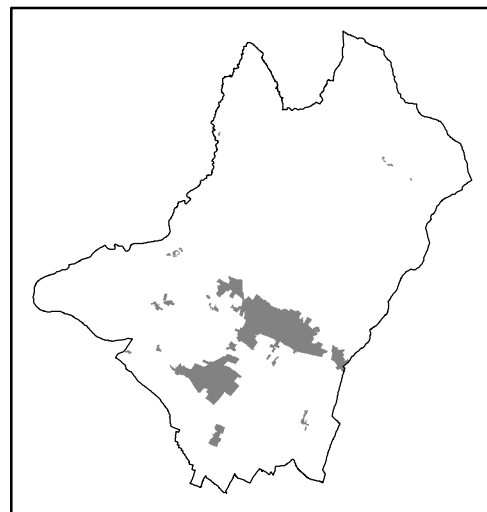




Variante semplificata n.11d.bis al R.U.

Variante per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente residenziale in località Podere Fiumicello - RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA



ELAB. 1

ADOZIONE con Del.C.C. n. 161 del 28/12/2021
APPROVAZIONE con Del.C.C. n. del



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Fabrizio Innocenti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Riccardo Marzi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

REDAZIONE VARIANTE
Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA DELLA VARIANTE n. 11d.bis AL R.U.

1. PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 che prevede che: *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa”*.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro è stato adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014. A seguito della pubblicazione sono pervenute 480 osservazioni (più due osservazioni formulate dall'ufficio di piano) che sono state analizzate e contro-dedotte in due fasi. La procedura di VAS si è conclusa definitivamente con il provvedimento Pf/VAS 01 del 15/04/2016 contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni, recepite nella versione definitiva degli elaborati del primo stralcio di R.U. sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante è stata preceduta da un AVVISO PUBBLICO per la presentazione di manifestazioni di interesse per modifiche alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relative alle aree con destinazione residenziale, in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019.

La Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 prevede che saranno oggetto della presente variante interventi finalizzati:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- alla realizzazione di nuovi interventi edilizi di modesta entità che possono contribuire anche al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico;

nel rispetto dei seguenti criteri:

1. le proposte di variante al R.U. dovranno essere coerenti con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C. della provincia di Arezzo;
2. le proposte di variante al R.U. dovranno comunque ricadere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 ed essere quindi conformi con il vigente P.S. anche al fine di ridurre al massimo i tempi dei procedimenti di approvazione.
3. le proposte di variante al R.U. dovranno riguardare il sistema delle aree residenziali come individuato dal P.S. e configurarsi:
 - a) come proposte con finalità residenziali inerenti di rettifiche/modifiche alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente da considerare accoglibili in via prioritaria in quanto non comportanti nuovo consumo di suolo;
 - b) proposta di aree per nuovi interventi residenziali con SUL non superiore a 250 mq. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico;
 - c) proposte di rettifica/specificazione della disciplina delle aree di trasformazione TR già individuate dal R.U. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico o quelle che proporranno la riduzione del consumo di nuovo suolo;
 - d) come richieste di de-perimetrazione e cancellazione di previsioni a destinazione residenziale di difficile realizzazione nel corso dei prossimi due anni;
4. per tali proposte dovranno essere chiaramente esplicitati le garanzie e gli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti (anche in riferimento alla agevole disponibilità delle aree interessate);

5. le proposte di variante al R.U. dovranno contenere tutti i dati necessari per la stesura del Documento preliminare/rapporto ambientale per lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e le relative schede, analoghe a quelle già contenute nell'elaborato 10 nel vigente R.U.;

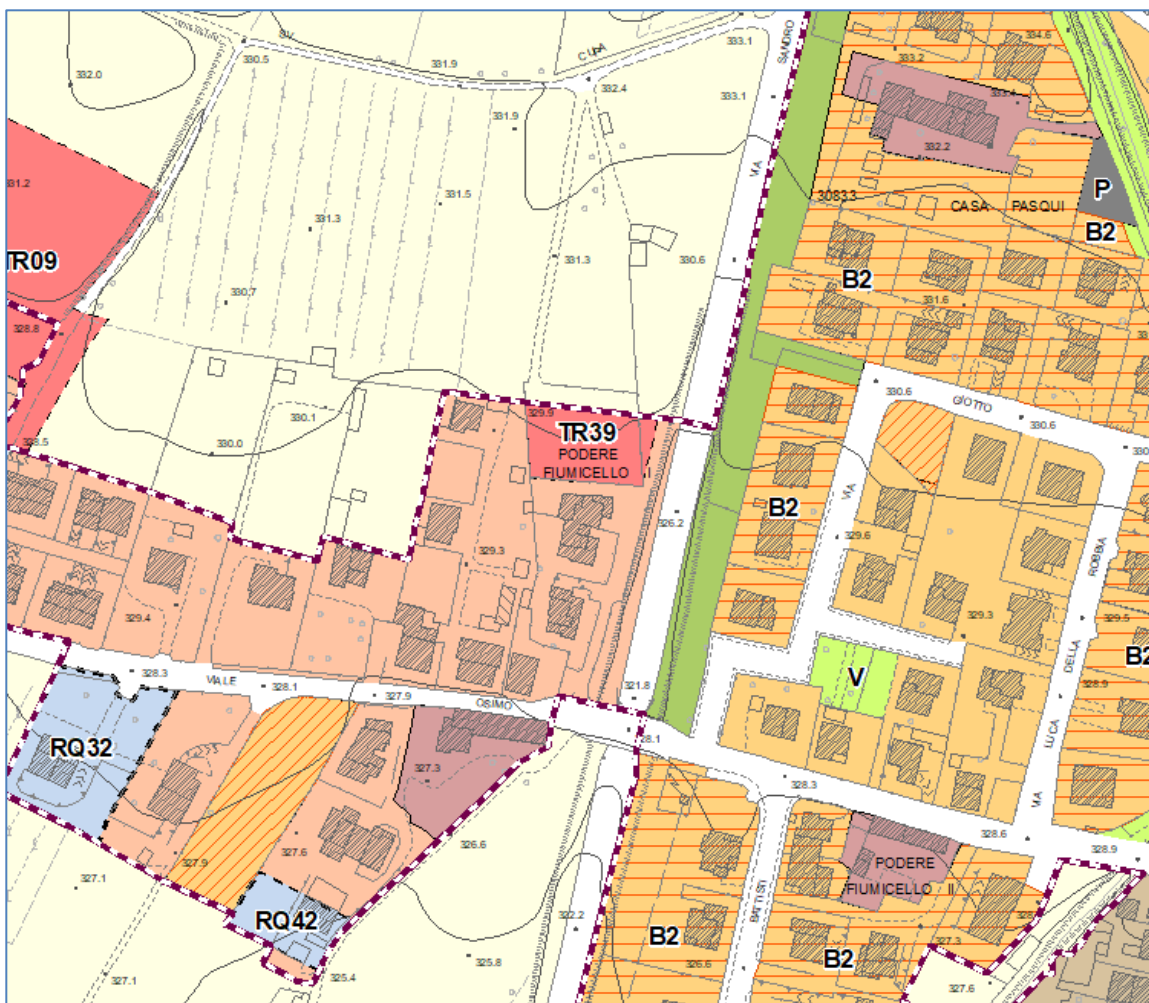
6. in riferimento alle proposte di variante che l'Amministrazione Comunale riterrà accoglibili sarà pertanto richiesto ai proponenti di farsi carico delle indagini di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

A seguito di tale avviso sono pervenute numerose manifestazioni di interesse tra cui quella ricevuta in data 30/07/2018, prot. 13992, presentata del proprietario della particella n. 1521 del foglio catastale 57 e finalizzata al ripristino di una potenzialità edificatoria in un'area ex Zona B di completamento nella quale era stato già assentito un permesso di costruire poi decaduto senza che l'area fosse edificata.

Nel Regolamento Urbanistico a tale area, individuata come parte di un "tessuto di margine", non era stata attribuita alcuna autonoma potenzialità edificatoria anche perché il proprietario non aveva presentato alcuna osservazione che esplicitasse la sua intenzione di dare corso all'edificabilità di cui al precedente permesso di costruire decaduto.

Pertanto con Variante semplificata al RU n. 11.d, approvata con D.C.C. n. 73 del 24/07/2019, si è provveduto a reintrodurre una potenzialità edificatoria per parte della proprietà di cui sopra che è stata individuata come area di trasformazione a fini residenziali TR39 – Podere Fiumicello.

Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato della citata Variante al RU n. 11 d in cui è individuata la suddetta TR39



2. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA “VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11d.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IN LOCALITÀ PODERE FIUMICELLO”

In data 15/11/2021, prot. n. 24681, è pervenuta dal proprietario della medesima dell'area di trasformazione TR39, già oggetto della Variante al RU n. 11d, una nuova istanza con cui si chiede di precisare, nell'Elaborato 3 – Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS della sopracitata Variante al RU n. 11d, la modalità di accesso all'area TR39, in modo che la stessa sia accessibile con una viabilità che comporti il minimo impegno di suolo e con adeguate prestazioni funzionali e di sicurezza.

Nel vigente Elaborato 3 – Scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS della TR39 si prescrive che:

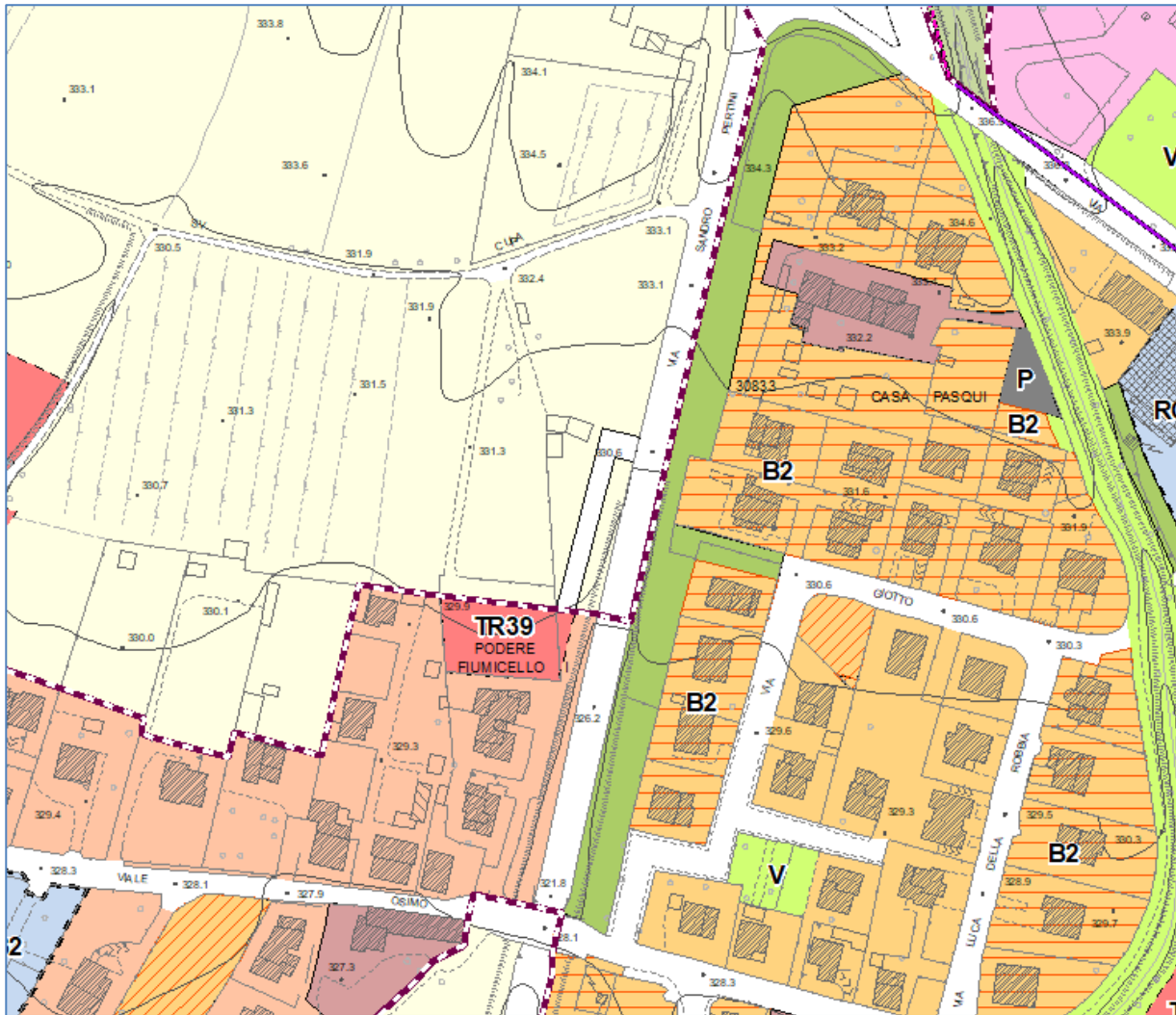
“Dovrà essere prevista una soluzione di accesso che non comporti la creazione di una nuova immissione su via Pertini (ad esempio accesso dalla viabilità privata che risulta della stessa proprietà rispetto all'area compresa nella presente TR distinta catastalmente al foglio 57 part. 1519)”

La soluzione che viene prevista, a titolo di indirizzo, nella scheda vigente comporta però, secondo il proponente, la necessità di ampliare notevolmente la sezione della viabilità esistente che, peraltro, per un tratto ricade tutta nella proprietà del proponente ma che, nel restante tratto, è una viabilità vicinale di proprietà di altri soggetti. L'ampliamento della viabilità dovrebbe inoltre interessare un tratto esteso per circa 168 metri. Pertanto si tratta di una soluzione che va ad impegnare una superficie consistente di suolo attualmente libero e che non è tutto nella disponibilità del proponente degli interventi di trasformazione della TR39.

Diversamente da quanto prospettato nella vigente scheda normativa il proprietario dell'area di trasformazione TR39 propone di accedere con una nuova viabilità privata, lunga circa 62 metri e larga al massimo 6 metri, che si innesta sulla viabilità pubblica di via Pertini in corrispondenza di un accesso agricolo esistente posto sul margine est della particella 1522 del foglio catastale 57.

Sulla proposta in questione il Servizio Urbanistica, con nota del 18/11/2021, prot. n. 25412, ha richiesto uno specifico parere al Servizio Polizia Municipale che ha trasmesso il proprio **parere favorevole** con nota del 18/11/2021, prot. n. 25491.

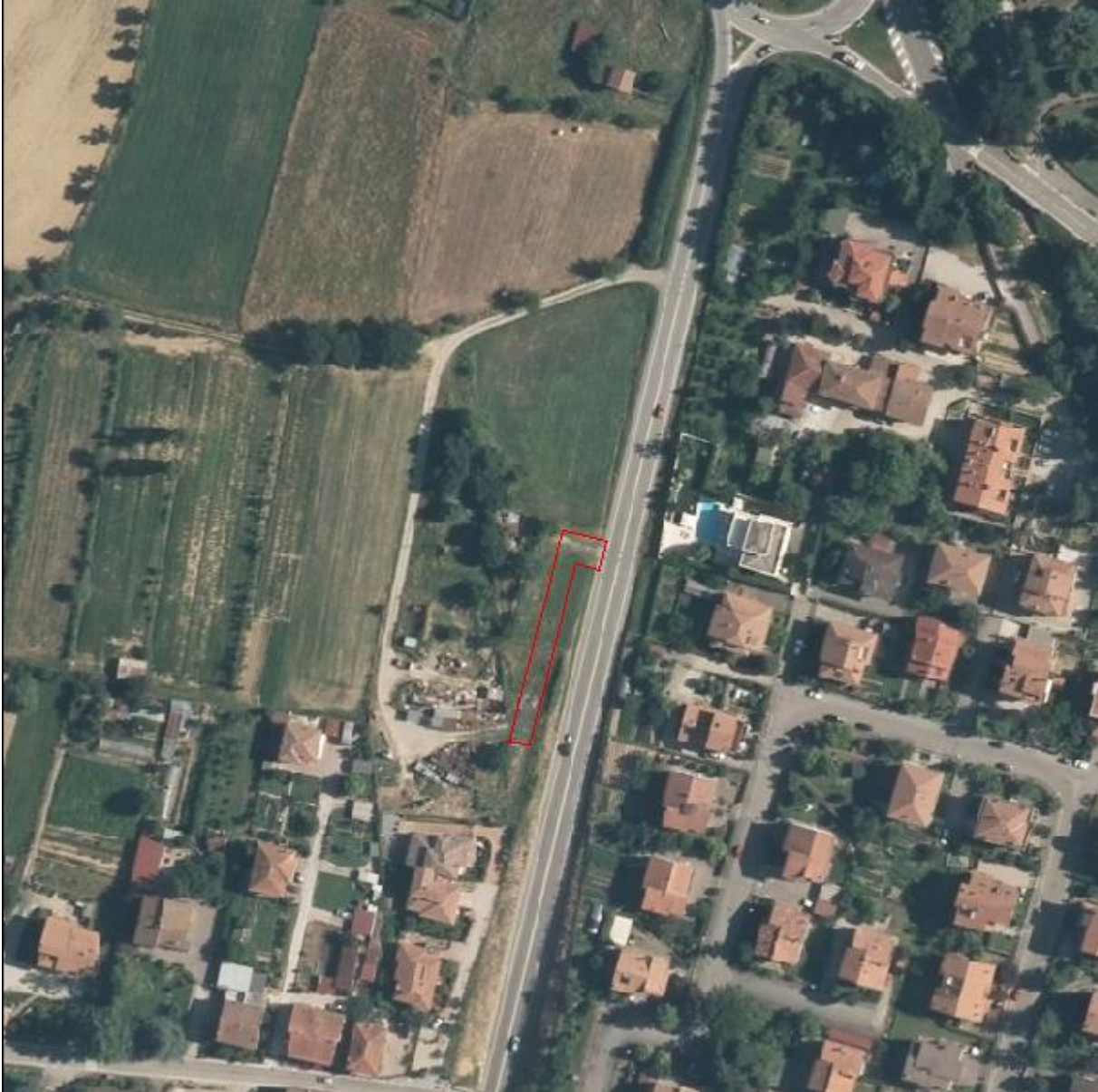
Si è pertanto provveduto a modificare la tavola della disciplina del territorio urbanizzato come riportato di seguito



