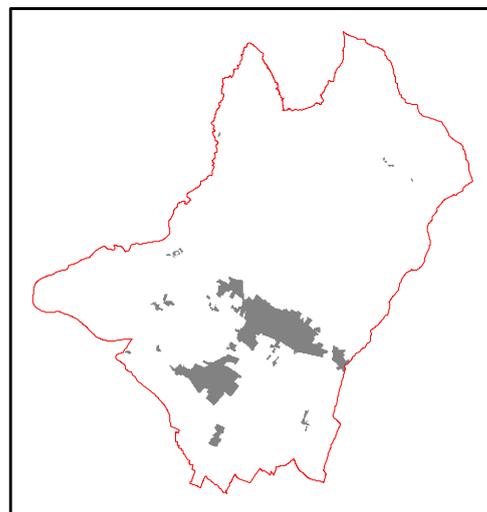


# Variante semplificata n. 4 al R.U.

**Modifica del Piano-progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. 108/2014 con contestuale integrazione all'art. 121, comma 2 lett. i, delle N.T.A. del R.U.**

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS (Art. 22 della L.R. 10/2010)**



Agosto 2016

**ELAB.1**

Agosto ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014



## **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

**SINDACO**  
Mauro Cornioli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Luca Galli

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Ing. Remo Veneziani

**UFFICIO DI PIANO E PROGETTO**  
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

**GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:**  
Geom. Gianluca Pigolotti

# DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE n. 4 AL R.U. AI SENSI DELL'ART. 22 DELLA L.R. 10/10

## PREMESSA

Il presente documento preliminare si riferisce ad una piccola variazione della superficie per i servizi igienici nella nuova area di erogazione carburanti prevista, in località Ponte del Tevere, nell'ambito della Variante al P.R.G. "V05 - Variante al P.R.G. per il potenziamento dell'area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere" approvata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 152 del 20/12/2012 e del conseguente Progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014.

La Variante V05 citata, pur non essendo stata sottoposta a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla L.R. 10/2010, era comunque stata assoggettata a Valutazione integrata e la relativa relazione di Avvio del procedimento (contenente gli obiettivi, il quadro conoscitivo di riferimento, le azioni di piano, e gli effetti ambientali e territoriali attesi, la coerenza con il PIT, PTC e PS e le linee guida per la valutazione integrata) era stata inviata a Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Soprintendenza ai beni culturali e ambientali di Arezzo, A.R.P.A.T., A.N.A.S. e a S.N.A.M, ovvero ai soggetti competenti in materia ambientale, ovvero agli stessi enti da consultare anche nel caso della procedura di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/10.

Prima dell'adozione erano pervenuti i pareri favorevoli con prescrizioni di Soprintendenza ai beni culturali e ambientali di Arezzo, A.N.A.S. e S.N.A.M., mentre ARPAT non aveva fatto pervenire alcun parere.

In sede di controdeduzione alle osservazioni pervenute furono accolte in tutto o in parte le osservazioni della Regione Toscana e della Consulta interprofessionale della Valtiberina finalizzate a garantire una maggiore compatibilità paesaggistica degli interventi attraverso la riduzione al minimo delle volumetrie previste nella "Nuova area di distribuzione carburante" che venne portata a soli 8 mq. massimi e da destinare esclusivamente a servizi igienici per il personale, in luogo dei 200 mq. massimi precedentemente previsti nella versione adottata della stessa variante.

A seguito dell'approvazione di tale Variante V05 fu presentato apposito "Piano-progetto unitario convenzionato" per il quale era prescritta l'acquisizione degli atti di assenso necessari da parte di tutti i soggetti coinvolti. In data 19/03/2014 fu pertanto convocata un'apposita Conferenza dei Servizi per l'espressione congiunta dei vari pareri richiesti per l'approvazione del "Piano-progetto unitario convenzionato". Tale Conferenza si chiuse il 04/06/2014 a seguito dell'acquisizione di tutti gli atti di assenso richiesti da parte di:

1. SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGIO E PER IL PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO ED ETNOANTROPOLOGICO;
2. SNAM rete gas S.p.a.;
3. A.N.A.S. di Firenze;
4. A.R.P.A.T.;
5. PROVINCIA DI AREZZO – Servizio Difesa del Suolo e Servizio Ecologia;
6. GENIO CIVILE;
7. A.U.S.L. 8 – Distretto Valtiberina;
8. VIGILI DEL FUOCO;
9. COINGAS S.P.A. - CENTRIA RETI GAS S.r.l.;
10. NUOVE ACQUE S.p.A.;
11. TERNA S.p.a.;
12. E.N.E.L. Distribuzione S.p.A.;

### 13. TELECOM ITALIA S.p.A.

In particolare la A.U.S.L. 8 – Distretto Valtiberina, presente solo alla prima seduta della Conferenza con un suo rappresentante, non espresse alcun parere.

Il Piano-progetto unitario convenzionato venne quindi adeguato alle prescrizioni dettate dalla Conferenza ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 108 del 25/09/2014.

Come riportato nella tavola di progetto 4.1ter del Piano-progetto unitario convenzionato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 108 del 25/09/2014 (All. 4 al presente documento preliminare) i servizi igienici previsti nella nuova area di distribuzione carburante, in conformità con la variante al P.R.G. V05, avevano superficie di 8 mq..

Nella fase successiva di rilascio del permesso di costruire riferito agli interventi previsti nella “Nuova area di distribuzione carburante” l’azienda Piccini Spa ha richiesto un nuovo parere alla Azienda USL 8 che è pervenuto in data 26/07/2016 (nostro prot. n. 13178).

In tale parere *“si ritiene il locale con superficie di 8 mq, a servizio del gestore/operatori, insufficiente. Pur essendo un ampliamento, la struttura è da considerare a se stante, poiché priva di un collegamento diretto con il fabbricato della parte opposta alla strada. Nella struttura, a servizio del distributore, deve essere previsto un locale per gli addetti con spogliatoio (punto 1-12 allegato n° 4 del D. Lgs 81 2008), un servizio igienico con doccia ed antibagno, per gli addetti, accessibile dall'interno (punto 1-13 e 1-13-2 e 1-13-3 allegato n° 4 del D. Lgs 81 2008), un locale tecnico, che fornisca una adeguata protezione e manutenzione, per la collocazione della parte impiantistica e un servizio igienico con antibagno per gli utenti”*

A seguito dell’espressione di tale parere la Società Piccini Paolo S.p.a. ha richiesto al Comune che *“le Norme Tecniche di Attuazione della specifica Variante al PRG V\_05 vengano modificate all’art. 52\_bis, per l’area F.1.2 (quella del distributore in ampliamento) prevedendo la possibilità di realizzare in luogo di un “volume per servizi igienici riservato al personale per una superficie massima di 8 mq” un “volume per addetti con spogliatoio e relativi servizi, un locale tecnico ed un servizio igienico con antibagno per gli utenti, per una superficie utile lorda massima di 22 mq.”* pur avendo allegato una planimetria in cui la superficie prevista è di 19,80 mq. comprensiva di: locale per il gestore, bagno per il gestore, vano tecnico e bagno per gli utenti.

### **OBIETTIVI DELLA VARIANTE RICHIESTA**

La modifica richiesta si configura in sostanza come incremento della superficie senza cambio di uso e di destinazione urbanistica e senza incremento del carico urbanistico al fine di garantire il rispetto del D. Lgs. 81 2008 che disciplina la materia della tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

### **AZIONI DI PIANO**

Per il perseguimento degli obiettivi di cui sopra si può procedere:

- Con Deliberazione di Consiglio Comunale che apporti la seguente modifica al Progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 che nella zona F11.2 - Nuova area di distribuzione carburante attualmente prevede 8 mq. massimi da destinare a servizi igienici per gli operatori: *“nella zona F11.2 - Nuova area di distribuzione carburante prevista nella “Variante V05 - Variante al P.R.G. per il potenziamento dell’area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere” approvata con D.C.C. n. 152 del 20/12/2012, è consentita la realizzazione di servizi (spogliatoio e relativi servizi, un locale tecnico ed un servizio igienico con antibagno per gli utenti) per una superficie utile lorda massima di 22 mq. ad un solo piano in elevazione”*;
- La stessa deliberazione comporterà variante semplificata all’art. 121 delle N.T.A. R.U. che sarà integrato con le parti riportate in grassetto di seguito:

“Art. 121 - Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente

1. Sono fatti salvi - ed identificati con apposito segno grafico nelle tavole 04a, 04b, 04c, 04d e 04e - i Piani attuativi e i Progetti unitari approvati, non ancora ultimati, ovvero per i quali non risulta esperito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazioni; per tali perimetrazioni continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo.
2. I Piani attuativi di cui al precedente comma sono di seguito enumerati:
  - a. Piano attuativo convenzionato n. 1 (Piano di lottizzazione denominato Viale Fatti) approvato con D.C.C. n. 51 del 12/04/1996; nell'area compresa nel perimetro di cui al piano unitario n. 1 valgono inoltre le disposizioni di cui al successivo comma 3 del presente articolo;
  - b. Piano attuativo convenzionato n. 2 a Santa Fiora approvato con D.C.C. n. 103 del 25/03/2000;
  - c. Piano attuativo convenzionato n. 3 in via Senese Aretina approvato con D.C.C. n. 137 del 30/09/2008;
  - d. Piano attuativo convenzionato n. 4 (RO.BE.) in via Senese Aretina approvato con D.C.C. n. 138 del 30/09/2008;
  - e. Piano attuativo convenzionato n. 5 in via Senese Aretina approvato con D.C.C. n. 83 del 20/05/2005;
  - f. Piano attuativo convenzionato n. 6 in via Senese Aretina e via Marco Buitoni approvato con D.C.C. n. 96 del 31/08/2011;
  - g. Piano attuativo convenzionato n. 7 di Gricignano approvato con D.C.C. n. 16 del 30/01/2008;
  - h. “Progetto guida Zona industriale Alto Tevere- Sottozona D4” n. 8 approvato con D.G.C. n. 304 del 08/11/2010 e modificato con D.G.C. n. 57 del 01/03/2011;
  - i. “Piano unitario per il potenziamento dell'area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva e per il miglioramento e la messa in sicurezza della viabilità compresa tra lo svincolo sud della E45 e il ponte sul fiume Tevere” ~~n. 9~~ approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 **modificato con D.C.C. n. .... del ..... che prevede che nella zona F11.2 - Nuova area di distribuzione carburante prevista nella ex “Variante V05 - Variante al P.R.G. per il potenziamento dell'area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere” approvata con D.C.C. n. 152 del 20/12/2012, sia consentita la realizzazione di servizi (spogliatoio e relativi servizi, un locale tecnico ed un servizio igienico con antibagno per gli utenti) per una superficie utile lorda massima di 22 mq. e con un solo piano in elevazione.**

*Gli immobili ricompresi in Piani attuativi o progetti unitari ultimati alla data di adozione del presente atto di governo del territorio sono disciplinati dal Titolo V relativo alle trasformazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente. Per gli edifici compresi nel perimetro del piano attuativo n. 1 di cui al punto a) del precedente comma potranno essere presentate le attestazioni di abitabilità solo a seguito della stipula di una nuova convenzione che preveda il preventivo completamento e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione non ancora ultimate. Solo a seguito della stipula di tale nuova convenzione per gli edifici compresi nel perimetro del piano attuativo n.1, potranno essere consentite, oltre alle trasformazioni di cui al Titolo V delle presenti norme, anche addizioni volumetriche per una percentuale massima del 10% del volume (V) esistente legittimato.”*

#### **RAPPORTO CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI ED EFFETTI SULLE RISORSE AMBIENTALI**

Il quadro di coerenza già evidenziato con gli strumenti sovraordinati (P.S., P.T.C. e P.I.T.) nell'ambito della “Variante V05 - Variante al P.R.G. per il potenziamento dell'area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere” non risulta alterato dalla modifica richiesta. È infatti da rilevare che l'incremento di 14 mq. del servizio igienico avviene all'interno di un'area in cui sono già previsti interventi di trasformazione finalizzati alla sistemazione della “Nuova area di distribuzione carburante” e il

relativo impatto paesaggistico risulta irrilevante, soprattutto dalla strada pubblica, in quanto le dimensioni del servizio igienico verrebbero incrementate solo sul lato parallelo al corso del Tevere e quindi perpendicolare alla viabilità.

Analogamente si può affermare che la modifica richiesta produce irrilevanti variazioni delle pressioni sulle risorse ambientali che saranno compensate con idoneo sistema di smaltimento dei reflui in rapporto a due bagni e non ad uno solo come allo stato attuale.

Per ciò che riguarda la necessità o meno di integrare le indagini idrologico-idrauliche già allegate alla Variante al P.R.G. V05 a seguito della modifica in questione è da rilevare che le precedenti indagini, depositate al Genio Civile in data 23/03/2011 con numero di deposito 2945, erano state redatte in riferimento alle previsioni adottate che, nella "Nuova area di distribuzione carburante", prevedevano la possibilità di realizzare un locale a servizi con SUL massima di 200 mq.; sulle stesse in data 19/10/2011 (nostro protocollo generale n. 16773) è pervenuto il parere favorevole del Genio Civile. L'attuale incremento della superficie del servizio da 8 mq. a 22 mq. non comporta pertanto la necessità di redigere un'integrazione conseguente delle indagini idrologico-idrauliche, nel rispetto dell'art.3, comma 4, lettera c) del Regolamento 25 ottobre 2011, n. 53/R.

### **CONCLUSIONI FASE PRELIMINARE**

Alla luce di quanto sopra evidenziato si ritiene che la modifica in questione del Progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 con contestuale integrazione all'art. 121, comma 2, lettera i) delle N.T.A. del R.U., nell'ambito della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/10 e ss.mm.ii., da avviare con la trasmissione del presente Documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale, sia da escludere dalla procedura di VAS.

### **SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE DA CONSULTARE**

Ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/10 e ss.mm.ii. i soggetti competenti in materia ambientale da consultare sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- Ufficio tecnico del Genio Civile - Area vasta di Firenze, Pistoia, Prato e Arezzo. Coordinamento regionale prevenzione sismica – Sede Arezzo;
- A.R.P.A.T. – Dipartimento di Livorno; Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana - A.R.P.A.T. – Dipartimento di Arezzo;
- A.S.L. n. 8 Arezzo ;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per la Provincia di Arezzo;
- Vigili del fuoco;
- Nuove Acque S.p.A.

A tali soggetti sarà inviato il presente "Documento preliminare" al fine di acquisirne il parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento.

### **ALLEGATI AL DOCUMENTO PRELIMINARE:**

- 1) Allegato 1: Variante V05 - Variante al P.R.G. per il potenziamento dell'area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere-Elab. 02 "Relazione di Sintesi della Valutazione integrata";
- 2) Allegato 2: Pareri acquisiti nella Conferenza dei servizi per l'espressione congiunta dei vari atti di assenso richiesti per l'approvazione del "Piano-progetto unitario convenzionato".
- 3) Allegato 3: Parere della USL sul progetto per la "Nuova area di distribuzione carburante";

- 4) Allegato 4: estratto della Tavola di inquadramento generale del "Piano-progetto unitario convenzionato" riguardante l'assetto della "Nuova area di distribuzione carburante" nello stato attuale;
- 5) Allegato 5: Richiesta di variante presentata dalla società Piccini Paolo S.P.A. con proposta di modifica dell'assetto della "Nuova area di distribuzione carburante" alla luce dell'ultimo parere della USL..

Sansepolcro, 26 agosto 2016

Redattrice del Documento preliminare:  
Arch. Maria Luisa Sogli

#### **TRASMISSIONE AI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE, PARERI PERVENUTI E**

In data 13/09/2016 (nostro protocollo generale n. 15732) il Documento preliminare, redatto per lo svolgimento della Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R.T. 10/10, è stato trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale.

Da questi soggetti sono pervenuti solo i seguenti pareri:

- 1) Parere di Vigili del Fuoco, acquisito al prot. gen. con il numero 16586 del 23/09/2016 (Allegato 6 al presente Documento), in cui si comunica che con nota n. 332 del 13/01/2014 il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco ha già rilasciato parere favorevole in merito all'intervento oggetto del documento preliminare trasmesso dal Comune di Sansepolcro in data 13/09/2016 con riferimento esclusivo agli aspetti inerenti la prevenzione incendi e subordinatamente al rispetto degli articoli 3 e 4 del D.P.R. 151/2011;
- 2) Parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, acquisito al prot. gen. con il numero 17892 del 13/10/2016 (Allegato 7 al presente Documento), in cui si precisa che " ... Considerato il contesto paesaggistico di riferimento l'incremento di 14 mq del servizio igienico avviene all'interno di un'area caratterizzata da un ambito già urbanizzato, pertanto non si ritiene che la variante in argomento possa produrre nuovi effetti negativi sul territorio .... Visto il parere del funzionario archeologo competente per territorio del 29/09/2016 prot. n. 7664 che fa presente: "... [...] si comunica, per quanto di competenza archeologica, che le opere di realizzazione in oggetto non devono pertanto essere sottoposte a procedura di V.A.S. Resta, comunque, inteso che, qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai, sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli arti. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, -nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Si fa anche presente che l'eventuale rinvenimento di evidenze archeologiche nell'area oggetto del presente intervento, potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela. Alla luce di quanto sopra premesso, questa Soprintendenza non ritiene necessario, per quanto di competenza, l'assoggettamento della variante alle procedure di VAS ";
- 3) Parere di ARPAT, acquisito al prot. gen. con il numero 17973 del 13/10/2016 (Allegato 8 al presente Documento), in cui si precisa che: "... stante la irrilevanza della modifica prevista (piccola variazione della superficie per i servizi igienici nella nuova area di erogazione carburanti prevista, in località Ponte del Tevere, nell'ambito della Variante al P.R.G. " V05) non ci sono aspetti di rilevanza ambientale e pertanto non necessita per quanto di competenza di qs. Agenzia di VAS". Si chiede comunque che venga presentata al Comune di Sansepolcro la documentazione di impatto acustico firmata da Tecnico Competente in Acustica Ambientale, relativamente sia all'attività complessiva svolta dall'insediamento produttivo interessato dall'ampliamento, che al nuovo impianto di distribuzione carburanti. Si chiede inoltre che venga predisposta una documentazione di impatto acustico per la

cantierizzazione relativa al rifacimento dell'assetto viario e alla costruzione dei nuovi insediamenti previsti (commerciali/artigianali), nella quale siano descritte le attività rumorose e il loro impatto su possibili recettori, ed eventualmente siano precisati gli interventi da mettere in atto al fine di contenere il rumore. Solo a seguito di parere favorevole su tale documentazione potrà essere richiesta l'autorizzazione in deroga ai limiti per le lavorazioni più rumorose.

#### **CONCLUSIONE DELLA PROCEDURA**

Tenuto conto di quanto emerso dai pareri pervenuti si ritiene che la presente variante possa essere esclusa dalla procedura di VAS in quanto:

- si tratta di una variante ad un progetto unitario convenzionato che interessa un'area di superficie ridotta e comporta un intervento di lieve entità;
- non vengono prodotti significativi impatti sulle componenti ambientali;
- non vengono prodotti impatti significativi su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;
- si tratta di un'area già sottoposta a trasformazioni in cui non vengono superati i livelli di qualità ambientale o dei valori limite e non viene messo in atto un utilizzo intensivo del suolo.

Sansepolcro, 7 novembre 2016

Redattrice del Documento preliminare:  
Arch. Maria Luisa Sogli