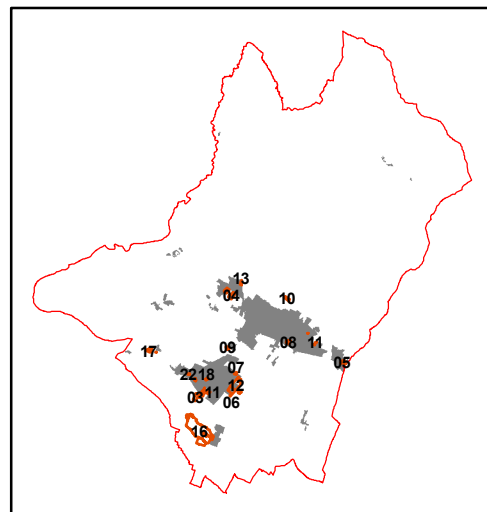




Variante n. 8.TER/b al R.U.

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

Relativa alla istanza n. 09 (area alla confluenza tra Fiumicello e Tevere)



AVVIO del procedimento con D.G.C. n. 118 del 20/06/2018
ADOZIONE con D.C.C. n. 122 del 01/10/2018
APPROVAZIONE con D.C.C. n. 14 del 01/02/2019

ELAB. 1



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/b 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; tale variante rientra infatti nella tipologia 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 la approvazione della variante relativa alla istanza n. 09, in quanto relativa ad un'area interna al vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere ed in parte interessata dalla fascia di rispetto assoluta dei 10 metri dagli argini o ciglio di sponda del Tevere e del Fiumicello (art. 142, comma 1 lettera c del Dlgs 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 la sola modifica al R.U. riferita alla seguente istanza:

- **istanza n. 09, presentata da Brilli Angiolo in qualità di rappresentante legale della carrozzeria SUPERCAR s.r.l. e pervenuta in data 15/05/2017, prot. 8084 (foglio catastale 66 particelle 72, 449)**

2. ANALISI E VALUTAZIONI DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLE ISTANZE NN. 09 E 22

2.a.1 - Istanza n. 09 – Richiedente: BRILLI ANGIOLO, in qualità di rappresentante legale della carrozzeria SUPERCAR s.r.l.

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: Si chiede la modifica della destinazione urbanistica dell'area in proprietà da "tessuti produttivi" a "tessuti produttivi e commerciali di completamento D1"; .

- *COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE*: nell'ambito del P.S. tale area è individuata nella tavola 12b come "area produttiva sparsa" con estensione minore a quella riportata nel R.U.; per le aree sparse l'art. 69 delle N.T.A. del P.S. prevede che: "Il R.U. potrà consentire all'interno delle "aree produttive sparse" incrementi delle potenzialità edificatorie finalizzate al consolidamento delle funzioni produttive in atto nel rispetto della disciplina definita dai Titoli II e III delle Norme del P.S. tra cui anche il rispetto dei condizionamenti dovuti alla pericolosità idraulica";

- *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*: nel P.S. l'area oggetto dell'istanza risulta in parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato e in parte interna a tale perimetro mentre, nel R.U., l'area risulta tutta interna al perimetro del "centro abitato"; tale circostanza si deve al fatto che l'assetto planivolumetrico attuale è stato raggiunto in una fase tra l'adozione del P.S. e la sua approvazione, sulla base di un titolo abilitativo edilizio precedente all'adozione; tale nuovo assetto è quindi stato recepito nell'ambito del successivo R.U.;

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: area interna al vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere ed in parte interessata dalla fascia di rispetto assoluta dei 10 metri dagli argini o ciglio di sponda del Tevere e del Fiumicello;

- *COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO*: COERENTE nel senso che la proposta di modifica consente alla attività di carrozzeria esistente di poter adeguare lo spazio a disposizione con ampliamenti ritenuti indispensabili;

- *PARERE TECNICO*: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE tenendo conto che l'intervento di potenziamento dell'attività esistente con previsione di ampliamento degli edifici esistenti è già stato oggetto di istanza di autorizzazione paesaggistica su cui hanno espresso parere favorevole sia la Commissione del Paesaggio del Comune che la Soprintendenza; si propone quindi che la volumetria e SUL massime ammissibili nell'area in questione siano quelle previste nel progetto sul quale è già stata rilasciata la autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.

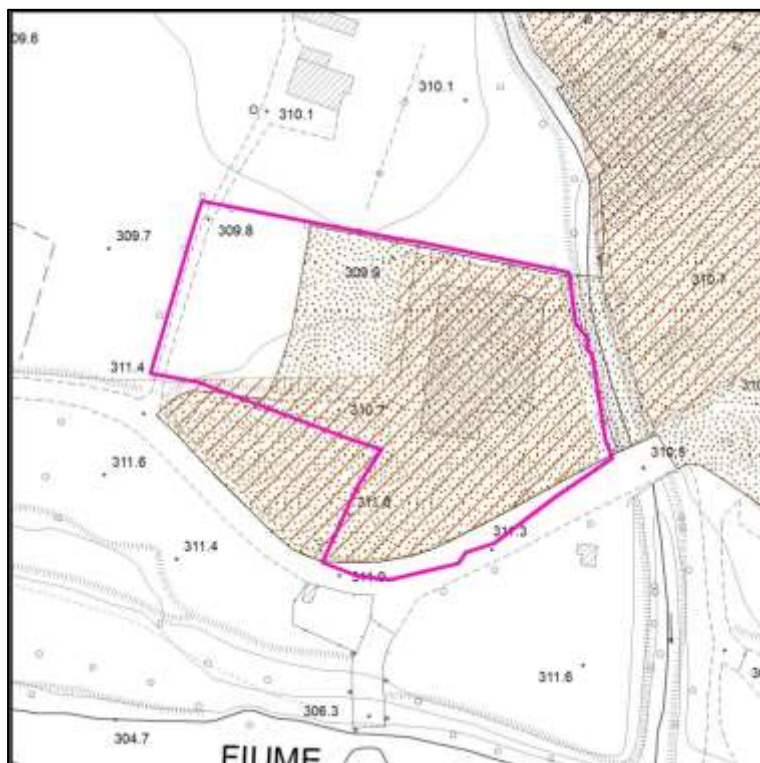
Inoltre poiché la proposta modifica del R.U. nell'area in questione comporta adeguamento al PIT (in quanto area interna al vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere) il procedimento della stessa modifica dovrà essere impostato a partire dall'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT. Sono comunque in corso approfondimenti da parte del proponente al fine di verificare se l'area in questione possa ritenersi esclusa dal vincolo ai sensi dell'art. 142, commi 2 e 3, del D.lgs. 42/2004.

Tale proposta è stata sottoposta alla Commissione Urbanistica Consiliare in data 07/02/2018 che ha concordato con il Servizio urbanistica sulla opportunità di impostare la variante facendo riferimento a quanto già contenuto nel progetto su cui è stata rilasciata la autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.

2.b.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE/URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DELL'ISTANZA n. 09

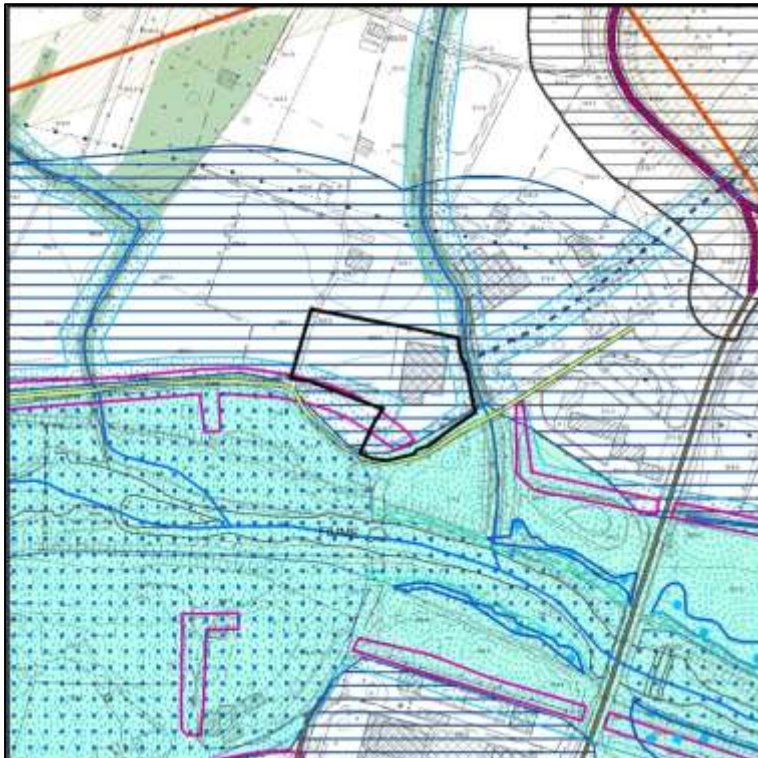


Estratto della foto aerea in cui è perimetrato in rosso l'ambito oggetto di variante di cui alla istanza n. 09



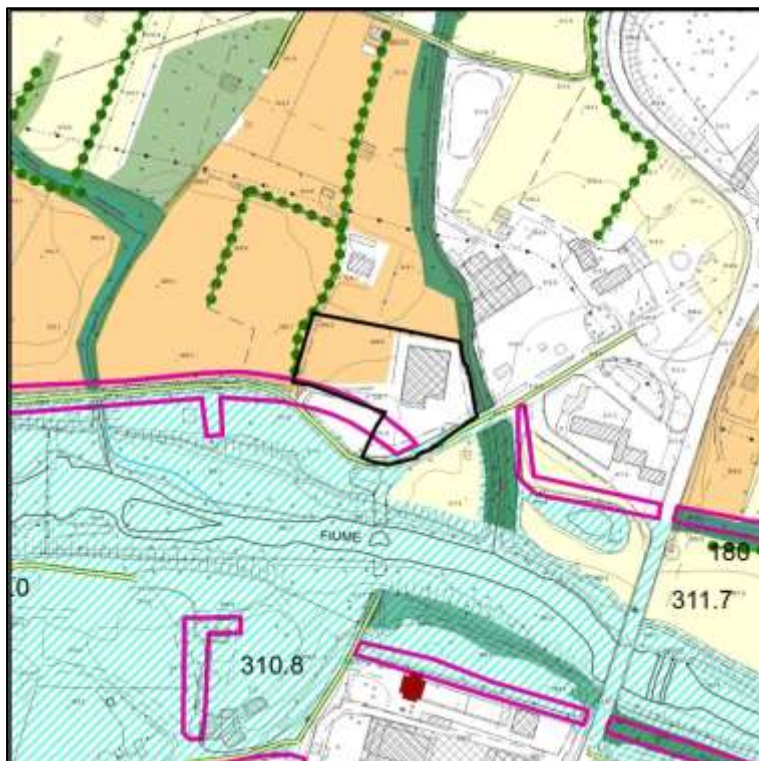
Estratto della carta in cui è rappresentato (rigato in marrone) l'area interna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 e in puntinato marrone l'area interna al perimetro del centro abitato del R.U. vigente.

Da quanto si evince dal precedente estratto l'area oggetto della istanza n. 09 è ricompresa in gran parte all'interno del perimetro del centro abitato del vigente R.U. da considerare corrispondente a quello che dovrebbe essere individuato come "perimetro del territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Una minima parte dell'area oggetto della istanza ricade invece in area a prevalente o esclusiva funzione agricola ovvero esternamente sia al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 che al perimetro del centro abitato del vigente R.U..

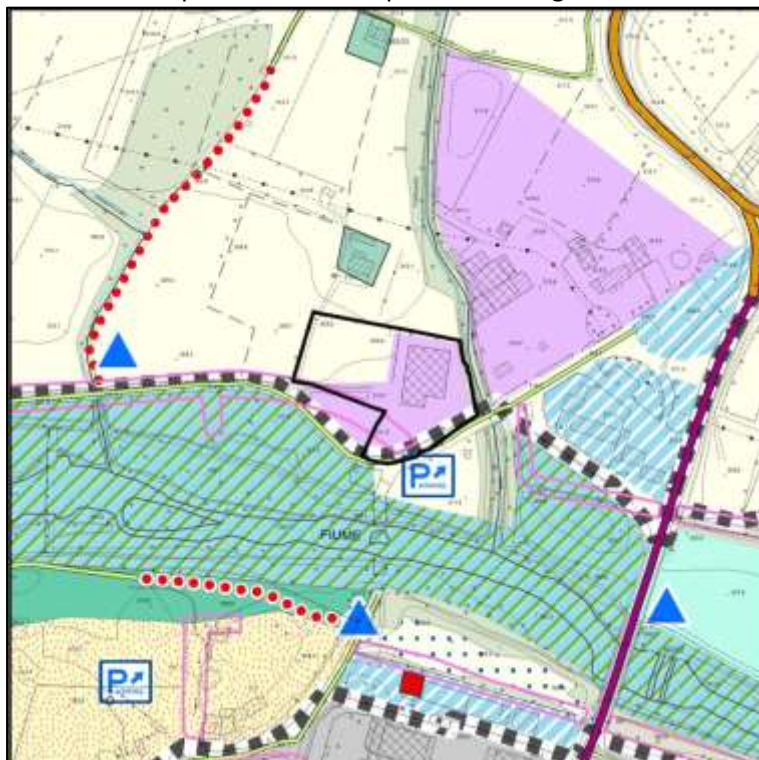


Estratto della carta dei vincoli da cui risulta che l'area oggetto dell'istanza n. 09 ricade completamente nell'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) ovvero nella fascia dei 150 metri dall'argine del Fiume Tevere oltre ad essere interessata dalla fascia dei 10 metri di tutela assoluta dal fiume Tevere e dal torrente Fiumicello

Sulla base di quanto emerge dalla situazione vincolistica nell'area oggetto dell'istanza n. 09 si rileva che la relativa modifica al R.U. nell'area in questione presuppone deve essere inquadrata anche come variante di adeguamento al Piano paesaggistico regionale (PPR) ai sensi degli articoli 20 e 21 della Disciplina di piano dello stesso PPR; a tal fine la presente variante sarà anche corredata di apposito elaborato denominato "*Variante 8.TER al R.U. – Area alla confluenza tra torrente Fiumicello e fiume Tevere ed area a Falcigiano – RELAZIONE DI VERIFICA DELLA COERENZA E CONFORMITÀ AL PPR*" ai fini dell'espletamento della procedura di cui all'art. 21 della disciplina di piano del PPR e dell'art. 31 della L.R. 65/2014.



Estratto della carta delle invarianti strutturali da cui risulta che l'area oggetto dell'istanza n. 09 è in parte interessata (porzione ovest) da un'area agricola con tessitura agraria a maglia fitta; in rosa è inoltre riportato l'ingombro planimetrico dell'argine storico che qui è stato alterato a seguito della costruzione del tracciato ferroviario Arezzo Sansepolcro che attraversava l'area in questione ed è ora cancellato. Rimane solo una spalla del relativo ponte sul margine est dell'area in questione.



Estratto della tavola della Disciplina del vigente PS con individuata l'area oggetto dell'istanza n. 09 che risulta ricadere in parte in un ambito denominato "area produttiva sparsa" ed in parte in area a prevalente o esclusiva funzione agricola

L'area in questione è caratterizzata dalla presenza di un'attività di autofficina/carrozzeria qui insediata dalla fine degli anni '80. Tale attività produttiva presenta una localizzazione infelice, alla confluenza del Torrente Fiumicello nel Tevere, e, quindi, nel corso degli anni ha subito notevoli condizionamenti alle sue possibilità di crescita dovendo rispettare una serie di limitazioni legate soprattutto alla pericolosità idraulica.

Recentemente la società che gestisce tale struttura ha intrapreso una serie di iniziative al fine di verificare la possibilità di ridurre la pericolosità idraulica nell'area in questione con approfondimento e specificazione, ad una scala di maggiore dettaglio, dei necessari studi idraulici.

Sulla base di tali studi, in merito ai quali il Genio Civile si è espresso con parere favorevole, il Comune ha potuto modificare la pericolosità idraulica da I.4 a I.2 nell'area di stretta pertinenza degli edifici esistenti attraverso un'apposita variante al Piano Strutturale approvata con D.C.C. n. 112 del 19/07/2017.

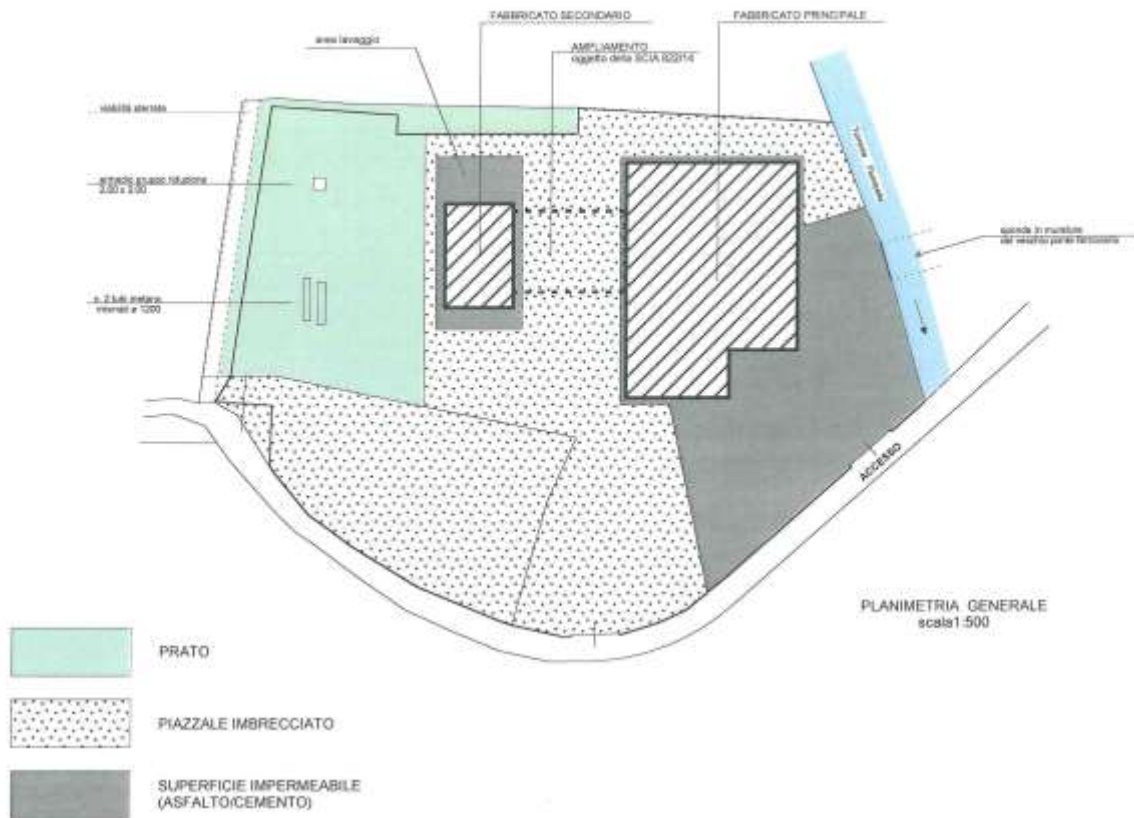
A seguito dell'approvazione di tale variante la società SUPERCAR ha presentato una richiesta di autorizzazione paesaggistica per il potenziamento della propria attività attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti come indicato nella planimetria (dove gli ampliamenti di progetto sono campiti in rosso) e secondo l'assetto definitivo come desumibile dai rendering riportati di seguito.

Tale richiesta pur non essendo conforme allo strumento urbanistico vigente (ovvero prevedendo un ampliamento maggiore del 20% delle volumetrie esistenti che è il massimo consentito attualmente dal R.U.) è risultata comunque procedibile in quanto per l'espletamento del procedimento paesaggistico non è richiesta la conformità allo strumento urbanistico comunale.

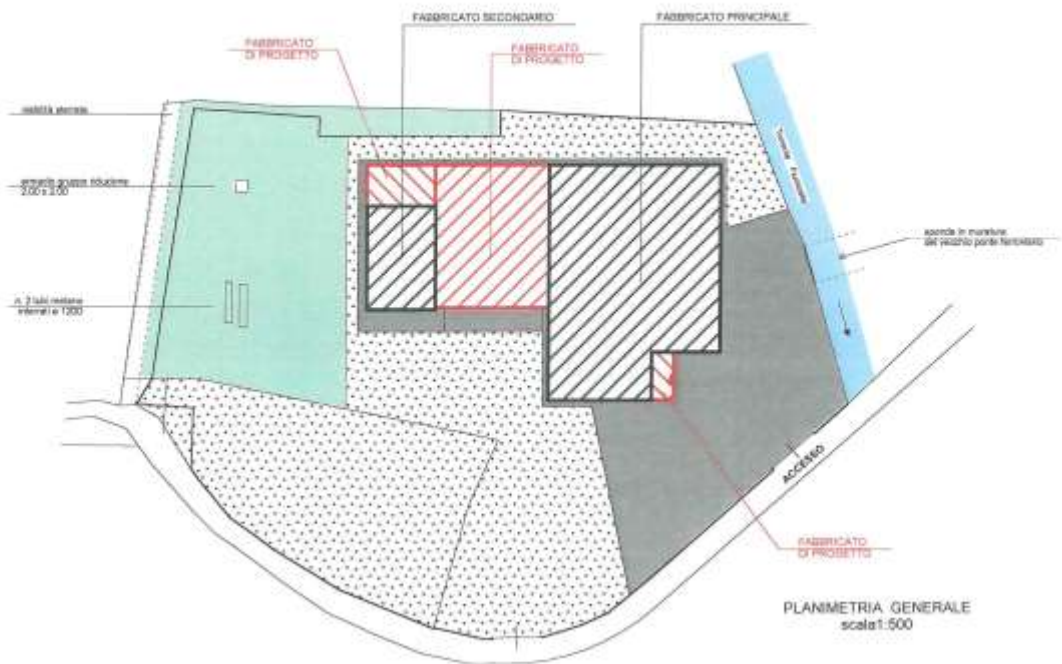
In riferimento a tale richiesta il comune ha quindi rilasciato **l'autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017, anche sulla base del parere vincolante favorevole espresso in merito dalla competente SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO** (pervenuto in data 27/11/2017).

Al tempo stesso la società ha promosso una serie di iniziative volte alla realizzazione di congrui interventi di mitigazione e difesa idraulica ed al rispetto delle norme dettate dal R.D. 523 /1904 (art. 12) e della L.R. 21/2012. Gli interventi proposti sono già stati autorizzati dalla competente Autorità idraulica regionale.