La nuova viabilità di accesso è quella riportata in bianco a nord-est della TR39

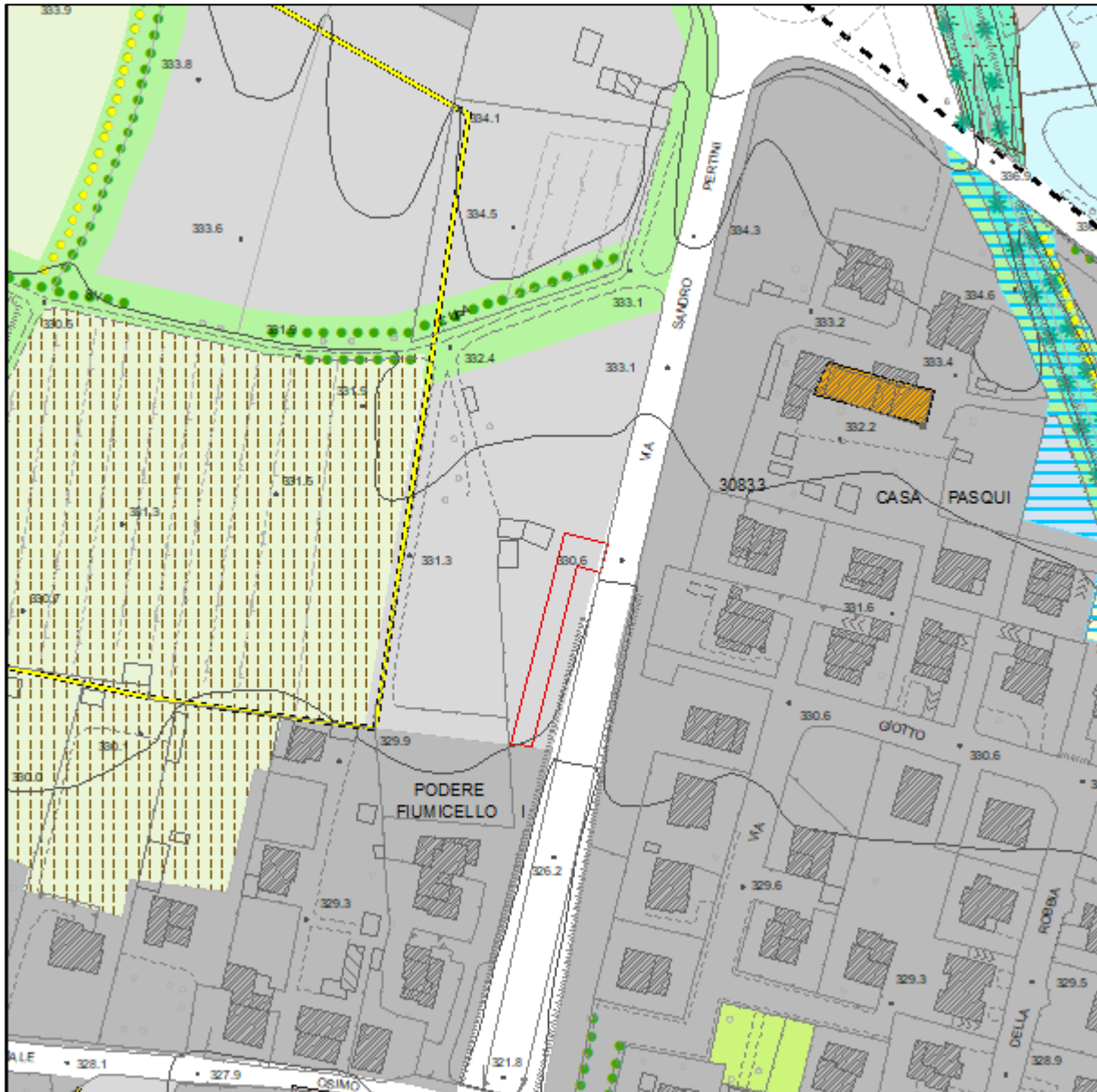
3. VALUTAZIONI DI COERENZA DELLA VARIANTE

