

ALLEGATO A

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "SAN MARINO" APPROVATO CON D.C.C. 16/2008 - Relazione di valutazione degli effetti ambientali territoriali, socioeconomici e sulla salute umana.

La presente relazione risponde a quanto richiesto nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 (*Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino all'approvazione del regolamento urbanistico*) che, nell'ambito delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici di iniziativa privata o pubblico - privata, quali la presente variante al Piano di lottizzazione "San Marino" approvato con D.C.C. 16/2008, ha stabilito che compete al Responsabile del Procedimento l'elaborazione della "Relazione di Sintesi della Valutazione degli effetti ambientali territoriali, socioeconomici e sulla salute umana", sulla base dei contenuti delle valutazioni effettuate dai proponenti. Nella "Relazione di sintesi" a cura del Responsabile del Procedimento vengono analizzati e sinteticamente valutati:

- le eventuali criticità individuate nel piano;
- le misure di mitigazione da prescrivere per evitare, limitare o compensare potenziali effetti negativi;
- il livello di coerenza con gli strumenti sovraordinati.

AMBITO DI APPLICAZIONE DEL VARIANTE AL P.d.L. "San Marino".

La presente Variante al Piano di lottizzazione residenziale "San Marino" interessa un'area C4 di espansione residenziale, posta sul margine sud-est della frazione di Gricignano e individuata catastalmente al foglio 89 particelle 2 in parte, 3 in parte, 65 e 144, di proprietà della GIANNINI IMMOBILIARE di Giannini & C. S.a.s. (con sede legale in Città di Castello, via del Petrognano, P.IVA 02437400548, legale rappresentante Silvano Giannini, nato a Città di Castello il 20/04/1945 e residente a Città di Castello in via dei Ginepri n. 2).

La superficie territoriale dell'area in questione è di mq. 11.292,5.

Il P.d.L. "San Marino" risulta parzialmente realizzato in quanto è stato convenzionato nel luglio 2008 e nel 2011 sono stati rilasciati i permessi n. 12343 e 12398 con cui sono stati realizzati le opere di urbanizzazione (non ancora collaudate) ed uno dei sette edifici residenziali previsti relativo al lotto n. 1.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il P.d.L. "San Marino" è stato approvato nel 2008 e quindi in assenza sia di Piano Strutturale che di R.U. essendo lo strumento urbanistico generale in vigore solo il P.R.G. approvato con D.C.R. 197/2001.

L'area interessata dal P.d.L. "San Marino" e dalla presente variante è inquadrata nel vigente P.R.G. come zona di espansione residenziale C4 con i seguenti parametri:

- It 0,5 mc./mq.;
- Rc 0,25;
- Hmax 7 m.;
- Ds1: 3 mt. dalle strade interne di lottizzazione;
- Ds2: 5 mt. distanza dalle strade comunali o allineamento con edifici esistenti;
- De: 10 tra pareti finestrate)
- Distanze dai confini: 5 m. salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

Questi parametri hanno dato adito nel P.d.L. "San Marino" approvato con D.C.C. n. 16 del 30/01/2008 ai seguenti parametri:

- Volume massimo edificabile mc. 5646,26
- Superficie massima coperta mq. 2823,13

L'assetto planimetrico del P.d.L. approvato prevede un accesso dalla Strada comunale di San Marino posta sul margine nord-est dell'area da cui si stacca la viabilità interna alla lottizzazione che, a sua volta, distribuisce ai 7 lotti della lottizzazione e agli altrettanti edifici residenziali previsti in origine tutti con la medesima tipologia e quindi con volumetria pari a 800 mc. ciascuno. Gli standards pubblici sono localizzati nell'area centrale alla lottizzazione (parcheggi e verde pubblico) e in un'area sul margine sud-ovest (verde pubblico).

Le aree da cedere al Comune nel P.d.L approvato sono pari a: 1.081 mq. di verde pubblico, 150 mq. di parcheggi pubblici, 2.123 mq. di viabilità per un totale di 3.354 mq..

Le Norme tecniche di attuazione del P.d.L. in questione ricalcavano quelle della zona C4 del P.R.G. dando la possibilità di una estrema flessibilità, in fase di realizzazione dei singoli interventi edilizi privati, per ciò che riguarda le tipologie; il primo edificio realizzato ha ad esempio una superficie coperta pari circa al doppio di quanto previsto nello schema di P.d.L. approvato anche se la volumetria consumata è comunque di 704 mc..

Il Piano Strutturale adottato nel 2009 e successivamente approvato nel 2010 ha confermato le previsioni del P.d.L. "San Marino" già approvato; anche il R.U. adottato con D.C.C. n. 62 del 31/05/2014 ha fatto salve le sue previsioni.

CONTENUTI DELLA VARIANTE E VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI, TERRITORIALI, SOCIALE E SULLA SALUTE UMANA

La presente variante risulta finalizzata a differenziare maggiormente l'offerta di tipologie edilizie che vengono prefigurate nella zona C4 di Gricignano, con una progettazione di maggiore dettaglio rispetto a quanto precedentemente previsto pur garantendo comunque gli allineamenti dei fronti costruiti verso gli spazi pubblici e quindi un livello minimo di ordine e decoro. Nelle N.T.A. modificate dalla presente variante vengono pertanto meglio definiti i parametri per la realizzazione degli interventi che vengono precisati anche all'interno dei singoli lotti, in modo che ciascuno di essi abbia un riferimento normativo più certo rispetto allo strumento previgente.

La precisazione dell'articolazione delle diverse tipologie (edifici mono, bifamiliari, plurifamiliari o a schiera) nei singoli lotti ha però comportato la necessità di modificare conseguentemente il disegno degli spazi pubblici ovvero di un elemento con valore prescrittivo nell'ambito del P.d.L. già approvato.

La variante in oggetto risulta quindi necessaria in particolare per poter effettuare una modesta modifica e riduzione, in termini di superficie, della viabilità da cedere al Comune e che distribuisce internamente ai lotti; tale riduzione è comunque compensata dalla presenza di un'ulteriore area a verde pubblico. Pertanto a fronte di una superficie totale di aree da cedere al Comune di 3354 mq. precedentemente prevista, nella presente variante risultano da cedere al Comune le seguenti aree: 2121,5 mq. di viabilità, 150 mq. di parcheggi pubblici e 1083,5 mq. di verde pubblico per un totale di 3355 mq.. La modifica del disegno degli spazi pubblici previsto dalla presente variante rende necessario anche un adeguamento dell'atto di convenzione già sottoscritto come previsto nella bozza allegata alla presente variante (Allegato B).

Il nuovo disegno degli spazi pubblici proposto con la presente variante non incide quindi sul totale della superficie delle aree da cedere che rimane invariato.

Poiché inoltre la volumetria massima edificabile rimane invariata, mentre si riduce di circa 18 mq. la superficie coperta massima, il carico urbanistico generale non varia e, conseguentemente, rimane immutata l'entità delle pressioni determinate sulle risorse essenziali e gli effetti ambientali, territoriali, sociali e sulla salute umana rispetto al precedente P.d.L. che già non presentava particolari criticità da ridurre, mitigare o compensare.

Preso atto di quanto certificato dal geologo Giovanni Montini nell'elaborato n. 9 allegato alla presente variante per l'adozione della stessa non sono necessarie ulteriori indagini geologiche di supporto rispetto a quanto già contenuto nel precedente P.d.L. e, conseguentemente, non necessita un nuovo deposito al Genio Civile.

RAPPORTI CON I PIANI SOVRAORDINATI

La presente variante risulta conforme al P.S. vigente, al R.U. adottato e al P.R.G. vigente.

Per ciò che riguarda i rapporti con i piani sovracomunali è da rilevare che l'area oggetto della presente variante rientra all'interno delle aree urbanizzate nell'ambito del P.T.C. e quindi non contrasta con tale strumento di pianificazione territoriale.

L'area interessata dalla presente variante non è soggetta a vincoli paesaggistici ai sensi della Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio e, pertanto, non è da sottoporre alla preventiva procedura di valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all' art. 23, comma 3, della Disciplina di piano della Implementazione paesaggistica al P.I.T. approvata con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015. Le previsioni della presente Variante non sono inoltre in contrasto con la disciplina generale del P.I.T..

Ai sensi dell'art. 14, comma 3, della L.R.T. 65/2014 e dell'art. 5bis, comma 2, della L.R.T. 10/10 e ss.mm.ii., la presente variante al P.d.L "San Marino" non è da sottoporre a VAS e né a Verifica di assoggettabilità a VAS in quanto:

- non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione e comunque la realizzazione di progetti sottoposti a VIA o a Verifica di assoggettabilità a VIA di cui agli allegati II, III e IV del D.lgs. 152/2006;
- non comporta modifiche ai piani sovraordinati che sono già stati oggetto di valutazione dei profili ambientali (Piano Strutturale vigente e Regolamento Urbanistico adottato).

La procedura per l'approvazione della presente variante, quale strumento della pianificazione urbanistica conforme al P.R.G. vigente e al R.U. adottato, è quindi quella di cui all'art. 111 della L.R.T. 65/2014.

Sansepolcro, 24 giugno 2015.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli