

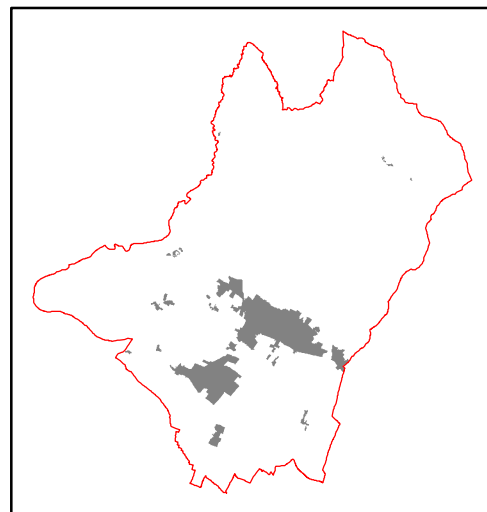


# **Variante semplificata al R.U. (art. 32 della L.R. 65/2014)**

**Variante al Piano unitario per il potenziamento dell'area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere, approvato con D.C.C. 108/2014 con contestuale variante al RU**

**RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA**

**(Art. 5, comma 3 ter della L.R. 10/2010)**



**ELAB.1**

ADOZIONE con D.C.C. n. 35 del 24/03/2021



## **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

**SINDACO**  
Mauro Cornioli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Francesco Del Siena

**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

## **RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA DELLA VARIANTE AL PIANO UNITARIO PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU**

### **PREMESSA**

Il presente strumento urbanistico riguarda un'area che nel presente RU è individuata come area assoggettata a "Piano attuativo convenzionato o progetto unitario convenzionato" e disciplinata all'art. 121 delle NTA del RU relativo alle "Aree sottoposte a Piani attuativi e Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente".

Per tale area, interna al "perimetro del territorio urbanizzato" definito dal Comune di Sansepolcro, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015, il RU ha fatto salve le previgenti previsioni della Variante al P.R.G. "V05 - Variante al P.R.G. per il potenziamento dell'area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere" approvata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 152 del 20/12/2012 e del conseguente strumento attuativo o Progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 e modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 183 del 16/11/2016, ovvero con modifica successiva alla approvazione del RU che non ha comportato variazione delle previsioni del previgente strumento generale o Variante al P.R.G. "V05".

L'area già interessata dalla suddetta Variante al P.R.G. "V05" e dal successivo Progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 e modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 183 del 16/11/2016, risulta assoggettata al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c), del D.lgs 42/2004 ovvero dalla fascia dei 150 metri dal piede dell'argine sinistro del Fiume Tevere.

Il presente strumento urbanistico si configura quale ulteriore modifica al Progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 che rispetta, come la precedente variazione del 2016, le previsioni del previgente strumento generale o Variante al P.R.G. "V05", in riferimento a:

- ambito di applicazione;
- parametri urbanistici;
- prescrizioni da rispettare per la tutela delle risorse essenziali;
- interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente;
- destinazioni d'uso ammesse.

La presente variante all'originario piano unitario, come la variazione già approvata nel 2016, comporta solo un contestuale adeguamento normativo dell'art. 121 delle NTA del RU.

### **FINALITÀ DELLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO UNITARIO PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU**

Gli interventi previsti nella presente proposta di variante al piano unitario vigente sono i seguenti:

- sostituzione dei volumi di compenso per l'acqua esondata, indicati nel piano come "mitigazione del rischio idraulico", con altre opere di difesa idraulica, come da elaborati specifici sulla base delle novità normative introdotte con la L.R. 41/2018;
- nuova edificazione di laboratorio/officina nella sottozona D1 di completamento, nel quadrante nord-est del Piano Unitario con dimensioni diverse da quanto previsto nel;
- demolizione e spostamento nella sottozona D1 di completamento, di locale compressori metano e distribuzione per carri bombolai che, invece nel piano unitario approvato del 2014, venivano mantenuti nella posizione attuale;

- precisazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di palazzina uffici esistente al di fuori della fascia di rispetto dei 10 m già previsti dal piano unitario approvato del 2014;
- spostamento cabina elettrica e depuratore che, invece nel piano unitario approvato del 2014, venivano mantenuti nella posizione attuale;
- precisazione dell'assetto della viabilità principale di accesso all'area produttiva che non era stata precisata nel piano unitario approvato del 2014;
- ridisegno degli spazi esterni e dei sotto-servizi degli edifici realizzati;
- realizzazione di pista ciclopedonale in prossimità dell'area golenale del fiume Tevere, non prevista nel piano unitario approvato del 2014.

In particolare la presente variante prevede come interventi di "mitigazione del rischio idraulico" di non realizzare più i volumi di compenso per l'acqua esondata, indicati nel piano unitario vigente ma la trasformazione delle previste vasche di compenso per l'acqua esondabile in aree con sistemazione permeabile (imbrecciata o a verde) con quota sopraelevata rispetto a quella della vasca di accumulo attualmente prevista. Tale significativa modifica trae spunto dalle disposizioni della nuova legge regionale in materia idraulica (LRT 41/2018 che sostituisce la LRT 21/2012 che aveva costituito il riferimento per la stesura del piano unitario vigente) che consente interventi di nuova edificazione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti con condizioni che non prevedono più l'obbligo di realizzare vasche di accumulo e di compensazione come avvenuto in precedenza.

Contenuto innovativo della presente proposta di variante al vigente piano unitario è inoltre rappresentato dalla scelta di demolire e ricostruire nella sottozona produttiva D1 di completamento il locale dei compressori del metano e di distribuzione per i carri bombolai.

La presente proposta di variante inoltre specifica e dettaglia:

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica già previsti nell'area in cui insiste l'edificio della vecchia palazzina uffici;
- le modalità di accesso veicolare all'area in cui insiste la zona a carattere produttivo retrostante a quella a servizi alla mobilità.
- Le opere pubbliche proposte connesse agli interventi di interesse privato compresi nel presente piano unitario sono:
  - Finitura (tappeto) di via del Vecchio Ponte;
  - Realizzazione di una piantumazione di alberi di essenze autoctone lungo via del Vecchio Ponte e piantumazione di alberi sul margine nord dell'area produttiva al fine di mitigare l'impatto degli interventi dalla E45;
  - riqualificazione ambientale delle aree fiancheggianti il Torrente Fiumicello;
  - Completamento degli Impianti della Pubblica Illuminazione (scavi, pozzetti, cavi e corpi illuminanti, ecc., e quant'altro necessario per dare gli impianti finiti e funzionanti) su via del Vecchio Ponte.

Tutte le modifiche introdotte rispettano le previsioni generali della previgente "Variante al P.R.G. V05 per il potenziamento dell'area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere" approvata con D.C.C. n. 152 del 20/12/2012.

#### **ANALISI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

La "V05 - Variante al P.R.G. per il potenziamento dell'area di distribuzione carburante e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere" di cui il presente strumento urbanistico deriva è stata assoggettato a valutazione ambientali sia nell'ambito della procedura di "Valutazione integrata" che di una apposita Conferenza dei Servizi esterni a cui hanno partecipato:

1. SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGIO E PER IL PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO ED ETNOANTROPOLOGICO;
2. SNAM rete gas S.p.a.;
3. A.N.A.S. di Firenze;
4. A.R.P.A.T.;
5. PROVINCIA DI AREZZO – Servizio Difesa del Suolo e Servizio Ecologia;
6. GENIO CIVILE;

7. A.U.S.L. 8 – Distretto Valtiberina;
8. VIGILI DEL FUOCO;
9. COINGAS S.P.A. - CENTRIA RETI GAS S.r.l.;
10. NUOVE ACQUE S.p.A.;
11. TERNA S.p.a.;
12. E.N.E.L. Distribuzione S.p.A.;
13. TELECOM ITALIA S.p.A.

Tali enti hanno espresso pareri e definito prescrizioni che sono state pienamente recepite sia nell'ambito della variante al PRG che del successivo strumento attuativo o Progetto unitario convenzionato approvato con D.C.C. n. 108 del 25/09/2014 e modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 183 del 16/11/2016.

Inoltre, anche per il presente strumento Urbanistico, è stata indetta, in data 04/02/2021, una nuova Conferenza dei servizi asincrona, ai sensi degli artt. 14 e 14 bis della L. 241/1990, per la quale sono stati interpellati i seguenti soggetti:

1. REGIONE TOSCANA DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE - Genio Civile Valdarno superiore;
2. SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO E AREZZO;
3. AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE AMBIENTALE DELLA TOSCANA – A.R.P.A.T. – Dipartimento di Arezzo;
4. A.S.L. n. 8 Arezzo – Distretto della Valtiberina;
5. SNAM Rete gas S.p.a.;
6. A.N.A.S. Compartimento di Firenze;
7. VIGILI DEL FUOCO;
8. NUOVE ACQUE s.p.a.;
9. COINGAS s.p.a.;
10. ENEL DIVISIONE, DISTRIBUZIONE E RETI – Zona di Arezzo;
11. TERNA S.p.a. - Area Operativa Trasmissione di Firenze;
12. TELECOM ITALIA.

Ad oggi risultano pervenuti i seguenti pareri che, in copia si allegano anche in calce alla presente relazione e i cui esiti si riportano di seguito,:

- 1) **CENTRIA**, il cui parere è pervenuto il 09/02/2021, prot. n. 2465.

In tale parere si rileva che:

*“Nella zona d’intervento è presente la rete gas metano in media pressione. I dati presenti negli elaborati allegati risultano però insufficienti per poter procedere ad una verifica fluidodinamica della rete con i nuovi carichi derivanti dagli interventi in oggetto. Pertanto sarà cura dei progettisti delle opere dell’area in oggetto prendere contatti con l’ufficio progettazione di Centria in fase di progetto esecutivo per concordare eventuali estensioni o potenziamenti delle reti esistenti per poter garantire il corretto funzionamento dell’impianto.*

*In fase di progettazione esecutiva e comunque prima dell’inizio dei lavori, occorrerà valutare soluzioni tecniche idonee all’eventuale risoluzione delle interferenze che si venissero a creare al fine di evitare inconvenienti durante le fasi di lavorazione. Eventuali interventi che si rendessero necessari saranno a carico del richiedente”.*

- 2) **GENIO CIVILE**, il cui parere è pervenuto il 24/02/2021, prot.3730.

In tale parere si rileva che:

*“A conclusione dell’istruttoria svolta, preso atto delle risultanze degli studi geologici ed idraulici condotti, si ritiene che tali studi siano stati effettuati in sostanziale conformità a quanto prescritto dalle direttive tecniche approvate con D.G.R. n. 31 del 20/01/2020 e si comunica pertanto l’esito*

positivo del controllo ai sensi dell'art. 12 del D.P.G.R. 5/R/2020 nel rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione idraulica relativamente alla quota di imposta del piano di calpestio dei nuovi fabbricati ed al potenziamento della rete di drenaggio. [Si ricorda a tal merito che la Relazione idraulica prevede che il terrapieno su cui vengono realizzati gli interventi edilizi sia posto a quota 311.10 che garantisce un franco di 11 cm sul livello raggiunto dalla piena duecentennale.]

Si ricorda inoltre che i nuovi parcheggi dovranno essere realizzati completamente all'esterno della fascia di rispetto dei 10 m del corso d'acqua tombato (Fosso Infernaccio) e che ai fini del raggiungimento del rischio R2, vista la quota di imposta degli stessi, dovranno essere apposti cartelli monitori indicanti il divieto di parcheggio con codice di allerta meteo arancione e rosso”.

3) **SNAM Rete gas S.p.a.**, il cui parere è pervenuto il 02/03/2021, prot. 4222.

In tale parere si rileva:

“... Vi informiamo che alcune opere riportate negli elaborati trasmessi, interferiscono con i ns. gasdotti esistenti.

Tuttavia, nostro malgrado, NON è per noi possibile esprimere alcun parere sulla compatibilità delle opere da realizzare con i nostri esistenti impianti, in quanto la documentazione tecnica visionata non è esaustiva.

In particolare nella tavola "C\_Tavola fognature", non è evidenziato il tracciato del ns. gasdotto esistente; a tal proposito Vi invitiamo a prendere contatto con l'ufficio scrivente al fine di concordare un sopralluogo per eseguire picchettamento del metanodotto, la conseguente ubicazione nella tavola e relativa sezione di attraversamento.

Si rammenta inoltre che, l'area oggetto delle attività, sarà interessata dalla realizzazione del nuovo gasdotto denominato Sansepolcro - Foligno DN 400, del quale ci risulta sia stato informato sia il Comune che la Proprietà dei fondi. ...”

4) **TERNA S.p.a.**, il cui parere è pervenuto il 04/03/2021, prot. 4406.

In tale parere si rileva:

“Per quanto di ns competenza, comunichiamo che, nell'area da voi indicata come oggetto dei lavori, è presente un elettrodotto di proprietà TERNA S.p.A. nel cui nome e conto opera la scrivente Società.

L'elettrodotto sopra indicato è di competenza territoriale dell'Unità Impianti Umbria e identificato come S. Sepolcro = S.Giustino cod. 23641F1 a 132kV e interferente con le Vs. attività nella campata 2-3.

Facciamo presente che i nostri conduttori sono da ritenersi costantemente in tensione e che l'avvicinarsi ad essi a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (arti. 83 e 117 del Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008) ed alle norme CEI EN 50110 e CEI 11 - 48, sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili, costituisce pericolo mortale.”

5) **ARPAT**, il cui parere è pervenuto in data 11/03/2021, prot. 5170.

In tale parere si rileva che:

“Dalla verifica effettuata della completezza della documentazione, fra le tavole da visionare per l'espressione di parere risulta necessario ricevere la tavola 44c. Planimetria dello stato sovrapposto su base catastale utile a valutare eventuali sovrapposizioni con l'area su cui, diversamente da quanto esposto in relazione, insiste un procedimento di bonifica individuato con il codice regionale condiviso SISBON AR 1151.

Inoltre, pur non rientrando direttamente nelle nostre competenze, ma essendo necessario verificare che eventuali eventi meteorici intensi non comportino il dilavamento delle superfici interessate all'intervento con destinazione industriale, si rileva che l'Elab. C – Relazione sul rischio idraulico, sembra riferita ad altra e precedente realizzazione.

La modifica della rete dei sotto-servizi degli scarichi non è dettagliata dagli interventi necessari a valutare la sua innovata conformità alle previsioni della LR 20/2006, come innovata dalla Legge regionale n. 32 del 4 giugno 2020. Di questa normativa, in ragione delle modifiche sostanziali

proposte nel progetto a quanto preesistente, è doveroso dare atto e tener conto all'interno della progettazione di dettaglio.

Si sottolineano le modifiche all'art. 2 "Definizioni" c.1 dove in particolare alla lettera d) acque meteoriche dilavanti (AMD), viene aggiunto "non riconducibili alle acque reflue industriali".

Tale modifica sembrerebbe tenere conto dall'interpretazione derivata dalle recenti sentenze, anche se le disposizioni relative alle AMD di cui all'art. 8 restano invariate, fatto salvo il riferimento alla disciplina AUA di cui al DPR 59/2013. Dirimenti si considerano la Sentenza della Corte di Cassazione 49693/2018 che conferma altri pronunciamenti "secondo cui in tema di tutela penale dall'inquinamento, le acque meteoriche da dilavamento sono costituite dalle sole acque piovane che, cadendo al suolo, non subiscono contaminazioni con sostanze o materiali inquinanti, poiché, altrimenti, esse vanno qualificate come reflui industriali." e la Sentenza 6260/2019 che concludeva che reflui industriali vanno "considerate le acque meteoriche a seguito della contaminazione con i materiali stoccati sul piazzale dello stabilimento dell'impresa".

Pertanto, essendo il progetto inserito in un sito a destinazione industriale/commerciale sarà necessario che il proponente integri la sezione "6.4. RETI DEI SOTTOSERVIZI" e le tavole progettuali conseguenti alle previsioni della innovata normativa, distinguendo le varie reti ed i punti di recapito in corpi idrici superficiali e/o in pubblica fognatura, inoltre nell'area dovrebbero essere distinte e cartografate le aree delle attività che potrebbero produrre contaminazione e quelle escluse da tale rischio (motivandone l'esclusione). Dovrebbero essere separate le acque dei tetti e delle tettoie di copertura che potranno essere considerate AMDNC.

In particolare per quanto attiene le "acque bianche": La rete di raccolta delle acque bianche verrà realizzata mediante collettore di recapito asservito a sistema dotato di opportuno serbatoio d'accumulo, previo passaggio in sistema di smaltimento acque di prima pioggia (pozzetto scolmatore – dissabbiatore – deoleatore e filtro a coalescenza). Le acque così trattate, verranno accumulate a fini irrigui; eventuali surplus di acque, verranno recapitati nella pubblica fognatura, previo passaggio nel sistema di trattamento di cui sopra.

Dalla tavola C\_fogne, non adeguatamente dettagliata e descrittiva degli impianti, paiono emergere scarichi diretti in corpi idrici quali il AV11872 torrente Fiumicello, il tratto intubato del AV11871 Fosso della Castora (che andrebbe specificamente individuato nella cartografia di dettaglio) e ad una Roggia AV12477

Concludendo deve essere prodotta una relazione con adeguate tavole illustrative di tutti i servizi ed i sotto-servizi con recapito finale degli scarichi e dettagli costruttivi degli impianti.

#### **Rifiuti**

La progettazione è carente di una relazione descrittiva della produzione dei rifiuti in fase di cantiere ed il loro destino, non si prevedono demolizioni selettive.

Si richiede che l'argomento sia integrato e descritto valutando i quantitativi, le tipologie e i Codici EER dei rifiuti che saranno prodotti. Dovrà essere verificata l'eventuale presenza di amianto nei materiali di costruzione e di riporto.

#### **Terre e rocce da scavo**

È assente una valutazione sui quantitativi di terre e rocce da scavo che saranno prodotte, nel caso si superino i 6.000 m3 dovrà essere prodotto il piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo adeguato alle previsioni del DPR 120/2017."

6) **SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SIENA, GROSSETO E AREZZO**, il cui parere è pervenuto in data 11/03/2021, prot. n. 5248.

In tale parere si comunica che:

"Questa Soprintendenza esprime **PARERE FAVOREVOLE**. Si prescrive il mantenimento delle altezze dei fabbricati esistenti senza prevederne il superamento. Inoltre, in merito alle sistemazioni esterne, dovrà essere prevista una sensibile maggiorazione delle dotazioni a verde, compresi filari di

*alberature, in grado di compensare le trasformazioni in progetto. Infine si prescrive una maggiore estensione di superfici permeabile da ottenere mediante aree a verde e l'utilizzo di carrabile erboso nelle aree di sosta"*

Gli esiti di tali pareri saranno pienamente recepiti nella presente VARIANTE AL PIANO UNITARIO PER IL POTENZIAMENTO DELL'AREA DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DELLA CONTIGUA AREA PRODUTTIVA IN LOCALITÀ PONTE DEL TEVERE CON CONTESTUALE VARIANTE AL RU che sarà portata in adozione subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni da recepire nei progetti esecutivi da allegare alle istanze di permesso di costruire:

Il progetto/i esecutivo/i allegato/i alla o alle richieste di permesso di costruire dovranno:

- a- essere riverificati in relazione alla localizzazione dei due nuovi pali per l'illuminazione e al suo rapporto con quello che sarà il "tracciato ciclopista ex ferrovia";
- b- essere corredati dal nulla osta di Centria reti gas al fine di concordare con tale soggetto eventuali estensioni o potenziamenti delle reti esistenti per poter garantire il corretto funzionamento dell'impianto; in fase di progettazione esecutiva e comunque prima dell'inizio dei lavori, occorrerà valutare soluzioni tecniche idonee all'eventuale risoluzione delle interferenze con la rete del gas metano in media pressione che si venissero a creare al fine di evitare inconvenienti durante le fasi di lavorazione. Eventuali interventi che si rendessero necessari saranno a carico del richiedente.
- c- rispettare le prescrizioni riportate nella Relazione idraulica allegata relativamente alla quota di imposta del piano di calpestio dei nuovi fabbricati ed al potenziamento della rete di drenaggio. Si ricorda a tal merito che la Relazione idraulica prevede che il terrapieno su cui vengono realizzati gli interventi edilizi sia posto a quota 311.10 che garantisce un franco di 11 cm sul livello raggiunto dalla piena duecentennale. I nuovi parcheggi dovranno essere realizzati completamente all'esterno della fascia di rispetto dei 10 m del corso d'acqua tombato (Fosso Infernaccio); ai fini del raggiungimento del rischio idraulico R2, vista la quota di imposta degli stessi, dovranno essere apposti cartelli monitori indicanti il divieto di parcheggio con codice di allerta meteo arancione e rosso;
- d- le opere previste tavola "C\_Tavola fognature" dovranno essere approfondite da punto di vista progettuale nell'ambito del progetto esecutivo che dovrà essere corredato dal parere favorevole o nulla osta da parte di SNAM per la condivisione delle modalità di realizzazione delle interferenze con il gasdotto esistente; i proponenti dovranno quindi prendere contatto con SNAM al fine di concordare un sopralluogo per eseguire picchettamento del metanodotto e precisare la conseguente ubicazione nella tavola e relativa sezione di attraversamento;
- e- essere corredati dal parere favorevole o nulla osta di TERNA in merito alle interferenze del progetto e delle relative successive attività di cantiere con l'elettrodotto di competenza territoriale dell'Unità Impianti Umbria e identificato come S. Sepolcro = S. Giustino cod. 23641F1 a 132kV e interferente con gli interventi del piano unitario nella campata 2-3;
- f- contenere la documentazione atta a dimostrare l'avvenuta conclusione delle procedure di bonifica di cui al codice regionale condiviso SISBON AR 1151, che dovrà essere sancita dal Certificato di Avvenuta Bonifica - Collaudo dell'area che dovrà essere emesso dalla Regione Toscana; a tal fine l'elaborato D – Modifica al Piano di indagine approvato dal COMUNE DI SANSEPOLCRO CON ATTO GIUNTA COMUNALE N.114 DEL 26/05/2017 dovrà essere assoggettato ad apposita Conferenza dei Servizi con Regione Toscana e Arpat, conferenza di cui sarà richiesta la convocazione da parte del Servizio Ambiente del Comune di Sansepolcro successivamente alla adozione del presente strumento urbanistico;
- g- essere adeguati, nella sezione "RETI DEI SOTTOSERVIZI" e nelle tavole progettuali conseguenti, alle previsioni della innovata normativa (LR 20/2006, come innovata dalla Legge regionale n. 32 del 4 giugno 2020), distinguendo le varie reti e i punti di recapito in corpi idrici superficiali e/o in pubblica fognatura; inoltre nell'area dovranno essere distinte e cartografate le aree delle attività che potrebbero produrre contaminazione e quelle escluse

da tale rischio (motivandone l'esclusione). Dovrebbero essere separate le acque dei tetti e delle tettoie di copertura che potranno essere considerate AMDNC. In particolare per quanto attiene le "acque bianche": La rete di raccolta delle acque bianche verrà realizzata mediante collettore di recapito asservito a sistema dotato di opportuno serbatoio d'accumulo, previo passaggio in sistema di smaltimento acque di prima pioggia (pozzetto scolmatore – dissabbiatore – deoleatore e filtro a coalescenza). Le acque così trattate, verranno accumulate a fini irrigui; eventuali surplus di acque, verranno recapitati nella pubblica fognatura, previo passaggio nel sistema di trattamento di cui sopra. Dalla tavola C \_fogne, non adeguatamente dettagliata e descrittiva degli impianti, paiono emergere scarichi diretti in corpi idrici quali il AV11872 torrente Fiumicello, il tratto intubato del AV11871 Fosso della Castora (che andrebbe specificamente individuato nella cartografia di dettaglio) e ad una Roggia AV12477. Dovrà quindi essere prodotta una relazione con adeguate tavole illustrative di tutti i servizi ed i sotto-servizi con recapito finale degli scarichi e dettagli costruttivi degli impianti;

- h- essere integrati con la descrizione e valutazione dei rifiuti in fase di cantiere valutando i quantitativi, le tipologie e i Codici EER dei rifiuti che saranno prodotti. Dovrà essere verificata l'eventuale presenza di amianto nei materiali di costruzione e di riporto;
- i- essere integrati, per ciò che riguarda le rocce e terre da scavo, della valutazione sui relativi quantitativi e, nel caso si superino i 6.000 m<sup>3</sup>, dovrà essere prodotto il piano di utilizzo delle terre e rocce da scavo adeguato alle previsioni del DPR 120/2017;
- j- rispettare le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ovvero:
  - le altezze massime dei nuovi fabbricati dovranno essere quelle dei fabbricati esistenti senza prevederne il superamento;
  - dovranno essere incrementate le dotazioni a verde, compresi filari di alberature, in grado di compensare le trasformazioni in progetto;
  - dovrà essere prevista una maggiore estensione delle superfici permeabili da ottenere mediante aree a verde e l'utilizzo di carrabile erboso nelle aree di sosta.

Tali prescrizioni dettate dalla Soprintendenza dovranno in particolare essere recepite anche negli elaborati A5. Norme tecniche di attuazione, e negli elaborati A.5, art. 5 e nelle tavole 4.2 e 4.3 di progetto prima della definitiva approvazione del presente strumento urbanistico. La tavola 3.1 dovrà inoltre essere integrata anche con la perimetrazione del vincolo paesaggistico presente nell'area ai sensi dell'art. 142 , comma 1, lettera c), del D.lgs. 42 2004.

## **CONCLUSIONE DELLA PROCEDURA**

Sulla base di quanto sopra illustrato si ritiene che per tale nuova "Variante al Piano unitario per il potenziamento dell'area di distribuzione carburanti e della contigua area produttiva in località Ponte del Tevere con contestuale variante al RU", che sarà adottata subordinatamente al rispetto delle prescrizioni riportate nel precedente paragrafo, sia ammissibile, nel rispetto della L.R. 10/2010, anche per la non replicazione delle procedure di valutazione, e l'applicazione del regime dell'art. 5, comma 3ter che dispone: *"Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa"*.

Pertanto si propone che, nel rispetto delle prescrizioni sopra definite, il presente strumento urbanistico possa essere esclusa dalla procedura di VAS in quanto:

- si tratta di una variante ad un progetto unitario convenzionato che interessa un'area di superficie ridotta e comporta un intervento che non comporta incremento delle pressione sulle componenti ambientali;



- non vengono prodotti impatti significativi su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale;
- si tratta di un'area già sottoposta a trasformazioni in cui non vengono superati i livelli di qualità ambientale o dei valori limite e non viene messo in atto un utilizzo intensivo del suolo.

Sansepolcro, 11 marzo 2021

Relazione a cura di:  
Arch. Maria Luisa Sogli