L'area oggetto di variante (striscia di terreno che da agricola viene destinata a sede stradale privata) comprende un accesso agricolo esistente come desumibile dalle foto area riportata di seguito.



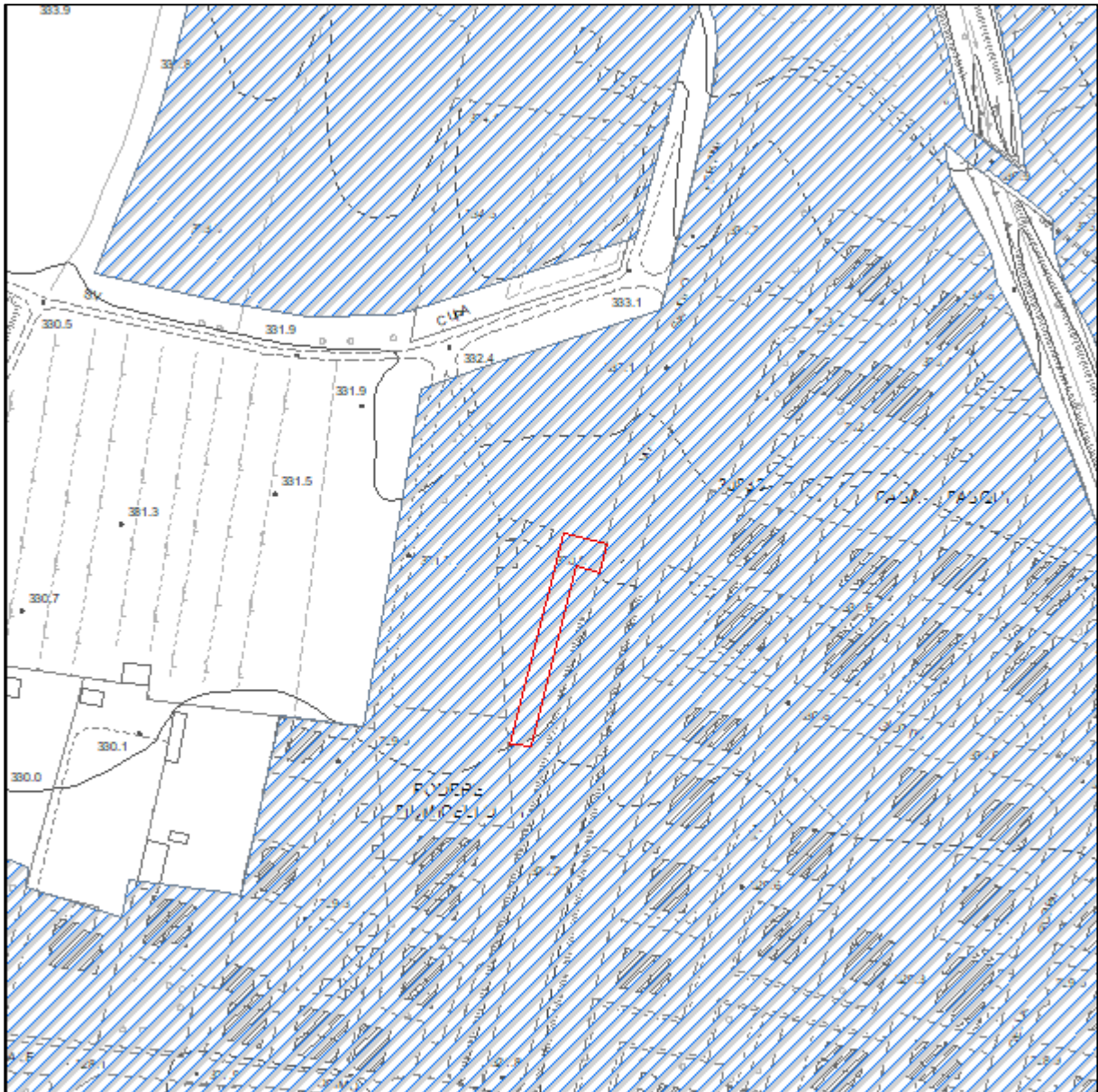
Estratto della foto aerea attuale con sovrapposto il perimetro dell'area interessata dalla presente variante

Come desumibile dall'estratto del vigente Piano Strutturale riportato di seguito l'area oggetto di variante ricade in un "*ambito di potenziamento della residenza*" (area colorata in grigio chiaro)



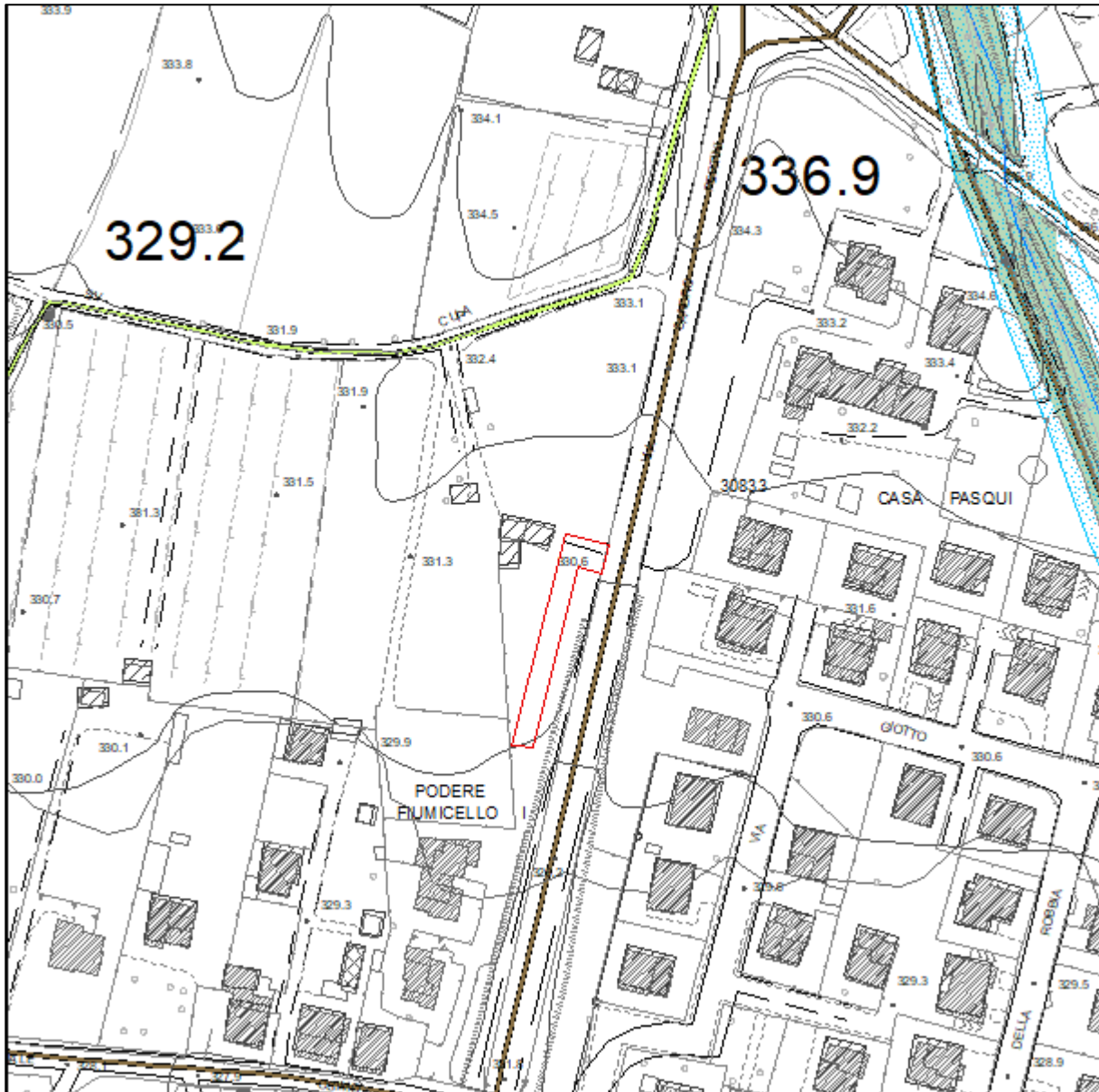
Estratto della tavola della disciplina del PS vigente con sovrapposto il perimetro dell'area interessata dalla presente variante.