SITUAZIONE ATTUALE

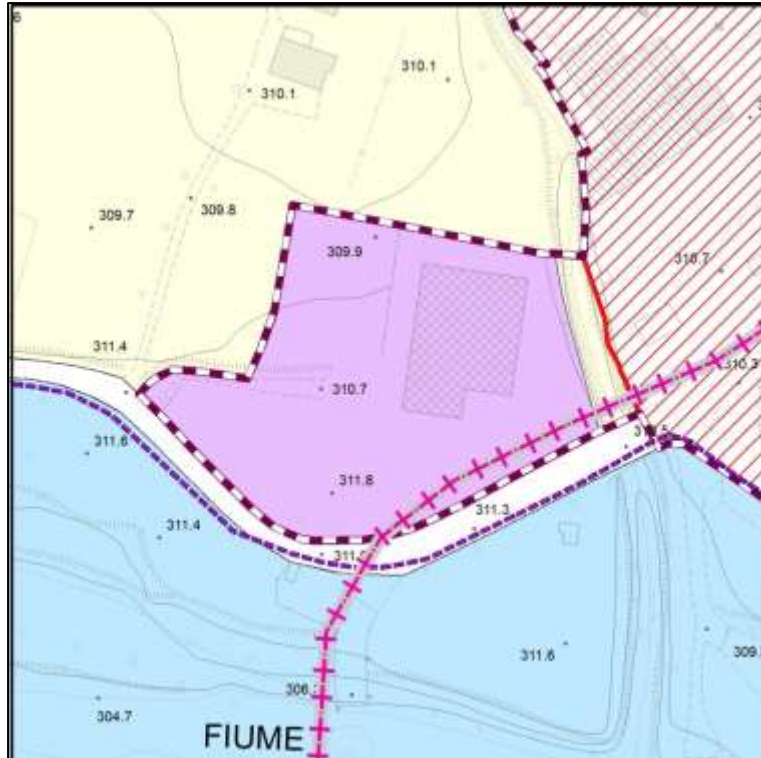


PROPOSTA DI VARIANTE



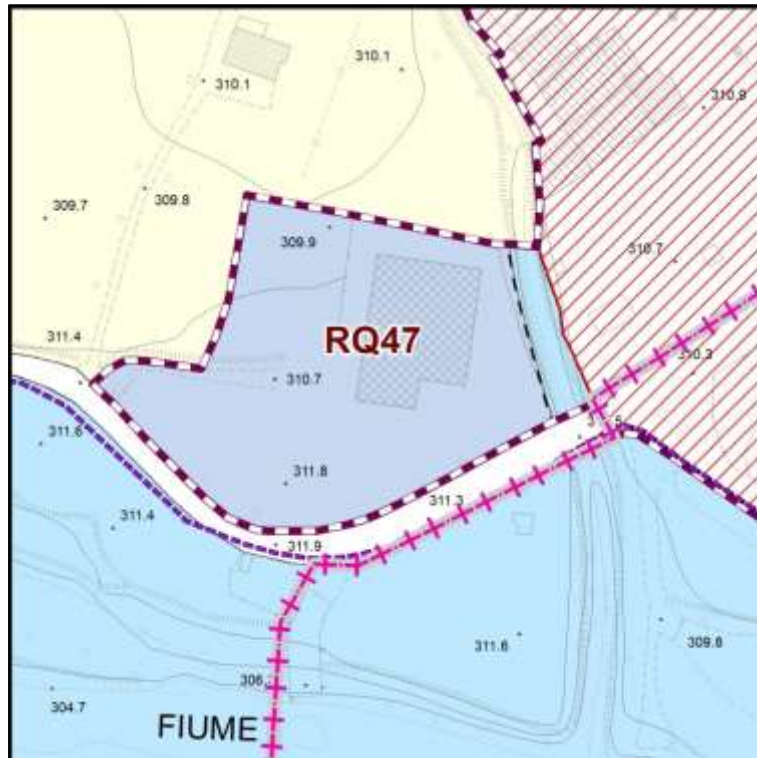


2.c.1 - MODIFICHE AL R.U. PER L'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA N. 09

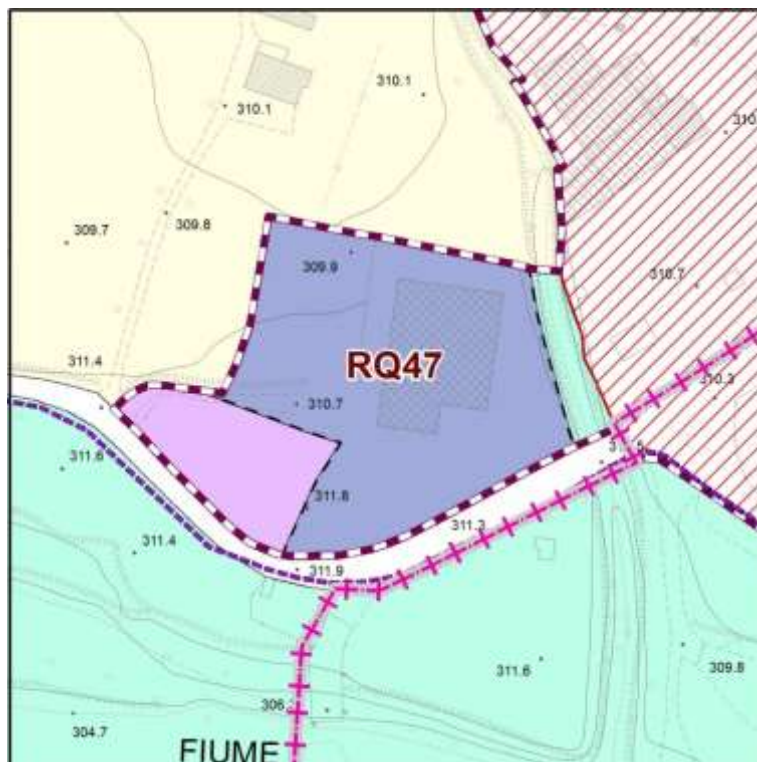


Estratto del vigente R.U.: attualmente l'area oggetto dell'istanza n. 09 è in parte ricadente in area a "parco agricolo" (campita in giallo) e in parte nel "tessuto produttivo consolidato" (parte in viola); l'area è anche lambita dal tracciato della ex ferrovia Arezzo – Sansepolcro di cui il R.U. propone il recupero come pista ciclopedonale

Nel "tessuto produttivo consolidato" sono consentiti solo interventi di addizione volumetrica fino al 20% delle volumetrie esistenti legittimate ovvero ampliamenti con dimensioni minori rispetto a quelli previsti nel progetto oggetto della autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.



Estratto della proposta di modifica al R.U. nella versione adottata per il recepimento dell'istanza n. 09



Estratto della proposta di modifica al R.U. nella versione definitiva per il recepimento dell'istanza n. 09

Al fine di recepire la sopra descritta istanza n. 09 si propone la individuazione di una nuova area di riqualificazione RQ47 "Confluenza tra Fiumicello e Tevere" all'interno della quale siano ammissibili gli interventi edilizi già oggetto della autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017 validati anche dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO delle province di Arezzo, Siena e

Grosseto. La realizzazione di tali interventi edilizi sarà condizionata alla contestuale attuazione di interventi di mitigazione ambientale e visiva verso e dal territorio agricolo circostante attraverso idonee piantumazioni nell'area di proprietà della società SUPERCAR che ricade nell'adiacente "parco agricolo". Gli interventi saranno inoltre finalizzati alla compartecipazione di un tratto di ciclopista da realizzare nell'ex sedime della ferrovia Arezzo – Sansepolcro che, nella proposta di modifica al RU viene, in corrispondenza dell'area RQ47 spostato sul lato sud della strada in quanto l'ex tracciato della ferrovia nello stesso tratto risulta cancellato dalle trasformazioni urbanistico edilizie avvenute dagli anni '80 fino ad oggi.

2.d.1 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT

Componente suolo

La proposta di variante relativa all'istanza n. 09 è finalizzata alla realizzazione di interventi di completamento di un'area già edificata dove insistono due edifici in cui si svolge la attività di carrozzeria della società SUPERCAR srl.. In particolare la variante in questione necessaria a garantire la conformità urbanistica di interventi di completamento edilizio già assentiti da un punto di vista paesaggistico.

La superficie utile lorda degli edifici a seguito interventi di completamento varia dagli esistenti 1230 mq. a 1940 mq.

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.

Componente acqua

L'area è già servita o facilmente allacciabile alla rete fognaria esistente; l'approvvigionamento idrico è invece assicurato da pozzo esistente. 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 allacciata alla linea elettrica a bassa tensione esistente.

Emissioni in atmosfera

La tipologia delle attività che si svolgeranno sugli edifici produttivi ivi previsti, da destinare a ulteriori spazi a servizio della esistente autofficina, non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità.

Salute umana e sicurezza

L'entità degli interventi consentiti dalla variante non produrrà impatti in merito alla salute umana ed alla sicurezza.

Mobilità

L'area in questione è accessibile dall'esistente strada che lambisce il confine nord del Parco fluviale del Tevere, che presenta una sezione e prestazioni adeguate alle esigenze di accessibilità all'area di variante.

Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno a completare un'area di frangia di un tessuto urbano produttivo esistente.

Paesaggio

Per ciò che riguarda la verifica di coerenza e conformità con del P.I.T. implementazione paesaggistica nel caso in questione si rimanda a quanto contenuto nell'elaborato intitolato "Variante 8.TER al R.U. – Area alla confluenza tra torrente Fiumicello e fiume Tevere ed area a Falcigiano – RELAZIONE DI VERIFICA DELLA COERENZA E CONFORMITÀ AL PPR" e allegato alla presente variante ai fini dell'espletamento della procedura di cui all'art. 21 della disciplina di piano del PPR e dell'art. 31 della L.R. 65/2014 per l'adeguamento al PPR.

2.e.1 - 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 in generale 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, contribuisce alla 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 la possibilità di riqualificazione e riorganizzazione funzionale di un'attività produttiva esistente per esigenze di capannoni di piccola/media dimensione.

c) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettere a) ed e) sarà prevista una quota obbligatoria di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili per almeno il 50% ed opere di mitigazione del rischio idraulico (realizzazione di opere di difesa idraulica lungo il torrente Fiumicello già autorizzate dalla autorità idraulica competente);

d) nel rispetto dell'art. 28, comma 8, lettera e) la scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS relativa alla presente variante è stata corredata da prescrizioni specifiche in grado di assicurare il più congruo inserimento dei previsti interventi di nuova edificazione nel contesto paesaggistico circostante.

3. CONCLUSIONI

Si ritiene che la variante in questione, che comporta un incremento del dimensionamento complessivo rispetto al vigente R.U. per la funzione produttiva di mq. 710 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 ricadono le varianti di cui alle istanze suddette, di mq. 138.688 che, a seguito delle precedenti varianti approvate o adottate, ammonta a mq. 126.284.. 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 e ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PPR per la procedura di adeguamento a tale piano.

Si rileva infine come le modifiche introdotte con la presente variante, anche sulla base di emerge dall'elaborato intitolato "Variante 8.TER/b al R.U. – Area alla confluenza tra torrente Fiumicello e fiume Tevere ed area a Falcigiano – RELAZIONE DI VERIFICA DELLA COERENZA E CONFORMITÀ AL PPR", siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariante strutturali e dei vincoli interessati e siano, pertanto, anche conformi agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo).

Si reputa pertanto che le modifiche al R.U. in questione possano essere escluse dalla procedura di VAS.

RELAZIONE DI VERIFICA DELLA COERENZA E CONFORMITÀ AL PPR (area alla confluenza tra torrente Fiumicello e fiume Tevere)

1. PREMESSA

La presente Relazione preliminare è redatta ai sensi dell'art. 21, comma 1, della disciplina del Piano paesaggistico regionale (PIT - PPR), ovvero a supporto dell'atto di avvio del procedimento di una variante puntuale al vigente Regolamento Urbanistico (RU) in un'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 lettera c) del D.lgs. 42/2004. Tale variante allo strumento operativo deve pertanto essere *adeguata* al vigente PIT - PPR attraverso la verifica della sua coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PPR e della sua conformità alle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso dello stesso PPR.

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.

La variante in questione è finalizzata al recepimento parziale di un'istanza di modifica al RU (la n. 09), presentata dal rappresentante legale della carrozzeria SUPERCAR s.r.l. e pervenuta in data 15/05/2017, prot. 8084, con cui si chiede la modifica della destinazione urbanistica di un'area, posta alla confluenza tra il torrente Fiumicello ed il fiume Tevere (Foglio catastale n. 66 particelle 72, 449), da "tessuti produttivi" (all'interno dei quali il RU prevede solo addizioni volumetriche fino ad un massimo del 20% delle volumetrie esistenti e interventi pertinenziali sempre fino ad un massimo del 20% delle volumetrie esistenti) a "tessuti produttivi e commerciali di completamento D1" dove invece è definito un indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq..

2. ANALISI E VALUTAZIONI DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA ISTANZA N. 09

2.a.1 - Istanza n. 09 – Richiedente: BRILLI ANGIOLO, in qualità di rappresentante legale della carrozzeria SUPERCAR s.r.l.

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: Si chiede la modifica della destinazione urbanistica dell'area in proprietà da "tessuti produttivi" a "tessuti produttivi e commerciali di completamento D1"; .

- *COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE*: nell'ambito del P.S. tale area è individuata nella tavola 12b come "area produttiva sparsa" con estensione minore a quella riportata nel R.U.; per le aree produttive sparse l'art. 69 delle N.T.A. del P.S. prevede che: "Il R.U. potrà consentire all'interno delle "aree produttive sparse" incrementi delle potenzialità edificatorie finalizzate al consolidamento delle funzioni produttive in atto nel rispetto della disciplina definita dai Titoli II e III delle Norme del P.S. tra cui anche il rispetto dei condizionamenti dovuti alla pericolosità idraulica";

- *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*: nel P.S. l'area oggetto dell'istanza risulta in parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato e in parte interna a tale perimetro mentre, nel R.U., l'area risulta tutta interna al perimetro del "centro abitato" ovvero comunque in territorio urbanizzato; tale circostanza si deve al fatto che l'assetto planivolumetrico attuale è stato raggiunto in una fase tra l'adozione del P.S. e la sua approvazione, sulla base di un titolo abilitativo edilizio precedente all'adozione dello stesso P.S.; tale nuovo assetto è quindi stato recepito nell'ambito del successivo R.U.;

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: area interna al vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere ed in parte interessata dalla fascia di rispetto assoluta dei 10 metri dagli argini o cigli di sponda del Tevere e del Fiumicello;

- *COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO*: COERENTE nel senso che la proposta di modifica consente alla attività di carrozzeria esistente di poter adeguare lo spazio a disposizione con ampliamenti ritenuti indispensabili;

- *PARERE TECNICO*: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE tenendo conto che l'intervento di potenziamento dell'attività esistente che prevede l'ampliamento degli edifici esistenti è già stato oggetto di istanza di autorizzazione paesaggistica in merito alla quale hanno espresso parere favorevole sia la Commissione del Paesaggio del Comune che la Soprintendenza; nell'ambito della variante in

questione si propone quindi che la volumetria e SUL massime ammissibili nell'area siano quelle previste nel progetto sul quale è già stata rilasciata la autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.

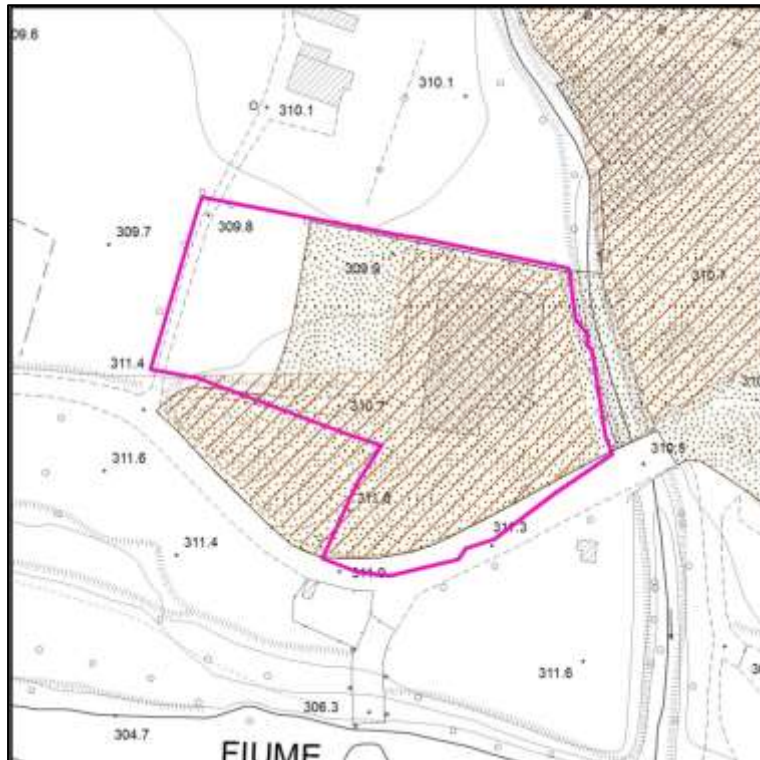
Inoltre poiché la proposta modifica del R.U. nell'area in questione comporta adeguamento al PIT - PPR (in quanto area interna al vincolo paesaggistico dei 150 metri dal fiume Tevere) il procedimento della stessa dovrà prevedere la fase di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT che, in caso non esistesse il vincolo, non sarebbe necessario e sarebbe invece applicabile la procedura semplificata dell'art. 32 della L.R. 65/2014.

Il presente parere tecnico è stato sottoposto, nella seduta del 07/02/2018, alla Commissione Urbanistica Consiliare che ha concordato con il Servizio urbanistica sulla opportunità di definire i parametri urbanistici e le modalità di attuazione della variante facendo riferimento a quanto già contenuto nel progetto in merito al quale è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.

2.b.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE/URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DELL'ISTANZA n. 09

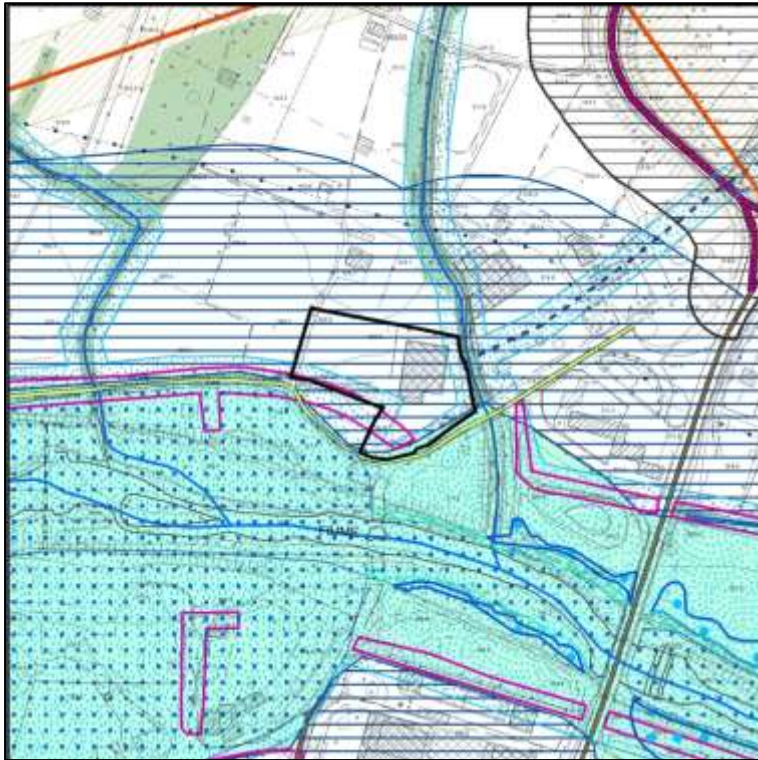


Estratto della foto aerea in cui è perimetrato in rosso l'ambito oggetto di variante di cui alla istanza n. 09



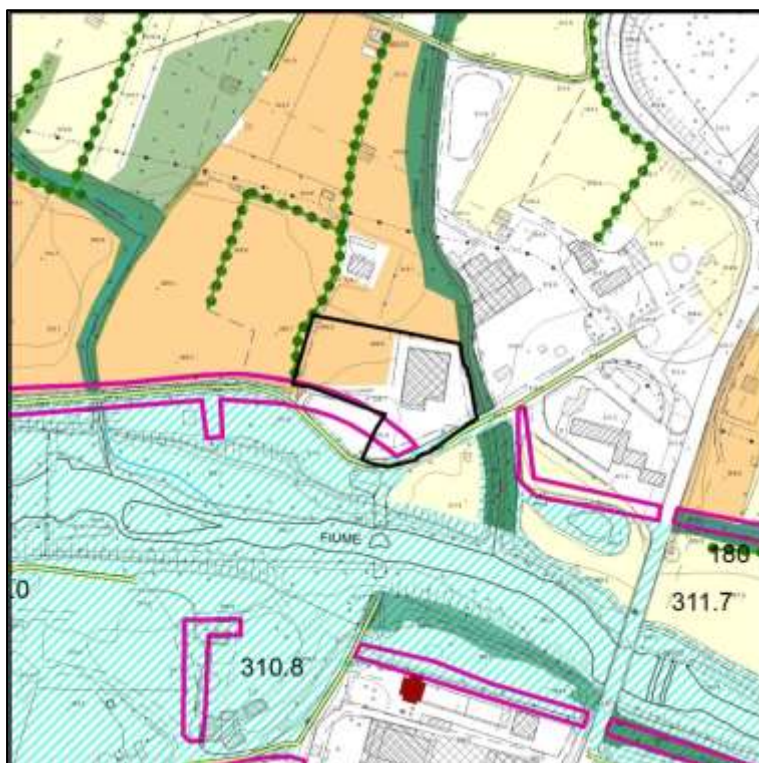
Estratto della carta in cui è rappresentato (rigato in marrone) l'area interna al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 e in puntinato marrone l'area interna al perimetro del centro abitato del R.U. vigente.

Da quanto si evince dal precedente estratto l'area oggetto della istanza n. 09 è ricompresa in gran parte all'interno del perimetro del centro abitato del vigente R.U. da considerare corrispondente a ciò che dovrebbe essere individuato come "perimetro del territorio urbanizzato" ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. Una minima parte dell'area oggetto dell'istanza ricade invece in area a prevalente o esclusiva funzione agricola ovvero esternamente sia al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014 che al perimetro del centro abitato del vigente R.U..



Estratto della carta dei vincoli da cui risulta che l'area oggetto dell'istanza n. 09 ricade completamente nell'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) ovvero nella fascia dei 150 metri dall'argine del Fiume Tevere, oltre ad essere interessata dalla fascia dei 10 metri di tutela assoluta dagli argini o cigli di sponda del fiume Tevere e del torrente Fiumicello

Sulla base di quanto emerge dalla situazione vincolistica nell'area oggetto dell'istanza n. 09 si rileva che la relativa modifica al R.U. deve essere inquadrata anche come variante di adeguamento al Piano paesaggistico regionale (PPR) ai sensi degli articoli 20 e 21 della Disciplina di piano dello stesso PPR; a tal fine la presente variante è stata corredata del presente elaborato denominato "*Variante 8.TER al R.U. – Area alla confluenza tra torrente Fiumicello e fiume Tevere ed area a Falcigiano – RELAZIONE DI VERIFICA DELLA COERENZA E CONFORMITÀ AL PPR*" ai fini dell'espletamento della procedura di cui all'art. 21 della disciplina di piano del PPR e dell'art. 31 della L.R. 65/2014.



Estratto della carta delle invarianti strutturali da cui risulta che l'area oggetto dell'istanza n. 09 è in parte interessata (porzione ovest) da un'area agricola con tessitura agraria a maglia fitta; in rosa è inoltre riportato l'ingombro planimetrico dell'argine storico che qui è stato alterato a seguito della costruzione del tracciato ferroviario Arezzo Sansepolcro che attraversava l'area in questione ed è ora cancellato. Rimane solo una spalla del relativo ponte sul margine est dell'area in questione.

L'area in questione è caratterizzata dalla presenza di un'attività di autofficina/carrozzeria qui insediata dalla fine degli anni '80. Tale attività produttiva presenta una localizzazione infelice, alla confluenza del Torrente Fiumicello nel Tevere, e, quindi, nel corso degli anni ha subito notevoli condizionamenti alle sue possibilità di crescita dovendo rispettare una serie di limitazioni legate soprattutto alla pericolosità idraulica.

Recentemente la società che gestisce tale struttura ha intrapreso una serie di iniziative al fine di verificare la possibilità di ridurre la pericolosità idraulica nell'area in questione con approfondimento e specificazione, ad una scala di maggiore dettaglio, dei necessari studi idraulici.

Sulla base di tali studi, in merito ai quali il Genio Civile si è espresso con parere favorevole con nota del 30/05/2017 prot. 9245, il Comune ha potuto modificare la pericolosità idraulica da I.4 molto elevata a I.2 (media) nell'area di stretta pertinenza degli edifici esistenti attraverso un'apposita variante al Piano Strutturale approvata con D.C.C. n. 112 del 19/07/2017.

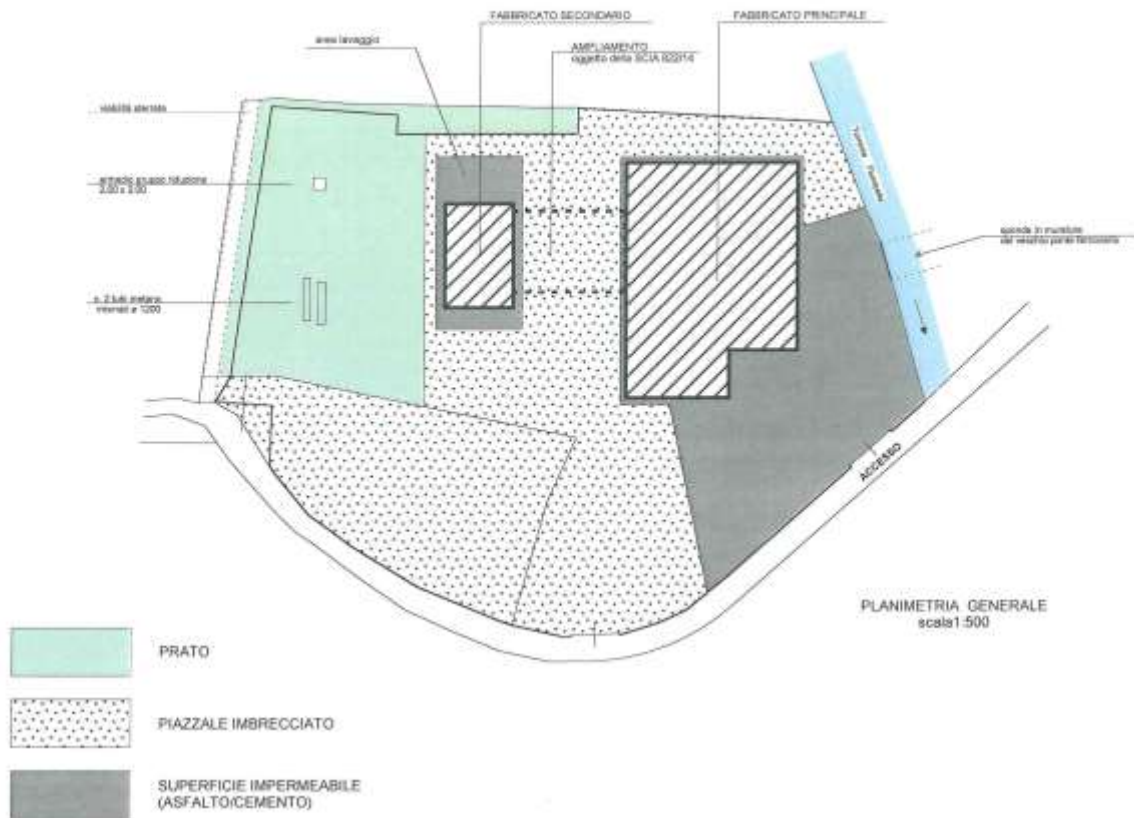
A seguito dell'approvazione di tale variante la società SUPERCAR ha presentato una richiesta di autorizzazione paesaggistica per il potenziamento della propria attività attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti come indicato nella planimetria che è riportata di seguito (dove gli ampliamenti di progetto sono campiti in rosso) e secondo l'assetto definitivo desumibile dai rendering riportati di seguito.

Tale richiesta pur non essendo conforme allo strumento urbanistico vigente (ovvero prevedendo un ampliamento maggiore del 20% delle volumetrie esistenti che è il massimo consentito attualmente dal R.U.) è risultata comunque procedibile in quanto per l'espletamento del procedimento paesaggistico non è richiesta la conformità allo strumento urbanistico comunale.

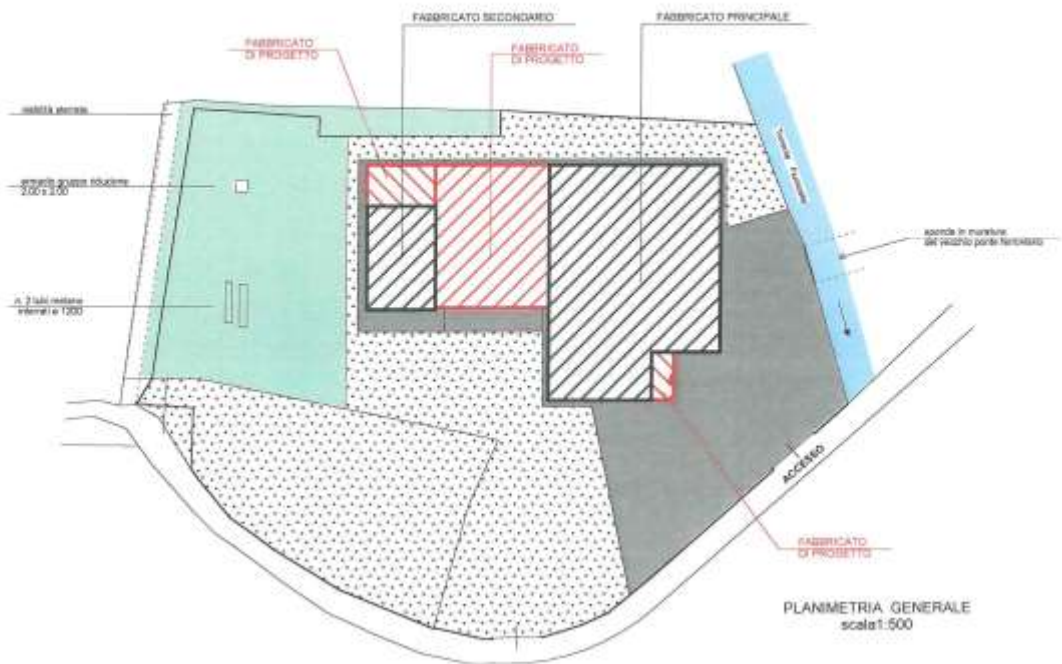
In riferimento a tale richiesta il comune ha quindi rilasciato **l'autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017, anche sulla base del parere vincolante favorevole espresso in merito dalla competente SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO** (pervenuto in data 27/11/2017).

Al tempo stesso la società ha promosso una serie di iniziative volte alla realizzazione di congrui interventi di mitigazione e difesa idraulica ed al rispetto delle norme dettate dal R.D. 523 /1904 (art. 12) e della L.R. 21/2012. Gli interventi proposti sono già stati autorizzati dalla competente Autorità idraulica regionale.

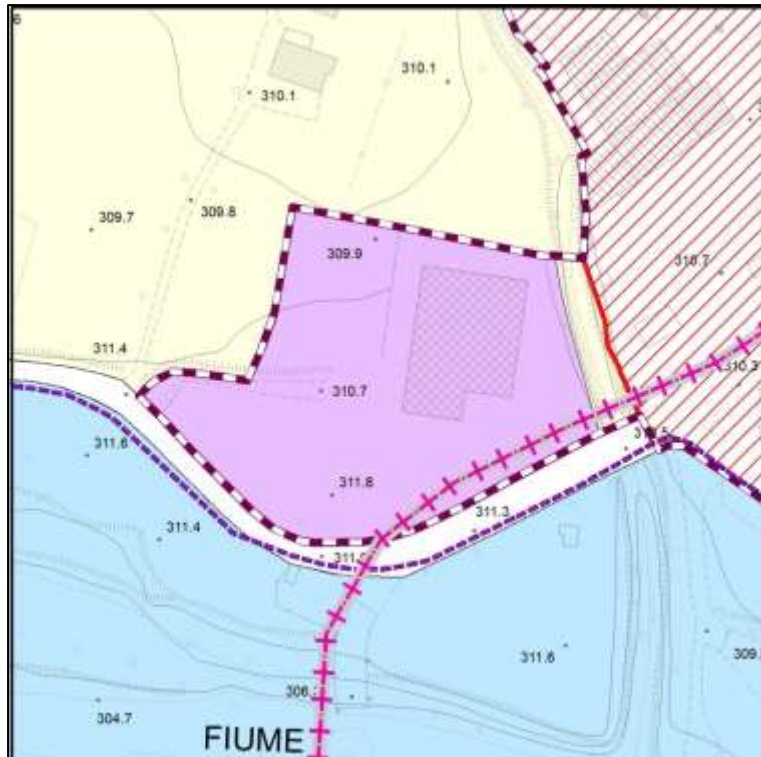
SITUAZIONE ATTUALE



PROPOSTA DI VARIANTE

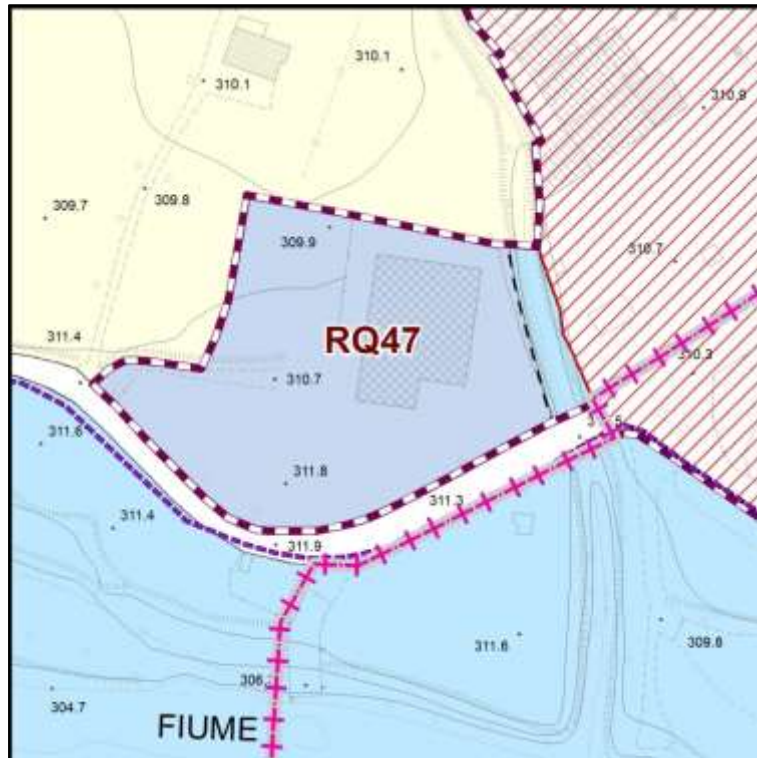




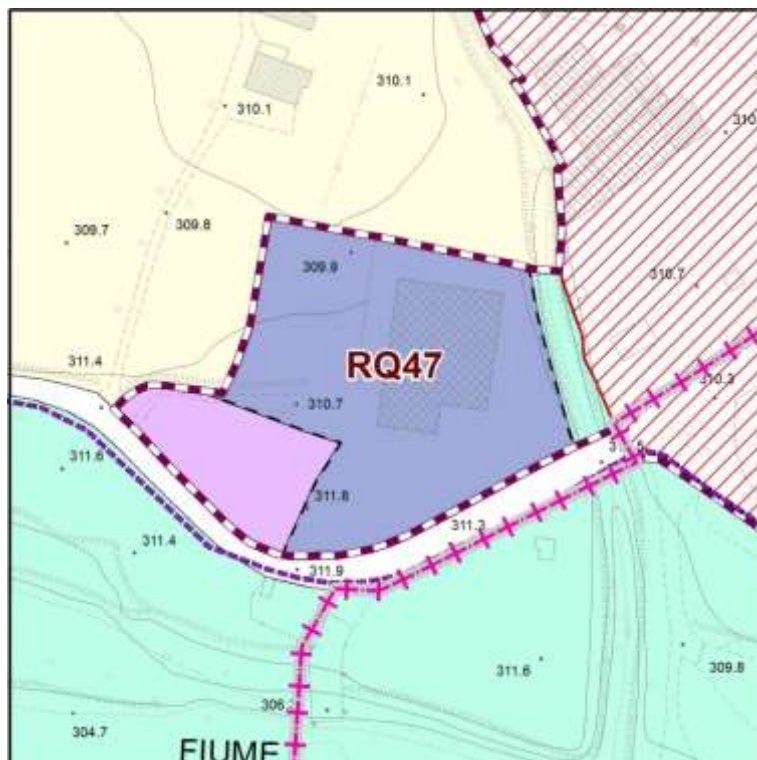
2.c.1 - MODIFICHE AL R.U. PER L'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA N. 09

Estratto del vigente R.U.: attualmente l'area oggetto dell'istanza n. 09 è in parte ricadente in area a "parco agricolo" (campita in giallo) e in parte nel "tessuto produttivo consolidato" (parte in viola); l'area è anche lambita dal tracciato della ex ferrovia Arezzo – Sansepolcro di cui il R.U. propone il recupero come pista ciclopedonale

Nel "tessuto produttivo consolidato" sono consentiti solo interventi di addizione volumetrica fino al 20% delle volumetrie esistenti legittimate ovvero ampliamenti con dimensioni minori rispetto a quelli previsti nel progetto oggetto della autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017.



Estratto della proposta di modifica al R.U. nella versione adottata per il recepimento dell'istanza n. 09



Estratto della proposta di modifica al R.U. nella versione controdedotta per il recepimento dell'istanza n. 09

Al fine di recepire la sopra descritta istanza n. 09 si propone la individuazione di una nuova area di riqualificazione RQ47 "Confluenza tra Fiumicello e Tevere" all'interno della quale siano ammissibili gli interventi edilizi già oggetto della autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017 già assentiti anche dalla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO delle province di Arezzo, Siena e Grosseto con parere di cui al prot. 32914 del 24/11/2017.

La volumetria massima ammessa all'interno dell'area di riqualificazione RQ47 sarà di 11.740 mc., comprensivi della volumetria dei due edifici esistenti, mentre la SUL massima sarà di 1.940, comprensiva dei 1230 mq. degli edifici esistenti.

La realizzazione di tali interventi edilizi sarà condizionata alla contestuale attuazione di interventi di mitigazione ambientale e visiva verso e dal territorio agricolo circostante attraverso idonee piantumazioni nell'area di proprietà della società Supercar che ricade nell'adiacente "parco agricolo". Gli interventi saranno inoltre finalizzati alla compartecipazione alla realizzazione di un tratto di ciclopista nell'ex sedime della ferrovia Arezzo – Sansepolcro che, nella proposta di modifica al RU viene, in corrispondenza dell'area RQ47, spostato sul lato sud della strada in quanto l'originario tracciato della ferrovia nello stesso tratto risulta cancellato a seguito delle trasformazioni urbanistico edilizie avvenute dagli anni '80 fino ad oggi

2.d.1 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT

Componente suolo

La proposta di variante relativa all'istanza n. 09 è finalizzata alla realizzazione di interventi di completamento di un'area già edificata dove insistono due edifici in cui si svolge l'attività di carrozzeria della società SUPERCAR srl.. In particolare la variante in questione risulta necessaria per garantire la conformità urbanistica di interventi di completamento edilizio già assentiti da un punto di vista paesaggistico.

La superficie utile lorda degli edifici a seguito dei suddetti interventi di completamento varia dagli esistenti 1230 mq. a 1940 mq. mentre le volumetrie variano dai 7400 mc attuali a 11.740 mc.

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.

Componente acqua

L'area è già servita o facilmente allacciabile alla rete fognaria esistente; l'approvvigionamento idrico è invece assicurato da pozzo esistente. 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 allacciata alla linea elettrica a bassa tensione esistente.

Emissioni in atmosfera

La tipologia delle attività che si svolgeranno sugli edifici produttivi ivi previsti, da destinare a ulteriori spazi a servizio della esistente autofficina, non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità.

Salute umana e sicurezza

L'entità degli interventi consentiti dalla variante non produrrà impatti in merito alla salute umana ed alla sicurezza.

Mobilità

L'area in questione è accessibile dall'esistente strada che lambisce il confine nord del Parco fluviale del Tevere, che presenta una sezione e prestazioni adeguate alle esigenze di accessibilità all'area di variante. Nel lato sud della viabilità principale è prevista la realizzazione della pista ciclopedonale sul tracciato dismesso della ferrovia Arezzo – Sansepolcro.

Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno a completare un'area di frangia di un tessuto urbano produttivo esistente.

2.d.2 - PAESAGGIO: VALUTAZIONE DELLA COERENZA E CONFORMITÀ CON IL PIT - PPR

Il riferimento per la presente verifica è rappresentato dalla disciplina contenuta nell'art. 8, comma 8.2 per ciò che riguarda le "direttive" e comma 8.3 per ciò che riguarda le prescrizioni.

Valutazione di coerenza con le direttive

DIRETTIVE DEL PPR	Rapporto con la strumentazione urbanistica comunale	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09
gli strumenti della pianificazione, gli atti di governo del territorio devono:		
a) individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale	Il vigente RU ha individuato i corsi d'acqua di valore ecosistemico e paesaggistico; l'area oggetto di variante è prossima al fiume Tevere ed al torrente Fiumicello non al vincolo paesaggistico ex lege in quanto escluso dal vincolo ma comunque ricompreso dal vigente PS e RU comunali nella invariante strutturale reticolo idrografico e relative opere di difesa idraulica e vegetazione ripariale	La presente variante non prevede interventi che alterino i contigui ambienti fluviali del Tevere e del torrente Fiumicello e quindi risulta COERENTE con la presente direttiva
b) riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione	I vigenti PS ed RU hanno individuato il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con i corsi d'acqua al fine del loro mantenimento, conservazione e valorizzazione	La presente variante non prevede interventi che alterino il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con i corsi d'acqua e quindi risulta COERENTE con la presente direttiva
c) riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo	I vigenti PS ed RU non hanno ancora riconosciuto i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo	In fase di rilascio della autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017 relativa agli interventi consentiti dalla presente variante si è accertato che gli stessi non compromettono le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; la variante risulta COERENTE con la presente direttiva
d) individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili	I vigenti PS ed RU non hanno ancora individuato i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista ma hanno individuato una rete di	La presente variante non prevede interventi che alterino tali valori o il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti individuato; la variante interessa un'area in cui un tratto della vecchia ferrovia

DIRETTIVE DEL PPR	Rapporto con la strumentazione urbanistica comunale	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09
	percorsi pedonali e ciclabili ad essi connessi	Arezzo Sansepolcro che attualmente risulta scomparso. Per la riconversione del tracciato della vecchia ferrovia Arezzo – Sansepolcro occorrerà pertanto individuare un tratto alternativo a sud anziché a nord della viabilità di accesso all'area RQ47 sul margine nord del parco fluviale; la variante quindi risulta COERENTE con la presente direttiva;
e) tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza	I vigenti PS ed RU hanno individuato un'area definita "parco fluviale del Tevere" in cui attuare interventi di tutela e riqualificazione dei caratteri morfologici e figurativi del TEVERE anche in relazione alla sua area di pertinenza o golena	La presente variante non prevede interventi in contrasto con tali disciplina di tutela e, quindi, risulta COERENTE con la presente direttiva
f) garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale	I vigenti PS ed RU hanno individuato un'area definita "parco fluviale del Tevere" in cui viene promossa la tutela dei caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale del TEVERE	La presente variante non prevede interventi in contrasto con tali disciplina di tutela e, quindi, risulta COERENTE con la presente direttiva
g) tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico	I vigenti PS ed RU hanno definito una disciplina di tutela delle formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) da considerare quali corridoi ecologici da riqualificare	La presente variante non prevede interventi in contrasto con tali disciplina di tutela e, quindi, risulta COERENTE con la presente direttiva
h) promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle	Il PS prevede una disciplina dell'are che gradualmente consegua la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti	La presente variante prevede interventi con destinazione produttiva che risulta comunque compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano Paesaggistico, risultando

DIRETTIVE DEL PPR	Rapporto con la strumentazione urbanistica comunale	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09
criticità individuate dal Piano Paesaggistico	fluviali,	pertanto COERENTE con la presente direttiva
i) contenere nuovi carichi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo		La presente variante non prevede nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato, risultando pertanto COERENTE con la presente direttiva
l) favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume	I vigenti PS ed RU hanno definito una disciplina di tutela dei manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume	La presente variante essendo correlata alla realizzazione della ciclopista lungo l'ex tracciato della ferrovia dismessa Arezzo - Sansepolcro, risulta COERENTE con la presente direttiva
m) realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali		La presente variante non prevede interventi in contrasto con tali disciplina di gestione della vegetazione ripariale e, quindi, risulta COERENTE con la presente direttiva
o) promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo		La presente variante non prevede interventi che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo risultando pertanto COERENTE con la presente direttiva

Valutazione di conformità alle prescrizioni

PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09
a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato	Nel lotto di terreno industriale, non è presente vegetazione ripariale e l'intero piazzale è parte già asfaltato e parte in

PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09
<p>dei luoghi sono ammessi a condizione che:</p> <p>1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;</p> <p>2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;</p> <p>3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;</p> <p>4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico</p>	<p>materiale arido, mentre la zona est è rimasta come originariamente era il terreno agricolo</p> <p>L'intero lotto industriale è stato recentemente interamente recintato, previa approvazione sia dall'autorità idraulica che dal Comune di Sansepolcro.</p> <p>Parte della recinzione, nella zona sottoposta a vincolo ai sensi del R.D. 523/04, è rimovibile e quindi accessibile in qualsiasi momento</p> <p>I fabbricati di progetto saranno realizzati nei piazzali già esistenti e consolidati nel tempo, oggetto di parziale rialzamento alla quota autorizzata a suo tempo dalla competente autorità idraulica; in merito alla quale sono stati forniti chiarimenti da parte dell'Ing. Benini allegati alla presente istanza.</p> <p>L'intervento non compromette in alcun modo i caratteri e i valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico</p>
<p>b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico</p>	<p>Rispetto a quanto già autorizzato dall'autorità idraulica, non saranno modificate le condizioni generali, non andando ad aumentare ulteriori situazioni di rischio</p>
<p>c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:</p> <p>1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;</p> <p>2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;</p> <p>3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</p> <p>4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;</p>	<p>La relazione funzionale con il corpo idrico non sarà alterata, in quanto l'intervento di progetto è da intendersi come saturazione fra corpi di fabbrica già esistenti.</p> <p>Il contesto circostante su cui è ubicato l'intervento, è all'interno di una zona industriale ancora in fase di sviluppo, che non prevede nuovi lotti edificabili, ma il completamento di quelli esistenti.</p> <p>Per tale motivo il progetto prevede una saturazione volumetrica, realizzando manufatti che non superino l'attuale skyline degli edifici circostanti, ma anzi con essi si relazionino per tipologia costruttiva e qualità architettonica.</p> <p>La visuale principale della piccola zona industriale si sviluppa lungo l'asse est-ovest, ovvero la direttrice che da Sansepolcro va in direzione dell'invaso artificiale di Montedoglio</p>

PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09
5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.	e viceversa. Il progetto prevede dei corpi di fabbrica che siano contenuti all'interno dell'ingombro visivo delle sagome degli edifici esistenti. Nella zona non sono presenti edifici che possano essere identificati di valore storico ed identitario di pregio. Come già descritto al precedente punto 3. la visuale principale della piccola zona industriale si sviluppa lungo l'asse est-ovest, ovvero la direttrice che da Sansepolcro va in direzione dell'invaso artificiale di Montedoglio. Il complesso edilizio è ubicato sulla sponda sinistra del fiume Tevere e da questo separato dall' importante viabilità d'argine. Tale limite fisico naturale, non permette il crearsi di impedimenti visivi, che ostacolano una piena e corretta godibilità del corso d'acqua.
d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.	Il progetto non prevede la realizzazione di infrastrutture
e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura	Il progetto non prevede la realizzazione di aree destinate a parcheggio
f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate	Il progetto non prevede la realizzazione di strutture a carattere temporaneo e rimovibili
g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che	Il progetto è ubicato all'interno del perimetro del centro abitato, come rappresentato nella Tavola 04b "Disciplina del Territorio Urbanizzato" del vigente Regolamento Urbanistico

PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni della variante relativa all'istanza n. 09
<p>non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;</p> <p>- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).</p> <p>Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:</p> <p>- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;</p> <p>- impianti per la produzione di energia;</p> <p>- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.</p>	
<p>h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche</p>	<p>Il progetto non prevede l'installazione di tali manufatti</p>

3. CONCLUSIONI

Si ritiene che la variante in questione, che comporta un modesto incremento del dimensionamento complessivo rispetto al vigente R.U. per il potenziamento di una attività produttiva esistente sia coerente con i contenuti del PIT - PPR.

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, e ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT - PPR per ciò che riguarda la procedura di adeguamento a tale piano.

4. ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE A CUI TRASMETTERE IL DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI DELLA DISCIPLINA DEL PIT - PPR

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

- REGIONE TOSCANA;
- SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E..

5. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Per ciò che riguarda la presente variante puntuale al R.U. di potenziamento delle potenzialità edificatoria di un'area già edificata si è ritenuto opportuno prevedere che l'atto di avvio del procedimento venga pubblicato sul sito web del Comune per 30 giorni dandone pubblico avviso al fine di raccogliere eventuali contributi da chiunque fosse interessato prima della adozione.

6. 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

7. 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 e dell'art. 21 della disciplina del PPR 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 ed avvio della procedura di adeguamento al PPR ai sensi dell'art. 21, comma 1, della disciplina del PPR e dell'art. 17 della LR 65/2014 per ciò che riguarda in particolare la variante di cui all'istanza n. 09.

Sansepolcro, 30 maggio 2018

Il redattore del Documento preliminare
Arch. Maria Luisa Sogli

8. CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

A seguito dell'avvio del procedimento, avvenuto con Delibera di Giunta Comunale n. 118 del 20/06/2018, sono pervenuti i seguenti pareri dai soggetti competenti in materia ambientale che sono stati consultati con richiesta di parere/contributo di cui alla nota del 25/06/2018, prot. n. 11753:

- a. Contributo della Regione Toscana SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE STRATEGICO REGIONALE pervenuto in data 19/07/2018, prot. 13366 che si allega in calce alla presente Relazione;
- b. Parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA GROSSETO E AREZZO pervenuto in data 27/07/2018, prot. 13923 che si allega in calce alla presente Relazione.

9. ANALISI DEI CONTRIBUTI PERVENUTI

a) Nel Contributo della Regione Toscana si legge:

“Nel Documento Preliminare non sono fornite informazioni circa il tipo di attività che verrà effettuata (in termini di sostanze impiegate, rifiuti prodotti, scarichi acque reflue, ecc) e non sono adeguatamente quantificati gli impatti ambientali su ciascuna matrice (aria, acqua, suolo ecc), anche se è presumibile che, in funzione del tipo di lavorazione presente (autofficina/carrozzeria), essi non siano del tutto trascurabili.

Non viene specificato nemmeno se l'attività insediata, a seguito di tale ampliamento, rientri nelle soglie dimensionali ovvero nelle tipologie di progetti elencati nel Dlgs 152/2006, al fine di verificare gli estremi di applicabilità della verifica di assoggettabilità a VIA.

Si fa presente che gli atti di governo del territorio (strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica come definiti dalla LR 65/2014) e le relative modifiche sono obbligatoriamente soggetti a VAS (art. 5 co. lettere a) e b) della LR 10/2010 e art.5 b bis) rispettivamente). Le modifiche minori, sempre di atti di governo di territorio, di cui all'art. 5 commi 3 e 3 ter, invece, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS. Pertanto si consiglia di verificare il tipo di attività previsto dalla Variante in oggetto al fine di individuare correttamente il campo di applicazione della VAS.”

Sulla base di quanto segnalato dalla Regione Toscana si è proceduto, con nota del 10/08/2018, prot. n. 14767, a chiedere un'integrazione al proponente che avesse i seguenti contenuti:

- a) informazioni esaustive circa il tipo di attività che verrà effettuata (in termini di sostanze impiegate, rifiuti prodotti, scarichi acque reflue, ecc);
- b) quantificazione degli impatti ambientali su ciascuna matrice (aria, acqua, suolo ecc); si segnala a tal proposito che, secondo la Regione Toscana, in funzione del tipo di lavorazione presente (autofficina/carrozzeria), è presumibile che tali impatti non siano del tutto trascurabili;
- c) corretto inquadramento dell'attività svolta attualmente e a seguito della realizzazione degli interventi di ampliamento in rapporto alle disposizioni del Dlgs 152/2006 al fine di verificare le soglie dimensionali e gli estremi di applicabilità della verifica di assoggettabilità a VIA e quindi la necessità di effettuare una procedura di VAS e non di verifica di assoggettabilità a VAS della relativa variante urbanistica;
- d) relazione di fattibilità geologica, sismica ed idraulica ai del Regolamento regionale 53/R/2011 e ss.mm.ii.;

In data 10/09/2018, prot. 16143, è pervenuto al comune da parte del Dott. Paolo Matteucci, in qualità di esperto in sicurezza sul lavoro - Formazione - Prevenzione Incendi - Ambiente – HACCP, un documento denominato “RELAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE DEL PROGRAMMA AZIENDALE DI POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITÀ ECONOMICA” che si allega in calce al seguente Documento preliminare e da cui si evincono i seguenti dati che si riportano in estratto:

ATTIVITA' DELL'AZIENDA

L'attività consiste nella riparazione e verniciatura di carrozzerie di veicoli di vario genere (auto, veicoli industriali, moto).

Dopo avere ricevuto il veicolo incidentato, predisposta una documentazione fotografica e valutata la stima dei danni, il mezzo inviato alla riparazione secondo le seguenti fasi:

- PREPARAZIONE DEL VEICOLO: in base all'entità ed alla tipologia del danno, il veicolo viene smontato e le parti interessate inviate alla fase successiva.
- LATTONERIA: consiste in una serie di operazioni atte a riportare il pezzo, o la parte danneggiata, allo stato originale; seconda del danno le operazioni consistono in:
 - raddrizzatura telai, convergenza ed allineamento assi.
 - riparazione parti danneggiate (rimandatura, saldatura di parti danneggiate, ecc.)
 - sostituzione e/o riparazione di cabine (solo per i veicoli industriali).
- PREPARAZIONE PER LA VERNICIATURA: il pezzo/parte viene prima carteggiato quindi stuccato ed isolato necessario; preparo il fondo ed effettuata una ulteriore operazione di carteggiatura, la fase finale consiste mascheratura delle parti/zone da proteggere.
- VERNICIATURA: con l'ausilio di un tintometro, l'operatore prepara la tinta per la verniciatura del veicolo o l'operazione viene svolta spruzzando la vernice tramite apposita pistola a spruzzo all'interno di cabina di verniciatura.
- MONTAGGIO E RIFINITURA: montaggio delle parti del veicolo precedentemente smontate (es. parabrezza, lunotto, eliminazione delle mascheratura e lucidatura finale prima della consegna al cliente.

Oltre alle lavorazioni principali, si effettuano anche altre attività quali:

- PULIZIA ATTREZZATURE: lavaggio della pistola a spruzzo e di tutte le altre attrezzature utilizzate per la verniciatura; lavaggio viene effettuato con solvente in apposita zona predisposta.
- GOMMISTA: in un'area dedicata, se necessario, sono effettuate anche operazioni di sostituzione e riparazione equilibratura dei pneumatici.

LUOGHI DI LAVORO

Tutte le attività sono svolte prevalentemente al piano terra di in un ampio capannone industriale, ben suddiviso spazialmente nelle singole aree lavorative.

All'interno dello stabile si possono individuare le seguenti aree o zone di lavoro:

- Uffici: situati nella parte frontale del capannone, sono spazialmente separati dal resto dell'attività ed sono accessibili sia da ingresso dedicato che dalla zona lavorazione.
- Zona produzione: occupa la maggior parte dell'edificio e vi sono dislocate tutte le macchine ed attrezzature; non esiste una divisione spaziale tra le varie attività, piuttosto una divisione in aree:
 - Area preparazione veicoli
 - Area lattoneria
 - Area verniciatura
 - Area rifinitura
 - Area pneumatici

Gli accessi a tutte le aree di lavoro sono garantiti sia da ingressi pedonali (ai quali si accede sia agli uffici che alla produzione), che da ingressi carrabili; le attività di carico-scarico merce avvengono da ingressi dedicati.

Tutto la struttura è circondata da un ampio piazzale recintato destinato ad area parcheggio clienti, parcheggio veicoli da riparare, deposito rifiuti (svolto con scarrabili o apposti contenitori).

EMISSIONI IN ATMOSFERA

Sono presenti emissioni convogliate in atmosfera derivanti dalle fasi di:

carteggiatura
verniciatura

Entrambe le fasi sono svolte all'interno di apposite cabina dotate di impianti di aspirazione; le emissioni prima di essere convogliate all'esterno, passano attraverso appositi filtri, periodicamente puliti e/o sostituiti.

La Supercar è in possesso della prescritta "Autorizzazione alle emissioni", inoltre la ditta effettua campionamenti analitici (con cadenza biennale) delle emissioni prodotte, verificando così il rispetto dei limiti di legge.

Tutti i certificati analitici sono conservati presso la sede legale.

EMISSIONI DI RUMORE

Per quanto riguarda l'inquadramento acustico dell'area del lotto oggetto di manifestazione di interesse, individuato nel Catasto terreni del Comune di Sansepolcro al foglio n. 66 particelle n. 72-449, dal Piano di zonizzazione acustica del Comune di Sansepolcro questo risulta ricadere in Classe Acustica V.

In classe V rientrano i territori con destinazione d'uso prevalentemente industriali.

Il recettore e l'attività economica limitrofa risultano ricadere in classe acustica IV (aree ad intensa attività umana).

L'azienda che ha presentato richiesta di manifestazione di interesse, il recettore (civile abitazione), altra attività economica.

L'area è caratterizzata dalla rumorosità delle attività già presenti nel territorio e dalla viabilità della zona industriale, soggetta a percorrenza continua, in periodo diurno di mezzi di vario genere. Nelle vicinanze dell'area in esame, è presente un'attività commerciale che prevede la movimentazione di autocarri, distribuzione di carburante e autoveicoli di vario genere.

In area limitrofa si sottolinea l'assenza di recettori sensibili quali scuole, ospedali edifici pubblici.

Il recettore interessato alla futura realizzazione del nuovo stabile produttivo è costituito da una abitazione civile posta ad una distanza di circa 40 metri dal confine del lotto in oggetto.

Si fa notare come l'attività commerciale limitrofa possa influire nei livelli di rumorosità presso il recettore.

LIMITE DI EMISSIONE:

Con riferimento ai limiti emissivi definiti per la classe IV, considerando come detto le misure disponibili ed un abbattimento minimo di 30 dB è possibile dichiarare che il limite di emissione per la classe IV sarà rispettata.

LIMITE DI IMMISSIONE:

Risulta possibile, in via previsionale e con i dati attualmente disponibili concludere che il limite assoluto di immissione per la classe IV sarà rispettato.

LIMITE DIFFERENZIALE DI IMMISSIONE

Tale limite è determinato dalla differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale e rumore residuo, ed il relativo valore, riportato all'articolo 4 del DPCM 1997, è di 5 dB per il periodo diurno all'interno degli ambienti abitativi.

Per quanto sopra detto è possibile dichiarare previsionale che l'attività che sarà condotta all'interno del nuovo stabile Supercar, rispetterà anche il limite differenziale di immissione.

Conclusioni: In definitiva per ciò che riguarda l'acustica alla luce delle informazioni ad oggi disponibili, è possibile stabilire che la valutazione comparativa condotta tra lo scenario con presenza e quello con assenza dell'attività di futuro avvio non porti a prevedere un incremento rilevante dei livelli sonori esistenti, con particolare riferimento all'abitazione civile limitrofa.

È possibile dichiarare in via previsionale la compatibilità dal punto di vista acustico dell'intervento con i limiti di legge.

RISORSA IDRICA E SCARICHI

Dal punto di vista della risorsa idrica in sintonia con quanto previsto al R.U, sarà garantita una quota parte di superficie permeabile idonea a favorire l'infiltrazione delle acque piovane nel suolo.

Fatta eccezione per i prelievi dei servizi igienici, l'attività produttiva non prevede ad oggi l'utilizzo di acqua; dal punto di vista degli scarichi, questi saranno riconducibili ai servizi igienici.

Nel piazzale retrostante il fabbricato esistente è presente un impianto di depurazione per "acque da prima pioggia"; la Supercar SRL è in possesso dell'autorizzazione agli scarichi.

RIFIUTI

Tutti i rifiuti sono stoccati in aree esterne al fabbricato in appositi contenitori a tenuta e di materiale idoneo rispetto alle caratteristiche chimiche e fisiche del rifiuto contenuto.

I rifiuti vengono periodicamente conferiti a ditte smaltitrici autorizzate.

COMPATIBILITA' AMBIENTALE DELL'AMPLIAMENTO IN PROGRAMMA CON IL CONTESTO URBANO CONTIGUO

È possibile quindi concludere che, in via previsionale, l'impatto sarà poco significativo e non determinerà un peggioramento delle condizioni esistenti relativamente alle componenti ambientali esaminate rispetto alla situazione attuale, confermando la compatibilità ambientale dell'ampliamento con il contesto urbano contiguo.

MISURE PER LA RIDUZIONE E L'ELIMINAZIONE DEGLI IMPATTI

Come descritto ai paragrafi precedenti l'ampliamento dell'attività non risulta considerevolmente impattante con le principali matrici ambientali per la tipologia stessa di lavorazioni svolte, di macchinari e di prodotti utilizzati nel ciclo produttivo, nonché di modalità gestionali messe in atto dall'azienda orientate alla salvaguardia dell'ambiente.

Un incremento dei rifiuti e delle emissioni in atmosfera è plausibilmente ipotizzabile; questi verranno comunque trattati come previsto dalla vigente legislazione.

L'azienda ha inoltre cura di rispettare l'orario di lavoro esclusivamente diurno e di limitare la rumorosità delle operazioni di movimentazione nelle aree esterne.

Non si rileva quindi ad oggi la necessità di ulteriori accorgimenti tecnici.

Un aspetto meritevole di monitoraggio è legato alle emissioni sonore derivanti dall'ampliamento; dalla valutazione preliminare ai precedenti paragrafi risulta tuttavia il rispetto dei limiti con particolare riferimento ai più vicini recettori.

Sulla base della sopra citata "RELAZIONE DEGLI IMPATTI SULL'AMBIENTE DEL PROGRAMMA AZIENDALE DI POTENZIAMENTO DELL'ATTIVITÀ ECONOMICA" si può ritenere superata e colmata la prima carenza evidenziata dal contributo della Regione Toscana in quanto sono state descritte le attività svolte ed i relativi impatti sulle varie componenti ambientali, impatti che sono ritenuti non significativi.

In rapporto alla normativa di settore riguardante le autocarrozzerie si segnala che tali attività sono ricomprese tra le attività insalubri di prima classe per le quali dovrà essere verificata la validità o meno, alla luce dell'ampliamento disciplinato dalla presente variante, delle autorizzazioni ambientali già in possesso dell'azienda al fine di una loro eventuale integrazione se necessaria.

Per ciò che riguarda invece il rapporto con le disposizioni in materia di Valutazione di Impatto Ambientale di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. si evidenzia come le attività svolte dalla ditta SUPERCAR non rientrano tra quelle elencate negli allegati I, II, III e IV delle II Parte del citato decreto legislativo e, pertanto, non sono da assoggettare né a VIA e né a Verifica di Impatto ambientale.

Da ciò consegue che la relativa variante al Regolamento Urbanistico oggetto della seguente Relazione è da assoggettare a Verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi degli artt. 5, comma 3, lettera c) e 22 della L.R. 10/2010, di cui si è già svolta la fase preliminare (art. 22, commi da 1 a 3 della L.R. 10/2010).

b) Nel parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA GROSSETO E AREZZO si legge:

" ... Dall'esame complessivo della documentazione pervenuta si può desumere che la trasformazione urbanistica/edilizia in variante alla strumentazione pianificatoria vigente, non presenta impatti significativi sul paesaggio interessato, rispetto a quanto già autorizzato;..."

“Per quanto di competenza archeologica, esaminata la documentazione pervenuta e la localizzazione dell’intervento, in considerazione del fatto che non si rilevano interferenze con il patrimonio archeologico noto, si ritiene che la variante in oggetto non sia da sottoporre a VAS.

Tuttavia in considerazione del rischio archeologico del territorio in questione, si raccomanda di tenere in considerazione quanto previsto dalle norme vigenti in merito alla verifica preventiva dell’interesse archeologico (DLgs. 50/2016, art. 25), e si ribadisce la necessità che le successive fasi progettuali ed esecutive che vadano ad incidere sul suolo, alterandone la morfologia, siano sottoposte all’attenzione di questo Ufficio per eventuali sopralluoghi e interventi finalizzati alla tutela.

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 artt. 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.”

“... In base a quanto su esposto, la scrivente Soprintendenza non ravvisa la necessità di sottoporre la variante in oggetto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.”

10. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto segnalato nella Scheda della prevista RQ47 sono riportate le seguenti prescrizioni:

- a) Poiché le carrozzerie risultano attività insalubri di prima classe, prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi degli interventi di ampliamento previsti, dovranno essere acquisite le autorizzazioni ambientali (alle emissioni in atmosfera, agli scarichi, ecc.) richieste dalle vigenti normative applicabili a tali attività;
- b) sarà necessario che le successive fasi progettuali ed esecutive che vadano ad incidere sul suolo, alterandone la morfologia, siano sottoposte all’attenzione della Soprintendenza Archeologica per eventuali sopralluoghi e interventi finalizzati alla tutela. 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 artt. 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.
- c) a seguito della entrata in esercizio delle attività conseguenti all’intervento di ampliamento dovrà essere effettuata un’attività di monitoraggio legata alle emissioni sonore con particolare riferimento al recettore individuato nella Relazione sugli impatti; gli esiti di tale attività di monitoraggio dovranno essere comunicati al Servizio Ambiente del Comune al fine di mettere in atto le ulteriori misure di mitigazione eventualmente necessarie.

Si ritiene pertanto che la variante in questione possa essere esclusa dalla procedura di VAS subordinatamente al rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti punti a) e b) e delle prescrizioni contenute nella Autorizzazione paesaggistica n. 627 del 29/11/2017 rilasciata dal comune di Sansepolcro.

Sansepolcro, 14 gennaio 2019

Il redattore del Documento preliminare
Arch. Maria Luisa Sogli