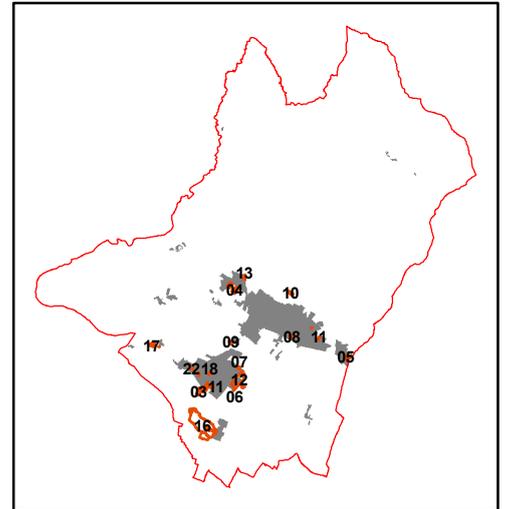


## **Variante semplificata n. 8.TER/a al R.U.**

### **Variante ad aree con destinazione prevalentemente produttiva - DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS**

Relativa all' istanza n. 22 nella frazione di Santa Fiora



Giugno 2018  
Procedura di verifica di assoggettabilità a VAS  
(art. 22 della L.R. 10/2010)

**ELAB. 1a**



## **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

**SINDACO**  
Mauro Cornioli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Luca Galli

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Maria Luisa Sogli

**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 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE n. 8.TER/a AL R.U.

## 1. PREMESSA

Il presente Documento preliminare è redatto ai sensi dell'art. 22, comma 1, della L.R. 10/2010 in quanto riferito ad una variante semplificata al vigente Regolamento Urbanistico (RU) da assoggettare a verifica di assoggettabilità a VAS in quanto ricadente nella casistica di cui all'art. 5, comma 3, lettera c) della L.R. 10/2010.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro, adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014, è stato sottoposto a procedura di VAS, conclusa con il provvedimento emanato dalla Autorità competente per la VAS, Pf/VAS 01 del 15/04/2016, contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni poi recepite nella versione definitiva degli elaborati del R.U., sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante è stata preceduta, in coerenza con la Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017, da un AVVISO PUBBLICO pubblicato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R, per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione produttiva.

A seguito di tale avviso sono pervenute ad oggi 22 manifestazioni di interesse di cui:

- 5 sono state recepite nell'ambito della variante denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" approvata definitivamente con D.C.C. n. 182 del 18/12/2017;
- 6 sono state recepite nell'ambito della variante denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.BIS AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" adottata con D.C.C. n. 37 del 09/04/2018;
- 4 altre manifestazioni di interesse sono state ritenute non pertinenti;
- 3 altre manifestazioni di interesse sono state ritenute non procedibili in quanto caratterizzate da particolari criticità urbanistiche e infrastrutturali;
- infine le ulteriori 4 manifestazioni di interesse pervenute, riferite alle istanze nn. 04, 09, 17 e 22, sono state ritenute procedibili e dovranno essere disciplinate nell'ambito della variante denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08.TER AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" ancora da adottare; tra queste le modifiche al R.U. riguardanti le istanze n. 04 e 17, in quanto relative ad interventi i cui progetti devono essere assoggettati a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza regionale, saranno assoggettate, in sede di variante urbanistica, a procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010; le modifiche al R.U. riguardanti le altre due istanze, nn. 09 e 22, inquadrabili invece nella casistica di cui all'art. 5, comma 3, lettera c) della L.R. 10/2010, saranno da assoggettate a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Per ciò che riguarda l'istanza n. 09 però sarà necessario attivare la relativa variante previa Deliberazione di Giunta Comunale di Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT oltre che ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 in quanto riguardante un'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004.

**Per quanto premesso il presente "Documento preliminare", redatto ai sensi dell'art. 22, comma 1, della L.R. 10/2010, ha per oggetto le sola modifica al R.U. riferita alla seguente istanza n. 22 presentata da Cardinali Faliero in qualità di titolare dell'azienda DIM Srl e pervenuta in data 18/04/2018 (fuori termine), prot. 7288 e integrata in data 15/05/2018 prot. 9048.**

## 2. ANALISI E VALUTAZIONI DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLE ISTANZE N 22

**2.1 - Istanza n. 22 – Richiedente: Cardinali Faliero in qualità di titolare dell'azienda DIM Srl** che svolge attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio di articoli per vapore (prodotti e consulenza mirata per la manutenzione di centrali termiche, generatori di vapore e trattamento delle acque primarie e d industriali;

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: si chiede di poter usufruire di ulteriori spazi per il potenziamento e consolidamento della propria azienda su terreni contigui alla stessa attraverso una modesta modifica della destinazione urbanistica di un'area da TR27a a zona di completamento B3;

- *COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE*: coerente in quanto nel P.S. l'area ricade in parte nel "tessuto residenziale esistente prevalentemente recente" ed in "ambito di potenziamento del sistema residenziale" dove è ammessa la destinazione per attività produttive compatibili con la residenza;

- *RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014*: area interna sia al perimetro del territorio urbanizzato che al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.;

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: l'area oggetto dell'istanza n. 22 non risulta interessata da vincoli sovraordinati e né dalla disciplina di tutela delle invarianti strutturali del P.S. e del R.U.;

- *COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO*: COERENTE con particolare riferimento alla esigenza di potenziamento e riqualificazione della attività economica in atto che ha registrato significative occasioni di crescita negli ultimi anni;

- *PARERE TECNICO*: Accoglibile attraverso la modifica della zonizzazione richiesta e conseguente modifica della vigente scheda di indirizzo normativo e progettuale TR27a.

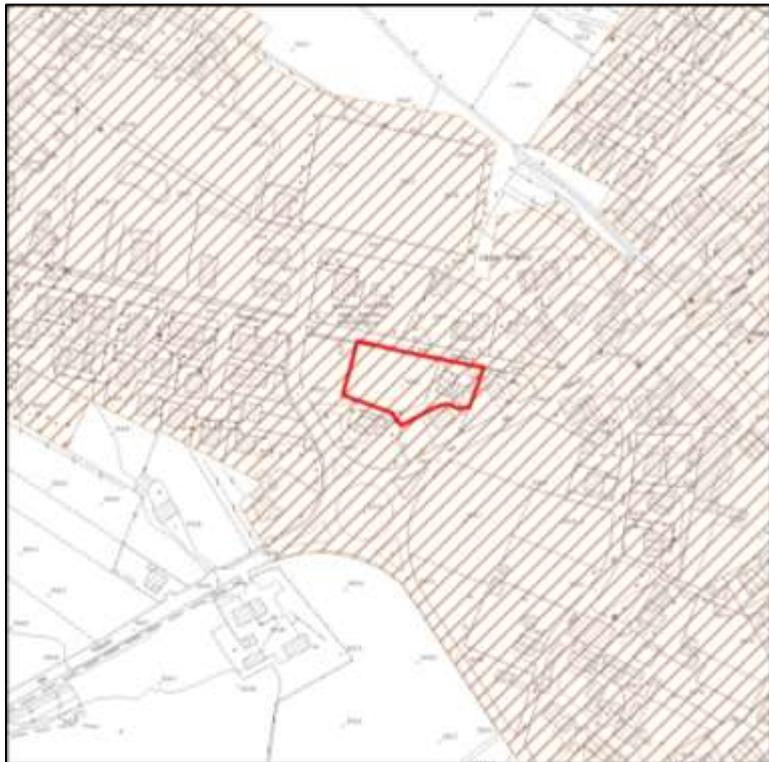
**La Commissione Urbanistica Consiliare ha esaminato tale istanza, pervenuta fuori termine in data 10/05/2018, ritenendo la stessa procedibile anche se fuori termine ed esprimendo parere favorevole alla variante a R.U. nelle modalità richieste.**

### 2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'AREA OGGETTO DELL'ISTANZA n. 22

L'area in questione, posta all'interno della frazione Santa Fiora, nel sistema territoriale della piana in destra idrografica del Tevere, è attestata lungo via Alienati, strada principale di accesso alla frazione che si diparte dalla via Libbia (direttrice di collegamento tra Anghiari e Sansepolcro), e inglobata nel tessuto residenziale esistente.



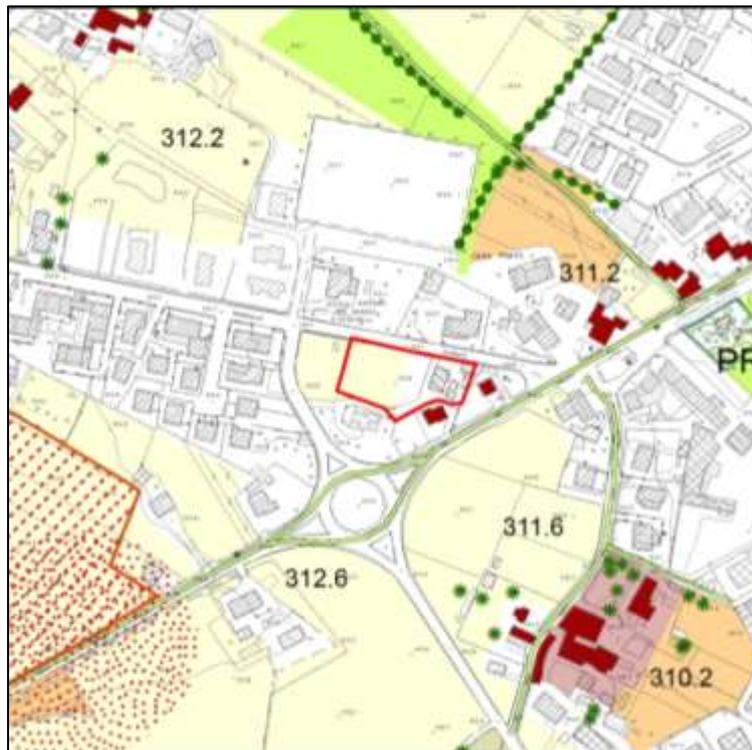
Estratto della foto aerea in cui è perimetrato in rosso l'ambito oggetto di variante di cui alla istanza n. 22



Estratto della carta in cui è rappresentata (rigata i marrone) l'area interna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014; l'area oggetto dell'istanza n. 22 è interna al suddetto perimetro



Estratto della tavola dei vincoli del R.U. da cui si evince che l'area oggetto della istanza n. 22 non è interessata da vincoli sovra ordinati



Estratto della carta delle invarianti del R.U. da cui si evince che l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 22 non è interessata dalla disciplina di tutela delle invarianti strutturali



Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del vigente PS

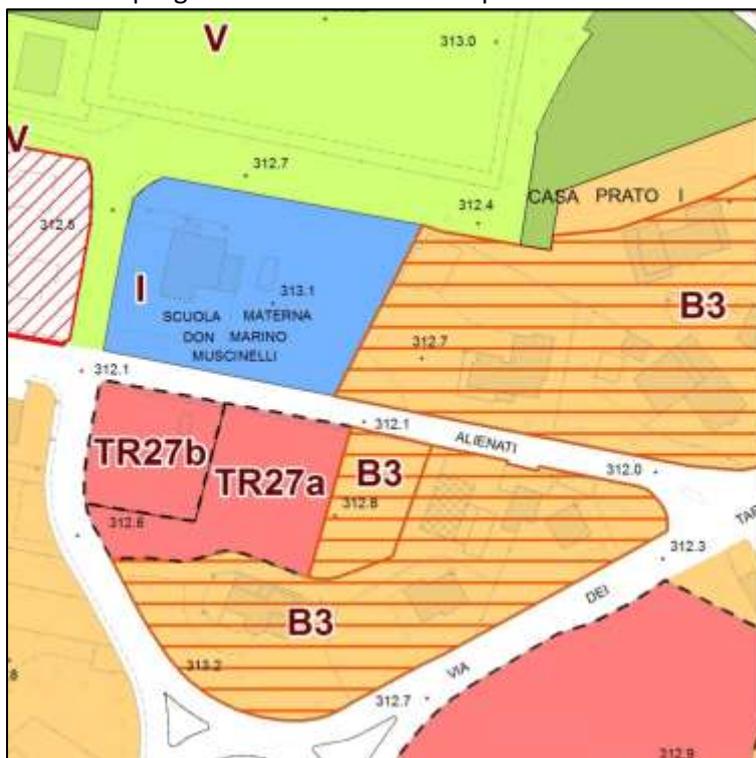
Da tale estratto si evince che l'area oggetto dell'istanza n. 22 risulta ricadere in parte nel "tessuto residenziale esistente prevalentemente recente" ed in parte in "ambito di potenziamento del sistema residenziale"; in entrambe le zonizzazioni la disciplina del P.S. consente destinazione per attività produttive compatibili con la residenza.

### 2.3 - MODIFICHE AL R.U. PER L'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA N. 22



Estratto del vigente R.U. nell'area oggetto di variante di cui alla istanza n. 22

Il capannone in cui la società svolge la propria attività ricade già in zona di completamento edilizio B3 del vigente R.U. mentre, la restante area di pertinenza dell'azienda a ovest del fabbricato esistente, ricade attualmente in area di trasformazione TR27.a a fini residenziali, disciplinata dalla apposita scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS facente parte dell'elaborato 10a del R.U.



Proposta di modifica al vigente R.U. per il recepimento della istanza n. 22

Per effetto della suddetta variante al R.U. la superficie territoriale dell'area ricadente nella TR27.a si riduce di 773,5 mq. e passa quindi da mq. 2.412 a 1.630 mq.; ciò comporta che la relativa SUL residenziale edificabile passi da 724 mq. a 489 mq..

Alla riduzione della superficie territoriale della TR27.a di mq. 773,5 mq. corrisponderà l'incremento della superficie della adiacente zona B3 di pari superficie; in termini di SUL edificabile tali mq. 773,5 mq. comportavano una SUL di 284,5 mq. all'interno della TR27.a mentre all'interno della zona B3 comportano una SUL edificabile di 387 mq. con un minimo incremento di mq. 102,5.

#### 2.4 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT

##### **Componente suolo**

La variante proposta per il recepimento dell'istanza n. 22 risulta inincidente relativamente agli impatti sul suolo. Gli indici complessivi della zona B3 non saranno probabilmente tutti realizzabili in quanto l'area sarà prevalentemente occupata dalle strutture dell'attività in oggetto, con l'area che rimane scoperta prevalentemente utilizzata a piazzale permeabile per la sosta dei mezzi. Nell'area in questione sarà poi prevista una superficie permeabile almeno del 25% della superficie territoriale.

Per ciò che riguarda le pericolosità geomorfologiche e sismiche e le conseguenti fattibilità non sono state rilevate situazioni critiche in sede di formazione del R.U..

##### **Componente acqua**

L'area è già servita dalle reti infrastrutturali principali e risulta già allacciata alla linea dell'acquedotto che corre sotto Via Alienati.

Anche per lo smaltimento dei reflui esiste già un allaccio alla rete fognaria esistente posta sotto via Alienati. Verranno poi messe in atto misure per il risparmio idrico e la riduzione del rischio idrologico

come illustrato nel successivo paragrafo “VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA”.

In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all’area in questione è risultata “media” e la fattibilità “con normali vincoli”

#### **Componente energia**

L’area risulta servita dalla rete del metano ed è facilmente allacciabile alla linea elettrica a bassa tensione anch’esse esistenti su via Alienati. Verranno poi messe in atto misure per il risparmio energetico come illustrato nel successivo paragrafo “VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA”

#### **Emissioni in atmosfera**

La tipologia delle attività che si svolgeranno sugli edifici produttivi ivi previsti da destinare a spazi espositivi e a magazzino o spaccio di prodotti aziendali di ditta di proprietà della famiglia della proponente, non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità e risulta pertanto compatibile con la presenza degli adiacenti edifici residenziali e con la zonizzazione acustica del vigente PCCA.

#### **Salute umana e sicurezza**

Una fascia di terreno parallela a via Alienati potrà essere sistemata con marciapiede e/o pista ciclabile e parcheggi pubblici da cedere poi al Comune per garantire forme di mobilità sostenibili in alternativa alla monetizzazione degli oneri di cui all’art. 12bis delle NTA del R.U..

#### **Mobilità**

L’area in questione è accessibile dall’esistente via Alienati, che presenta una sezione e prestazioni adeguate come viabilità principale di servizio alla zona. I flussi di traffico in ingresso e uscita dall’area oggetto di variante non subiranno variazioni di rilievo tali da limitare le prestazioni di via Alienati.

#### **Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti**

Gli interventi previsti nell’area in questione vanno a completare un’area già edificata all’interno del tessuto residenziale della frazione di Santa Fiora

#### **Paesaggio**

Per ciò che riguarda la verifica di coerenza del P.I.T. implementazione paesaggistica nel caso in questione dove non sono presenti vincoli paesaggistici, il riferimento per le valutazioni è costituito dalla Scheda d’ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina

<b>Disposizioni della scheda d’ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina</b>	<b>Verifica di coerenza delle previsioni della variante</b>
OBIETTIVO 3: tutelare e riqualificare dal punto di vista idrogeologico e urbanistico la pianura e i fondovalle di fiumi Arno e Tevere e i fondovalle secondari	La presente variante introduce un minimo nuovo impegno di suolo all’interno del perimetro del territorio urbanizzato (approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014) e costituisce intervento di completamento all’interno del tessuto già edificato della frazione di Santa Fiora.
DIRETTIVA 3.2: evitare l’espansione lineare delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali e nelle aree agricole residue perifluviali	La presente variante non prevede espansione di aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali di accesso alla città. Per ciò che riguarda le aree agricole perifluviali si rileva che la presente variante risulta esterna alla fascia dei 150 metri dall’argine del fiume Tevere.
DIRETTIVA 3.3: arginare l’espansione al di fuori del territorio urbanizzato degli insediamenti produttivi di fondovalle, privilegiando il recupero delle aree produttive	La presente variante non introduce nuovi impegni di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014
DIRETTIVA 3.4: assicurare che eventuali nuove	Gli interventi previsti saranno armonizzati con le

<b>Disposizioni della scheda d'ambito n. 12 – Casentino e Valtiberina</b>	<b>Verifica di coerenza delle previsioni della variante</b>
espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	tipologie degli edifici esistenti

## **2.5 - VERIFICA DEL RISPETTO DELLA PERTINENTE DISCIPLINA DI PIANO DEL PIT, ARTICOLO 28 – LA PRESENZA INDUSTRIALE IN TOSCANA**

a) La presente variante rispetta le disposizioni di cui all'art. 28 del PIT (la presenza industriale in Toscana) in quanto, essendo finalizzata a ricalibrare e riequilibrare in modo più realistico lo strumento operativo cercando di dare un impulso alle attività che manifestano l'effettiva esigenza di potenziarsi e/o riqualificarsi, è volta anche ad assicurare la durevole permanenza territoriale delle attività produttive nel territorio comunale come previsto al c. 3 dell'art. 28 della disciplina di piano del PIT.

b) La presente variante non contrasta con le disposizioni di cui al comma 4 del medesimo art. 28 in quanto non riguarda aree industriali dismesse e tende altresì a consentire una maggiore disponibilità di terreni per insediamenti produttivi già in gran parte dotati di opere di urbanizzazione.

c) Nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettere a) ed e) sarà previsto, oltre al rispetto della quota obbligatoria di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili per almeno il 50%, un incentivo fino al 10% della SUL per approvvigionamento da fonti rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, superiore al 70% del fabbisogno e per la messa in atto di sistemi per il risparmio idrico (realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, sistemi di raccolta e riuso delle acque piovane) e mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di rain gardens e incremento delle superfici permeabili);

d) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettera d) sarà prevista una fascia lungo via Alienati da destinare a marciapiede, pista ciclabile e parcheggi pubblici che saranno realizzati dai lottizzanti e poi ceduti al Comune;

e) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettera e) Gli interventi previsti saranno armonizzati con le tipologie degli edifici esistenti.

### **3. CONCLUSIONI**

Si ritiene che la variante in questione, che comporta una riduzione del dimensionamento della SUL residenziale di mq. 284,5 ed un incremento del dimensionamento complessivo rispetto al vigente R.U. per la funzione produttiva di mq. 102,5 di Superficie utile lorda complessiva, sia coerente con il dimensionamento residuo del Piano Strutturale calcolato a seguito del primo R.U. che risultava, nella Utoe 12 in cui ricade la variante suddetta, di mq. 138.688 e che, a seguito delle precedenti varianti approvate o adottate, ammonta a mq. 126.284. Il dimensionamento conseguente alla approvazione della presente variante si riduce quindi a mq. 126.181 di SUL per la funzione produttiva.

La variante in questione, sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico fatte salve le eventuali ulteriori condizioni che potranno essere definite dai soggetti competenti in materia ambientale e paesaggistica di seguito elencati e, da consultare ai sensi dell'art. 22 comma 3 della L.R.T. 10/2010 nell'ambito della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Si reputa pertanto che la variante al R.U. in questione possano essere esclusa dalla procedura di VAS.

### **4. ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE A CUI TRASMETTERE IL DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 22 comma 3 della L.R. 10/2010**

Gli enti ed i soggetti competenti in materia ambientale a cui inviare il presente documento preliminare sono:

- REGIONE TOSCANA;
- PROVINCIA DI AREZZO;
- SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
- ARPAT;
- ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.
- NUOVE ACQUE;
- COINGAS;
- TERNA, ENEL DISTRIBUZIONE;
- TELECOM

#### **5. TEMPI ASSEGNATI PER IL RICEVIMENTO DI PARERI E CONTRIBUTI DA PARTE DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE**

I pareri e contributi dei soggetti competenti in materia ambientale e paesaggistica, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010 dovranno pervenire entro 30 giorni dalla data di invio del presente documento preliminare che costituisce avvio del procedimento della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Sansepolcro, 30 maggio 2018

Il redattore del presente Documento  
preliminare  
Arch. Maria Luisa Sogli