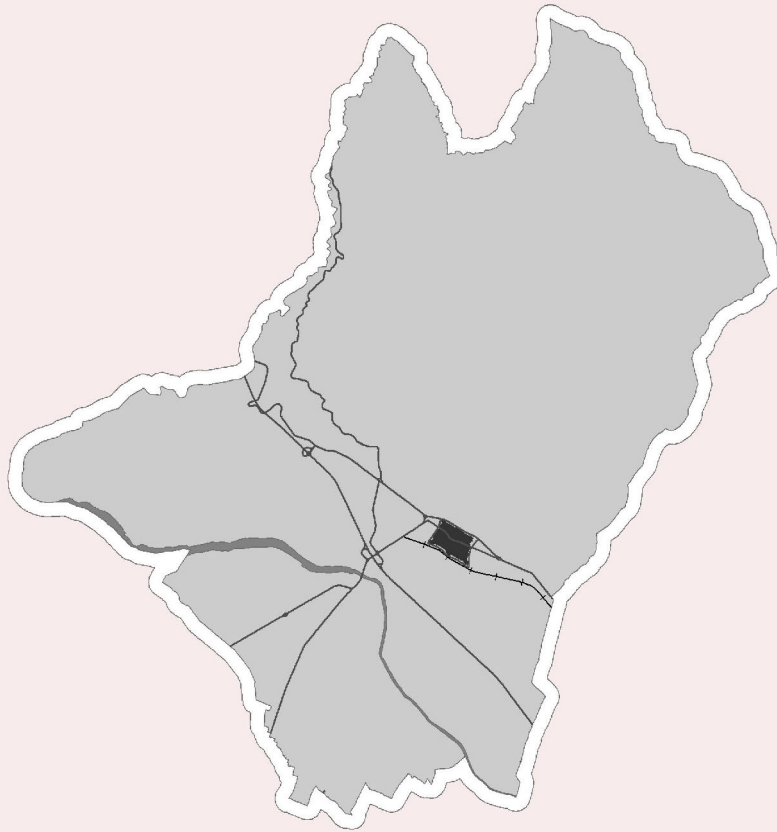




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V22 - Variante al P.R.G. in via Ginna Marcelli

ai sensi degli articoli 16 e 17 della L.R. 01/05 e ss.mm.ii.

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

COLLABORATORI INTERNI: geom. Rossana Cenciarini,
geom. Gianluca Pigolotti, p.i. Enzo Riguccini

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:
geom. Andrea Franceschini

DATA: febbraio 2013

Elab.
V01

**Relazione illustrativa
Sintesi non tecnica**

“V22 - VARIANTE AL P.R.G. IN VIA GINNA MARCELLI” – Relazione illustrativa/Sintesi non tecnica

1. I CONTENUTI E GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante al P.R.G. nasce dall' esigenza di procedere alla alienazione di un terreno di proprietà comunale; le condizioni più favorevoli per il Comune in cui è ipotizzata la cessione possono realizzarsi solo a seguito di una variante al P.R.G. vigente che renda possibile il passaggio di tale bene da patrimonio pubblico comunale indisponibile a patrimonio disponibile con un'adeguata destinazione urbanistica.

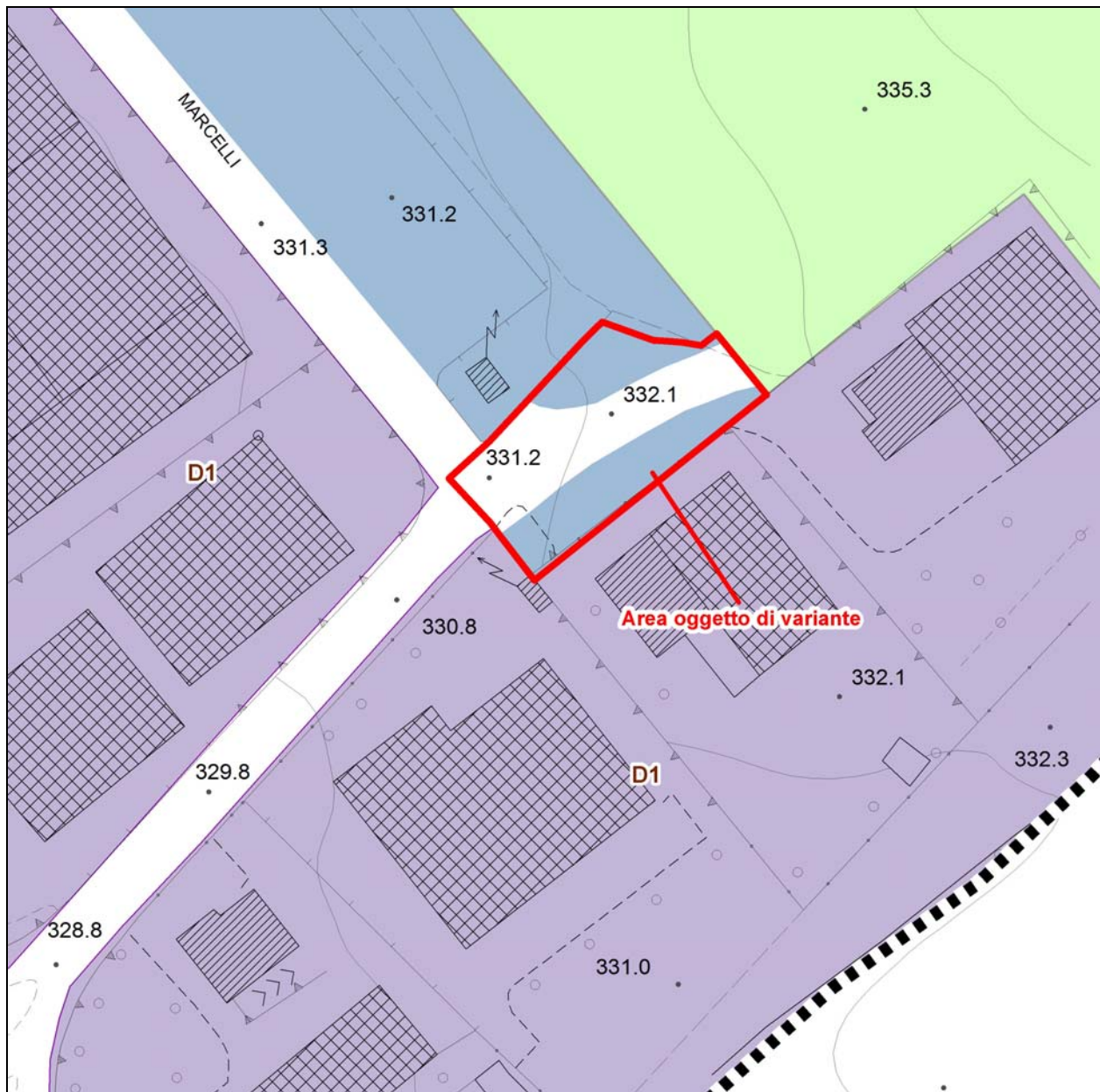
Tale modifica alle perimetrazioni di zona del vigente P.R.G. comporta per l'area da alienare, ricadente nella particella n. 215 del foglio catastale 72, la trasformazione da parcheggio pubblico in sottozona D1, ovvero in area produttiva di completamento; tale modifica comporta, per le aree contigue la rettifica dei perimetri delle aree destinate a parcheggio e viabilità pubblici.

L'area che sarà poi oggetto dei provvedimenti di alienazione presenta una superficie di circa 500 mq. ed una sistemazione come area scoperta asfaltata.

In riferimento alla verifica della presenza della dotazione minima effettiva di standards è da segnalare che a servizio dell'area produttiva in questione è presente un parcheggio pubblico di mq. 3.730 che viene confermato dalla presente variante e che risulta di estensione adeguata rispetto alle esigenze dell'area produttiva; il parcheggio pubblico interessato invece dalla presente variante ha una posizione marginale rispetto al comparto produttivo in questione e risulta per questo già in parte soggetto ad un utilizzo non riferibile a quello di parcheggio pubblico in senso lato.

La trasformazione proposta nell'ambito della presente variante di un'area di circa 500 mq. da “parcheggio pubblico” a “zona di completamento produttivo D1” non comporta pertanto la compromissione degli standards di parcheggio pubblico ritenuti necessari per l'area produttiva “Trieste”.

Di seguito vengono riportati gli estratti del P.R.G. vigente e del P.R.G. modificato con indicato, con perimetro rosso, l'ambito soggetto a rettifica delle ripermetrazioni di zona; all'interno di tale ambito la eventuale alienazione interesserà solo la porzione che da parcheggio e strada pubblica diventa area di completamento D1.



Estratto del P.R.G. vigente

Rispetto alla perimetrazione di zona definita nelle tavole del P.R.G. vigente si rileva che nella realtà la viabilità esistente all'interno dell'ambito delimitato in rosso non ha l'andamento del P.R.G. ma risulta avere direzione meno inclinata rispetto al tratto sottostante lambendo l'area a parcheggio di maggiore estensione posta nord-ovest dell'area oggetto di variante; nella porzione di terreno posta a sud-est della viabilità esistente, benché accessibile al pubblico, risulta già ad oggi in atto un utilizzo prevalente a spazio di sosta di mezzi relativi ai lotti privati adiacenti. Ciò è facilmente riscontrabile dall'estratto della foto aerea che si riporta di seguito.



Estratto della foto aerea 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 sarà interessata da alienazione da parte del Comune è coerente con le aree a confine verso sud-est e sud-ovest.

I parametri urbanistici da applicare in tale zona D1 saranno pertanto quelli già attribuiti alle altre zone D1 dal P.R.G. vigente ovvero:

ART. 6 - SOTTOZONA D1 DI COMPLETAMENTO (SOSTITUIRÀ ART. 31 DELLE N.T.A. DI P.R.G. VIGENTE)

1. Tale zona è destinata ad operazioni di ristrutturazione, riorganizzazione e completamento degli assetti esistenti tramite intervento diretto. L'Amm.ne Comunale ha facoltà di richiedere agli interessati uno Schema di utilizzo con atto d'obbligo per situazioni che richiedono un coordinamento edilizio ed una verifica dell'organizzazione urbanistica necessaria.
2. L'edificazione è consentita con i seguenti parametri:
If = 3 mc/mq (indice di fabbricabilità fondiario)
Rc = 60%

Hmax = 12 ml salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

Distanze: - dalle strade.... = 5 ml. o secondo opportunità di allineamento fronte strada -
dai confini..... = 5 ml o sul confine
- fra fabbricati... = 10 ml.

3. In relazione alle sottozone D1 e D2 prossime alla sottozona D6 per impianto di deposito GPL (art. 12 delle presenti norme) gli interventi dovranno strutturarsi con le limitazioni ai sensi del D.M. 9/05/2001.
4. In relazione alla sottozona D1 lungo il torrente Fiumicello gli ampliamenti dell'esistente non potranno superare i 200 mq di superficie coperta. Tali ampliamenti dovranno essere subordinati, in sede di rilascio di concessione edilizia, a puntuale valutazione degli effettivi livelli di rischio e, dove necessario, a misure di mitigazione del rischio stesso.

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 destinazione urbanistica di un'area che sarà poi soggetta ad alienazione da parte del Comune, in coerenza la destinazione urbanistica delle aree poste a sud-est e sud-ovest dell'area oggetto di variante, e che tale area ricade nel vigente P.S. all'interno dei "ambiti produttivi consolidati", lo strumento urbanistico in questione risulta conforme al Piano Strutturale come si evince dall'estratto in scala 1/5.000 della tavola di piano dello stesso P.S. riportato di seguito.

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 soggetta al vincolo paesaggistico apposto con D.M. 12/11/1962 "Collina di Sansepolcro". A tal merito si evidenzia che, tenuto conto dell'entità dimensionale e dei caratteri urbanistici dei tessuti edilizi esistenti, densamente edificati e spesso di scarsa qualità e decoro, presenti nella U.T.O.E. n. 02 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo" individuata dal vigente P.S., tutti ricadenti nell'area vincolata della "Collina di Sansepolcro", in cui è compresa anche l'area industriale-artigianale interessata dalla presente variante, si può affermare che la presenza di tale vincolo paesaggistico dal 1962 non ha prodotto coerenti esiti urbanistico-edilizi. Preso atto di ciò il Comune di Sansepolcro ha presentato un'osservazione al piano paesaggistico della Regione Toscana adottato nel 2009 con cui si propone di inserire tutto il tessuto urbano ricadente nel pedecolle urbanizzato del capoluogo in un' "area gravemente compromessa o degradata" di cui all'art. 143, comma 4, lettera b), del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. da sottoporre ad un regime autorizzatorio, dal punto vista paesaggistico, più snello rispetto alle altre aree di maggior pregio ricadenti nello stesso vincolo. L'area oggetto della presente variante ricade in tale proposta di "area gravemente compromessa o degradata" dal momento che in essa non sono evidentemente più presenti i valori che si intendeva tutelare con l'apposizione del vincolo stesso e cioè:

- valore del paesaggio agrario tradizionale;

- valore ambientale del patrimonio boschivo;
- valore paesaggistico per la presenza di numerose ville con parchi;
- valore panoramico delle visuali godibili e come quadro di sfondo della città.

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 nessun effetto per ciò che riguarda la salute umana;
- 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,
- interessa un'area sottoposta vincolata dal punto di vista paesaggistico per la quale però è stato proposto dal Comune di Sansepolcro alla Regione Toscana la inclusione in un' "area gravemente compromessa o degradata" di cui all'art. 143, comma 4, lettera b), del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. preso atto che all'interno di essa non sono più presenti i valori tutelati con l'apposizione del vincolo.

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.;
- Nuove Acque;
- Estra energie;
- Enel;
- Telecom.

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..