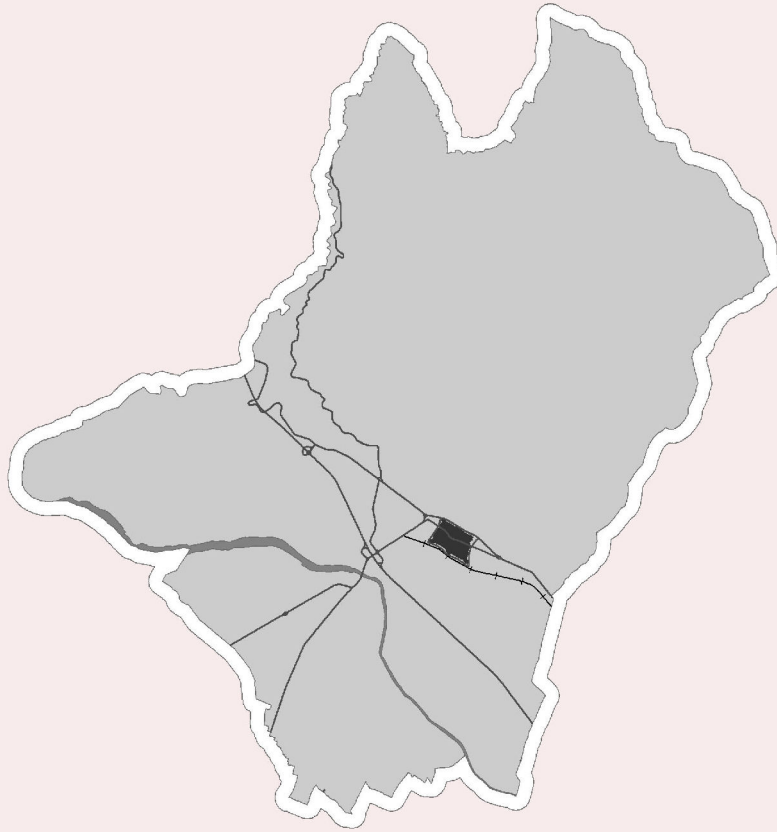




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V21 - Variante al P.R.G. in Via Tarlati a Santa Fiora ai sensi degli art. 16 e 17 della L.R. 01/05

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott.essa Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO:
Ing. Remo Veneziani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

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

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Gian Luca Pigolotti

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

DATA: aprile 2013

Elab.

01

Relazione illustrativa - Sintesi non tecnica

“V21 - VARIANTE AL P.R.G. IN VIA TARLATI A SANTA FIORA” – Relazione illustrativa/Sintesi non tecnica

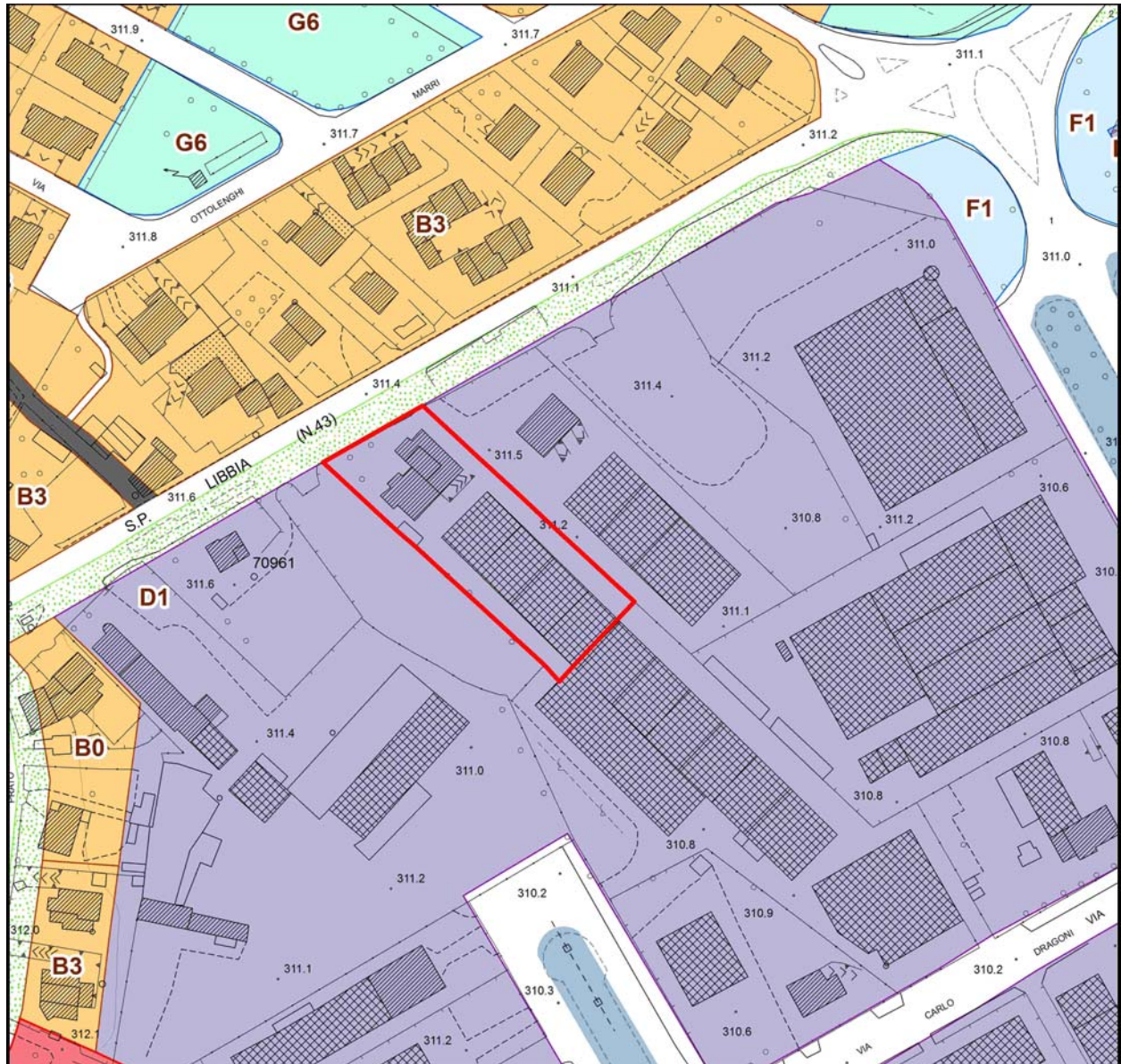
1. I CONTENUTI E GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante al P.R.G. nasce dall' esigenza di riconoscere una situazione già in atto relativa alla destinazione d'uso di due manufatti edilizia e della relativa area di pertinenza, censita nel catasto fabbricati al foglio 76, particelle n.162, n. 607 e n. 85, subalterni 1 e 2, attualmente posta in zona produttiva di completamento D1 presso la frazione di Santa Fiora, lungo via Tarlati; all'interno di tale area sono presenti due edifici: nell'edificio posto proprio lungo via Tarlati è già localizzata la Pizzeria “Mami” mentre la porzione di edificio immediatamente a sud-est di tale pizzeria, facente parte di un più esteso complesso edilizio già adibito a funzioni produttive e commerciali, è stata da tempo utilizzata per attività ricreative e del tempo libero attraverso la introduzione della funzione di “circolo privato” (ovvero di attività ricreative e del tempo libero non aperte a tutti ma ai soci di un circolo), destinazione che, nel rispetto delle normative della Regione Toscana, risulta compatibile anche con una destinazione di P.R.G. a zona produttiva D.

Tali attività ricreative, con il tempo, hanno avuto un'adesione sempre più allargata tanto da configurarsi attualmente come vere e priorie attività di pubblico spettacolo.

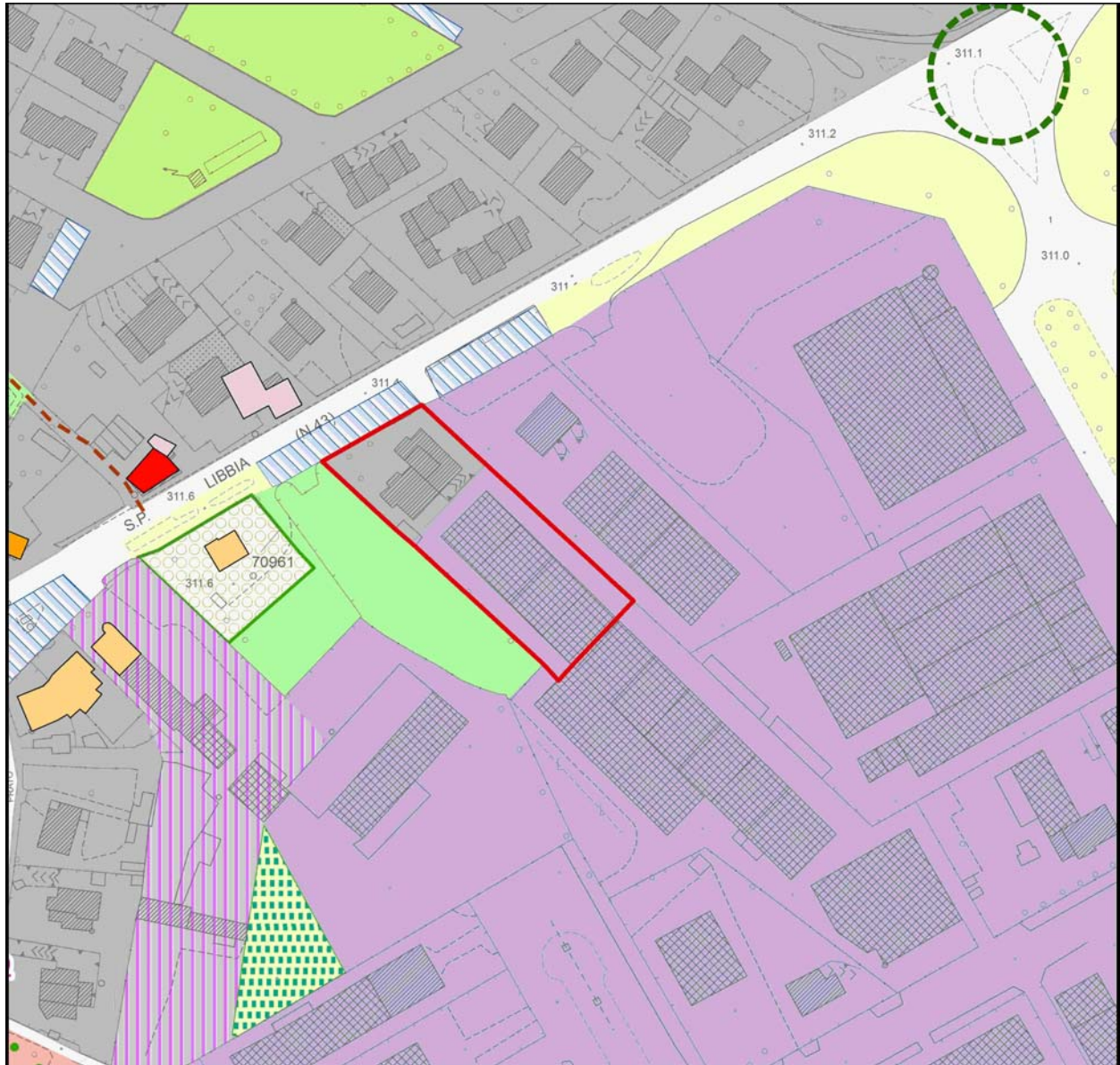
Il proprietario ha quindi investito su tale immobile al fine di renderlo compatibile, dal punto di vista delle norme antincendio, acustiche e della sicurezza, con la destinazione di sala da ballo e di pubblico spettacolo, attività di ristorazione con somministrazione di alimenti e bevande ed ha quindi chiesto la sua piena regolarizzazione anche dal punto di vista urbanistico, dal momento che il vigente P.R.G. consente in zona D1 solo le seguenti attività:

- Impianti artigianali
- Impianti industriali
- Depositi e magazzini
- Spazi espositivi
- Spazi per il commercio
- Servizi alla produzione (direzionale, ristorazione) non connessi strettamente con l'attività produttiva
- Attrezzature di carattere sociale e culturale per i lavoratori (locali per attività sindacali, sale riunioni, mense, ambulatori).



Estratto del P.R.G. vigente con, in rosso, il perimetro dell'area oggetto della presente variante

Nell'ambito del vigente Piano Strutturale e all'interno della U.t.o.e. n. 12 della "Piana di Santa Fiora e Gricignano", dove ricade anche l'area oggetto della presente variante, viene definito in particolare l'obiettivo del miglioramento dei rapporti di conflittualità in essere tra le varie funzioni insediate quali funzioni produttive e commerciali da un lato e funzioni residenziali nelle frazioni.



Estratto della tavola 13 del P.S. vigente con, in rosso, il perimetro dell'area oggetto della presente variante

In particolare il vigente P.S. individua un'area di filtro tra insediamenti residenziali e produttivi nell'area di via Tarlati e di Casaprato destinata ad interventi di riconversione funzionale da funzioni produttive a funzioni residenziali e di servizio o ad aree non edificabili che formino una sorta di area "cuscinetto" (quali ad esempio l'area a "verde di rispetto ambientale" posta a sud-ovest dell'area oggetto della presente variante). All'interno dell'area interessata dalla presente variante già il P.S. inserisce l'edificio in cui è attualmente localizzata la Pizzeria Mami non all'interno dei "tessuti produttivi consolidati" (come previsto dal vigente P.R.G.) ma all'interno dei "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti" in cui ricadono le aree urbane con prevalente destinazione a funzioni residenziali e di servizio. Con la presente variante il confine tra area urbana dei "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti" e quella dei "tessuti produttivi consolidati" si amplierebbe verso sud-est con una profondità coerente a quella della adiacente zona di filtro inedificabile individuata come "verde di rispetto ambientale".

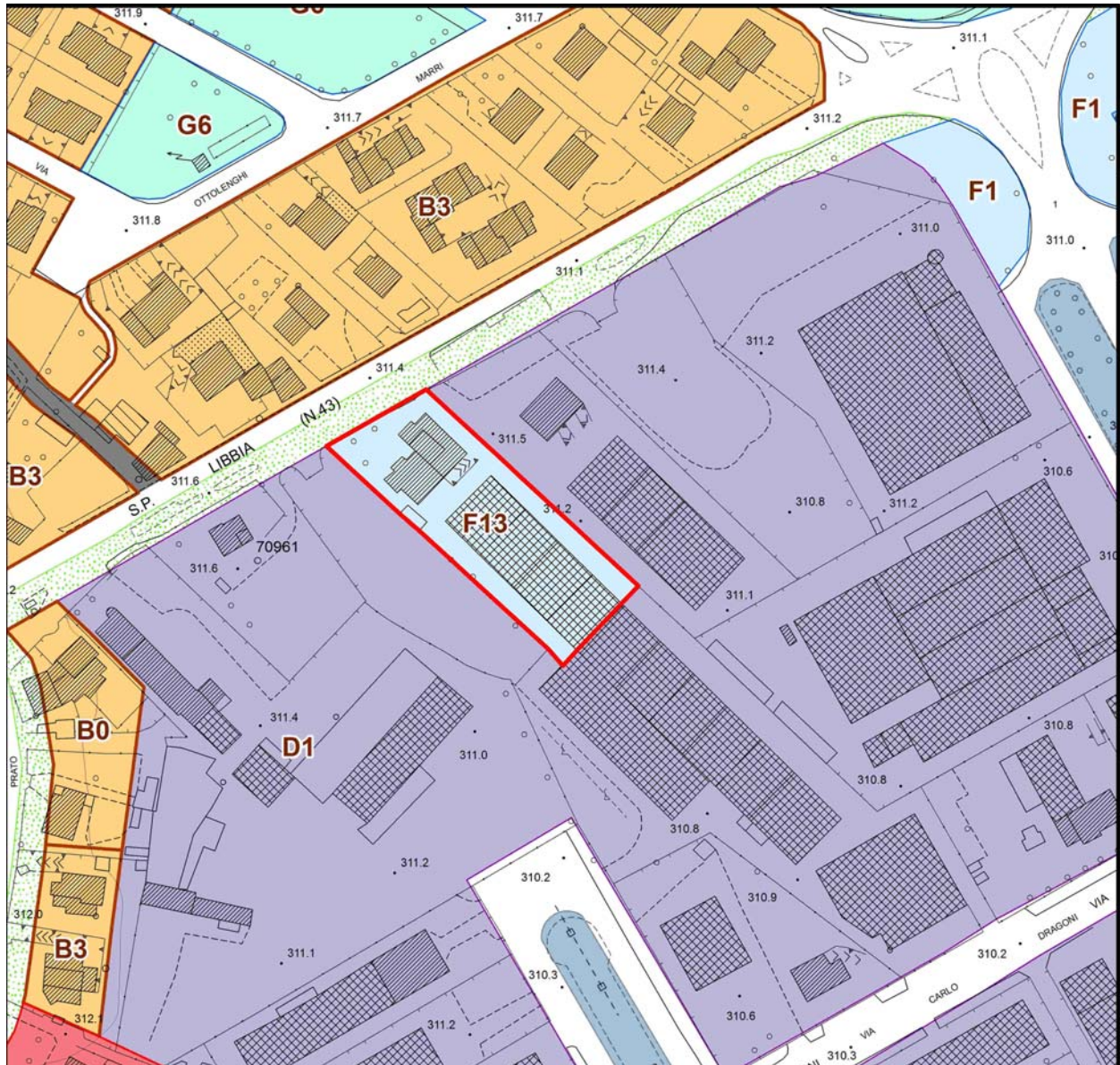
Tale ampliamento può inquadrarsi quale specificazione ed attuazione dell'obiettivo del P.S. del miglioramento dei rapporti di conflittualità in essere tra le varie funzioni insediate quali funzioni

produttive e commerciali da un lato e funzioni residenziali nelle frazioni e risulta quindi coerente e compatibile con il vigente P.S..



Estratto della foto aerea del 2010

Nella proposta di modifica del P.R.G., tenuto conto di quanto sopra riportato, le perimetrazioni vengono modificate come riportato di seguito:



Estratto della proposta di modifica al P.R.G.

La classificazione della porzione di area che è interessata dalla presente variante è quella di sottozona F13 per attrezzature pubbliche o private di interesse generale di ristorazione, ricreative comprensive di quelle per pubblico spettacolo in edifici esistenti.

Le norme da applicare in tale zona F13 prevedranno quindi la possibilità, attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di inserire le seguenti destinazioni d'uso: attività di ristorazione, sportive al coperto, ricreative comprensive della attività di pubblico spettacolo.

Per tale zona sarà richiesta una dotazione di parcheggi pertinenziali privati analoga a quella richiesta per la destinazione commerciale, al fine di evitare la sosta di veicoli dei fruitori di tale zona F13 in aree pubbliche (lungo strada).

3. COERENZA DELLA VARIANTE CON IL P.S., IL P.T.C. ED IL P.I.T.

Poiché, come sopra ricordato, obiettivo principale della presente variante è l'adeguamento del P.R.G. vigente per ciò che concerne in particolare la regolarizzazione urbanistica di un'area in cui sono già in atto le destinazioni previste dalla presente variante, in coerenza la destinazione urbanistica delle aree poste a nord-ovest dell'area oggetto di variante, e che tale area ricade nel

vigente P.S. all'interno dei "tessuti produttivi consolidati" posti sul margine dei "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti" per i quali i suddetti margini possono essere ridefiniti in funzione dell'obiettivo del miglioramento dei rapporti di conflittualità in essere tra le varie funzioni insediate quali funzioni produttive e commerciali da un lato e funzioni residenziali nella frazione di Santa Fiora lo strumento urbanistico in questione risulta coerente e compatibile al Piano Strutturale.

La presente variante risulta inoltre compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo sia in riferimento alla disciplina delle invariati strutturali definite dallo stesso piano che in rapporto a quanto contenuto nelle analisi del P.T.C. relative al sistema insediativo concentrato in scala 1/10.000; l'ambito territoriale interessato dalla presente variante non è compreso né in un'area di tutela paesaggistica né in un'area con prevalente o esclusiva funzione agricola. La disciplina di tale ambito risulta pertanto di prevalente interesse e competenza comunale.

In rapporto al **Piano di Indirizzo Territoriale** della Regione Toscana si rileva che la presente variante, considerata la sua modesta entità e la conseguente inincidenza dei suoi effetti ambientali, territoriali, risulta compatibile o quanto meno non contrasta con lo strumento di pianificazione territoriale della Regione che non contiene disposizioni così specifiche da riferire al caso in questione.

Per ciò che riguarda il P.I.T. implementazione paesaggistica, si rileva che la presente variante interessa un'area non soggetta a vincoli paesaggistici.

PRESUMIBILI EFFETTI

La presente variante:

- stabilisce un quadro di riferimento esclusivamente per progetti ed altre attività di interesse locale la cui approvazione compete al solo Comune;
- non avrà significativi impatti sulle varie componenti ambientali e non avrà effetti significativi per ciò che riguarda la salute umana; i lavori intrapresi sull'immobile hanno infatti garantito anche la riduzione delle emissioni acustiche verso l'esterno potenzialmente più critiche quali la destinazione a sala da ballo; inoltre è da evidenziare che la potenziale criticità dovuta alla sosta dei veicoli dei fruitori della sala da ballo viene superata con la prescrizione di una adeguata dotazione di parcheggi privati pertinenziali da calcolare come nelle aree commerciali.
- interessa un'area non vulnerabile;
- non ha nessuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);
- non incide sul patrimonio culturale;
- non comporta il superamento di valore limite di qualità ambientale,
- non interessa aree soggette a vincolo paesaggistico.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate si ritiene pertanto di poter proporre la esclusione della presente variante dalla procedura di V.A.S..

I SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE DA CONSULTARE

I soggetti competenti in materia ambientale da consultare ed a cui trasmettere il presente "Rapporto ambientale preliminare" ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/10 sono, nel caso e per le problematiche e l'incidenza territoriale della presente variante, i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- A.R.P.A.T..

Tali enti forniranno il proprio parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento del presente Rapporto preliminare.

L'Autorità comunale competente, tenuto conto dei pareri e contributi pervenuti dai soggetti sopra elencati e dei criteri di cui all'Allegato 1 alla L.R. 10/10 e ss.mm.ii., emetterà il provvedimento finale di verifica assoggettando alla procedura di V.A.S. o escludendo la variante dalla stessa procedura di V.A.S. e definendo eventuali prescrizioni. Tale provvedimento dovrà essere reso pubblico anche con pubblicazione sul B.U.R.T..

Sansepolcro, 16/04/2013.

Redazione a cura di:
Arch. Maria Luisa Sogli