

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI DETTAGLIO

Art. 65 L.R. Toscana 1/2005 - Art. 3 N.T.A. Variante al P.R.G. per le aree produttive



PROGETTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI DETTAGLIO
COMPARTO D5: via Senese Aretina - via Marco Buitoni

UBICAZIONE: VIA SENESE ARETINA - VIA MARCO BUITONI
ZONA ALTO TEVERE

COMMITTENTE: ATTIVITA' CERBONI S.R.L. - CERBONI DINA

ALLEGATO

12

RELAZIONE VALUTAZIONE INTEGRATA art. 11 della L.R.T. 1/2005 (aggiornata a seguito della Del. C.C. 36 del 18/04/2009)

PROGETTISTI

plot 10=1 data MAGGIO 2009

file D:\via SENESE-ARETINA\piano dett.

Rilievi ed elaborazioni grafiche STUDIO RONDINA - E' VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DI QUESTO ELABORATO SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE INTEGRATA

(Ai sensi dell'art. 11 della L.R. Toscana n.1/2005)

INTERVENTO: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI DETTAGLIO COMPARTO D5

UBICAZIONE: SANSEPOLCRO (AR)
VIA SENESE ARETINA - VIA MARCO BUTONI

DITTA: ATTIVITA' CERBONI S.R.L.

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 11 della L.R. Toscana n.1/2005, visto il Regolamento della Regione Toscana n. 4/R 9 febbraio 2007, che disciplina i criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione integrata e quindi secondo gli INDIRIZZI PER LA PROCEDIBILITA' DEI PROVVEDIMENTI URBANISTICI RELATIVI A VARIANTI E PIANI ATTUATIVI NEL PERIODO TRANSITORIO FINO ALLA RIADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE, infatti il Comune è nella situazione di limitato potere di pianificazione e di gestione degli strumenti urbanistici, essendo dotato di un Piano Strutturale adottato con salvaguardie con **Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 36 del 18/04/2009.**

L'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale adottato, che individua il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente produttive, classifica l'area come "tessuti produttivi consolidati" confermando gli indici e parametri urbanistici già previsti dal P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S., garantendo il mantenimento della prevalenza delle attività artigianali ed industriali, prevedendo la localizzazione di funzioni commerciali relative a medie strutture di vendita solamente nelle parti dei tessuti produttivi consolidati corrispondenti alle zone D5 del vigente P.R.G. come quella in oggetto.

Il presente Piano Particolareggiato di Dettaglio interessa un'area del Comune di Sansepolcro, posta in loc. Santa Fiora, all'ingresso della zona industriale Alto Tevere lungo via Senese-Aretina ad angolo con via Marco Buitoni.

L'area interessata dal Piano occupa un comparto classificato con la sigla D5 "insediamenti per attività di servizio alla produzione" così come dall'art. 11 delle relative N.T.A. della Variante al PRG per le aree produttive – zona industriale Alto Tevere – Santa Fiora definitivamente approvato con Delibera del C.C. nr. 87 del 27 agosto 2004, nonché spazi pubblici individuati da aree al contorno di interconnessione con la viabilità e i servizi esistenti posti in fregio a via M. Buitoni.

Tale Piano Attuativo risulta coerente con i contenuti del D.G.R. 118/2003 e con i criteri della delibera sugli indirizzi per la procedibilità degli interventi sopra richiamata, in quanto l'area si configura come "completamento di ambiti già totalmente urbanizzati e quindi si innesta direttamente su opere di urbanizzazione esistenti"rispondendo ai seguenti requisiti:

- a- l'area in oggetto sorge lungo via Senese Aretina, principale asse accesso alla città e presenta caratteristiche di facile connessione alla rete viaria e alle principali urbanizzazioni esistenti;
- b- l'area si identifica, all'interno dell'ambito industriale, come zona di completamento caratterizzata dalla presenza di assi stradali principali a cui allacciare le OO.UU. per la relativa viabilità di comparto e inserita all'interno di un'area urbana in parte.
- c- l'attuazione di tale area consente una migliore funzionalità e razionalizzazione degli standard urbanistici e della viabilità già presenti nelle aree limitrofe ed in quelli in corso di realizzazione;

La conformità del Piano è valutata, oltre che con i contenuti delle NTA anche con tutti gli elaborati allegati ai contenuti della Del. C.C. n. 36 del 18/04/09 e del P.I.T. approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/07.

L'intervento proposto è conforme alle norme di salvaguardia delle N.T.A. del Piano Strutturale adottato di cui all' art. 75, nonché ai sensi dell'art. 36, comma 1 lettera b) della Disciplina di Piano del vigente P.I.T. che indica le procedure necessarie a seguito dell' adozione del Piano Strutturale per la presentazione dei piani attuativi necessari per l'attuazione di previsioni non attuate del P.R.G. vigente e confermate dal P.S..

Nel caso specifico il presente Piano rispetta quanto contenuto nel Piano Strutturale adottato ed in specifico nelle schede di valutazione delle U.t.o.e. 03 – 12 di cui all' Elab. 14b.3 nella sezione intitolata "CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI NON ATTUATE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI E LA DISCIPLINA DEL P.S. - SALVAGURDIE SPECIFICHE";

Ad integrazione della presente Relazione di Valutazione Integrata conformemente a quanto previsto nel Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 36 del 18/04/2009 e nella Variante delle aree produttive, vengono analizzati i seguenti aspetti e prodotte in allegato le relative dichiarazioni:

MOBILITA':

Così come previsto dall'art. 15 della Disciplina del P.I.T. oltre che dalle prescrizioni contenute nelle "condizioni alla trasformazione ai fini della mitigazione dei potenziali effettivi negativi delle trasformazioni" facenti parte della scheda D della U.t.o.e. 12 del Piano Strutturale adottato(ove ricade l'area interessata dal presente Piano Particolareggiato di Dettaglio) è stato redatto apposito "STUDIO SULLA MOBILITA'" (Allegato 18) dal quale risulta che le previsioni contenute nel presente Piano Particolareggiato di Dettaglio sono adeguate ed attuabili secondo criteri di pianificazione sostenibile.

RISORSA SUOLO-RIFIUTI:

Così come previsto nell'elaborato "valutazione degli effetti ambientali" allegata alla vigente Variante delle aree produttive, il presente Piano Particolareggiato di dettaglio comparto D5, via Senese Aretina angolo via Marco Buitoni adotterà tutto un insieme di previsioni atte ad incentivare lo

sviluppo della raccolta differenziata così come anche stabilito nelle specifiche N.T.A..

In specifico, lungo la nuova strada di lottizzazione in fregio allo stabilimento Buitoni ed in posizione baricentrica rispetto al manufatto da realizzare verrà realizzata la superficie per l'installazione di una stazione ecologica di base delle dimensioni adeguate ed indicate dall'ufficio Ambiente del Comune di Sansepolcro (vedi allegato al Piano di Dettaglio Tav... 0A2).

La stazione ecologica di base deve indicativamente consentire il conferimento dei seguenti materiali: carta, vetro, plastica, lattine di alluminio, pile esauste, medicinali scaduti e rifiuti indifferenziati; i contenitori della stazione base sono costituiti dagli usuali contenitori della raccolta stradale (campane, cassonetti ecc.); sarà realizzata con pavimentazione atta ad assicurare una facile pulizia, inoltre sarà munita di appositi cartelli segnaletici e di tabelle che illustrino agli utenti le corrette operazioni da svolgere per l'uso della stazione stessa;

L'individuazione della posizione planimetrica della stazione ecologica ha tenuto conto di diversi fattori:

-fattore estetico, con la localizzazione marginale rispetto al campo visivo dei maggiori flussi e transiti che avvengono lungo via Senese Aretina.

-fattore funzionale, con il posizionamento lungo la nuova strada di lottizzazione che ha larghezza di ml. 12 e quindi permetterà l'agevole accosto e operatività dei mezzi addetti alla raccolta;

-fattore incentivante, con il posizionamento della stessa in prossimità del retro del manufatto previsto e quindi adiacente alla zona di carico-scarico e dei magazzini delle due attività commerciali che come consuetudine sono i luoghi di maggior produzione e smistamento dei rifiuti.

Inoltre in accordo con l'ufficio Ambiente del Comune di Sansepolcro saranno posizionati su tutte le aree pubbliche appositi "cestini" raccoglitori di rifiuti realizzati con elementi di arredo urbano anche distinti per tipologia di rifiuto.

Da tutto ciò premesso risulta che le previsioni contenute nel presente Piano Particolareggiato di Dettaglio sono adeguate ed attuabili secondo criteri di pianificazione sostenibile in accordo con quanto previsto nelle prescrizioni contenute nelle "condizioni alla trasformazione ai fini della mitigazione dei potenziali effettivi negativi delle trasformazioni" facenti parte della scheda D della U.t.o.e. 12 del Piano Strutturale adottato (ove ricade l'area interessata dal presente Piano Particolareggiato di Dettaglio).

RISORSA PAESAGGIO:

Il seguente Piano Attuativo così come indicato all'art. 8 delle N.T.A. della Variante al PRG per le aree produttive – zona industriale Alto Tevere – Santa Fiora e secondo quanto previsto nelle prescrizioni contenute nelle "condizioni alla trasformazione ai fini della mitigazione dei potenziali effettivi negativi delle trasformazioni" facenti parte della scheda D della U.t.o.e. 12 del Piano Strutturale adottato (ove ricade l'area interessata dal presente Piano Particolareggiato di Dettaglio), mette in atto la previsione di un intervento di qualificazione urbana e paesaggistica che risponde al requisito della mitigazione dell'impatto delle costruzioni lungo via Senese Aretina ed alla qualificazione degli spazi pubblici, con cura particolare nella realizzazione delle sistemazioni a verde e l'organizzazione degli spazi aperti allo scopo di qualificare l'immagine di una delle vie di accesso più importanti della città così come previsto progettualmente nella Tav. 05 "Stato di progetto: Planivolumetrico, uso del suolo" ove le aree verdi sono state individuate e progettate secondo criteri di sostenibilità urbanistica privilegiando la quota

di superficie destinata a verde sui 3.900,00 mq. complessivi di standards reperiti ai sensi del D.M. 1444/68.

Sull'allegato *progetto delle aree verdi – uso del suolo* (Allegato 05 e Allegato 0B) sono state dimensionate e definite le sistemazione esterne, compresa la piantumazione delle essenze arboree previste nelle aree pubbliche (così come già quantificato nell'allegato computo metrico estimativo) che saranno autoctone del tipo tigli e/o acero campestre su indicazione specifica dell'ufficio tecnico Comunale che avverrà al momento della loro messa a dimora; infatti, così come prescritto dallo stesso ufficio, dovrà essere redatto successivamente al Piano in oggetto, apposito progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione comprensivo delle sistemazioni delle aree verdi da redigere sulle indicazioni che si trovano nel presente Piano Particolareggiato di Dettaglio.

La sistemazione delle aree verdi e degli spazi pubblici è stata pensata con caratteristiche di continuità planimetrica, uniformità sulla scelta dei materiali e dei trattamenti di suolo nonché nell'ottica di un completamento uniformandosi rispetto agli interventi confinanti realizzati ed in corso di realizzazione.

Il presente Piano Particolareggiato di dettaglio con la previsione di due medie strutture di vendita è conforme, così come configurato, alle norme del Regolamento del Commercio in materia di dotazioni minime delle aree a parcheggio e loro caratteristiche, nonché ai criteri per la realizzazione dei raccordi viari (vedi Allegato 13). La precisa individuazione e dimostrazione della disponibilità di dette aree private al servizio delle attività nonché sulla piantumazione delle essenze arboree previste dal Regolamento del Commercio verrà riprodotta, così come previsto, nella richiesta di Permesso a Costruire dell'intervento edilizio.

RISORSA ACQUA:

Visto che allo stato attuale è stato rilevato che l'area ricompresa nel presente Piano Particolareggiato di Dettaglio non è servita dalla rete pubblica dell'acquedotto e in attesa che ciò avvenga nel prossimo futuro si ricorrerà, almeno temporaneamente, alla realizzazione di un pozzo ad uso igienico-sanitario così come da attuabile secondo lo "Studio idrologico" (Allegato 19) redatto da tecnico competente e allegato al presente Piano Particolareggiato di Dettaglio.

RISPARMIO ENERGETICO:

Il seguente Piano Attuativo così come indicato nelle N.T.A. della Variante al PRG per le aree produttive, mette in atto politiche di incentivazione sul risparmio energetico, così come anche nelle N.T.A. allegate al presente Piano Particolareggiato di Dettaglio. Infatti vengono previste, sulla copertura dell'erigendo manufatto, tutte quelle predisposizioni per l'alloggiamento di sistemi solari energetici e fotovoltaici sia con accorgimenti di carattere strutturale con la previsione e realizzazione di ancoraggi alle strutture e sovraccarichi adeguati dei solai compatibili alla sovrastante realizzazione di questo tipo manufatti, che impiantistiche con la predisposizione di passaggi e condotte di allaccio. Anche il parcheggio posto sul lastrico del primo solaio sarà realizzato con la predisposizione strutturale all'installazione di una sovrastruttura che assolverà alla duplice funzione di ombreggiamento ai posti auto e per l'installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Sansepolcro, 31/07/2009

Dott. Arch. Leonardo Rondina