A causa di tale inquadramento nell'ambito del PS vigente, che non va ad interferire con aree inquadrabili come a prevalente o esclusiva funzione agricola, l'area in questione ricade all'interno del vigente "perimetro del territorio urbanizzato" definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, come desumibile nell'estratto riportato di seguito



Estratto del perimetro del territorio urbanizzato vigente (area retinata); l'area oggetto di variante ricade all'interno di tale perimetro.

L'area non risulta inoltre interessata da vincoli sovraordinati come desumibile dall'estratto riportato di seguito



Estratto della tavola dei vincoli del RU con sovrapposto il perimetro dell'area interessata dalla presente variante che non è interessata da alcun vincolo.

4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT

La presente variante comporta nel suo insieme la trasformazione della sistemazione del suolo da prato a viabilità con fondo permeabile, per una superficie totale di circa 466 mq. e, quindi, non comporta alcun incremento del carico urbanistico e, conseguentemente, delle pressioni sulle varie componenti ambientali.

È solo da segnalare la potenziale criticità dell'incrocio con via Pertini che, funzionando da viabilità di circonvallazione, presenta un traffico veicolare con velocità sostenuta che potrebbe trovare, in corrispondenza del suddetto incrocio un punto di arresto, e, quindi, una situazione di potenziale pericolosità. Al fine di evitare quindi potenziali effetti negativi sulla sicurezza stradale l'accesso all'area TR39 potrà essere realizzato subordinatamente al rispetto della seguente prescrizione che viene riportata nell'Elaborato 3 Scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS della TR39 come modificata dalla presente variante:

“Dovrà essere prevista una soluzione di accesso all’area TR39 che non comporti la creazione di una nuova immissione su via Pertini ad esempio sfruttando l’accesso agricolo esistente su Via Pertini, posto sul margine est dell’area distinta catastalmente al foglio particella 1522 del foglio 57,- e garantendo congrue condizioni di sicurezza, accertate attraverso l’espressione di specifico parere favorevole da parte della Polizia Municipale (già acquisito con prot. n. 25491 del 18/11/2021).”

Al fine di garantire idonee condizioni di sicurezza dell’incrocio su via Pertini dovrà essere presentato apposito progetto (che preveda ad esempio l’installazione di un lampione per una corretta illuminazione dell’incrocio, realizzazione di eventuali bande sonore lungo via Pertini e quanto altro ritenuto utile dal Comune) su cui dovrà essere preventivamente acquisito il parere favorevole del Servizio Lavori pubblici.”

5. CONCLUSIONI

La variante in questione sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico subordinatamente al rispetto della prescrizione sopra riportata, impartita al fine di evitare la potenziale criticità dell’incrocio con via Pertini.

Si ribadisce infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariante strutturali e siano, pertanto, anche conformi con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo).

Può conseguentemente essere applicata alla presente variante la procedura di verifica di assoggettabilità semplificata di cui all’art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 reputando che la stessa variante possa essere esclusa dalla procedura di VAS.

Sansepolcro, 30/11/2021

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli