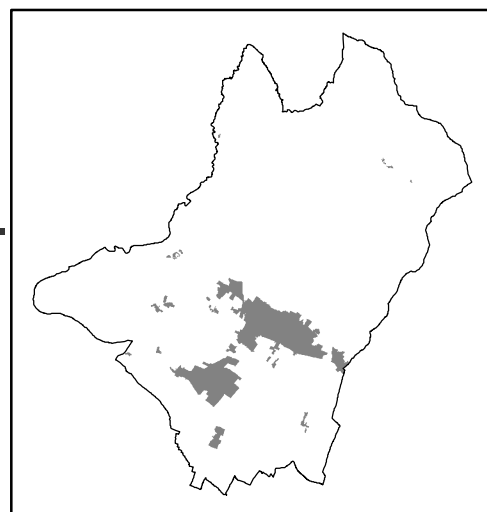




Variante semplificata n.13 al R.U.

**Modeste modifiche alla
disciplina del territorio urbanizzato -
RELAZIONE MOTIVATA PER
LA PROCEDURA DI VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
SEMPLIFICATA**



ELAB. 1

ADOZIONE con Del.C.C. n. del



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

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 N. 13 AL R.U. 2

RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA DELLA VARIANTE n. 13 AL R.U.

PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 che prevede che: *“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”*.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro è stato adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014. A seguito della pubblicazione sono pervenute 480 osservazioni (più due osservazioni formulate dall'ufficio di piano) che sono state analizzate e contro-dedotte in due fasi. La procedura di VAS si è conclusa definitivamente con il provvedimento Pf/VAS 01 del 15/04/2016 contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni, recepite nella versione definitiva degli elaborati del primo stralcio di R.U. sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante è stata preceduta da due avvisi pubblici:

- un AVVISO PUBBLICO ai sensi del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R e ss.mm.ii. per la presentazione di manifestazioni di interesse per modifiche alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relative alle aree con prevalente destinazione produttiva, in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017;
- un AVVISO PUBBLICO pubblicato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R, per la presentazione di manifestazioni di interesse per modifiche alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relative alle aree con destinazione residenziale, in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019.

A seguito di tale avviso sono pervenute numerose manifestazioni di interesse nei termini e fuori termine. Tra queste quelle rispondenti ai principi e criteri definiti in entrambi i sopra citati atti di Giunta sono state recepite nell'ambito di varianti al vigente RU.

La presente ulteriore proposta di variante è formulata al fine di adeguare due precedenti previsioni oggetto della VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 a quanto segnalato in fase di attuazione degli interventi previsti in recepimento delle istanze n. 34 lungo la strada della Montagna e n. 28/29 lungo via Galilei.

La presente variante è inoltre finalizzata, sulla base di due istanze pervenute in data 05/06/2020, prot. n. 11159, e in data 05/06/2020, prot. n. 11160 che segnalano una destinazione urbanistica (“tessuti produttivi”) di un isolato nella zona industriale Alto Tevere che risulta difforme rispetto a tutti gli altri isolati contigui individuati invece come “tessuti produttivi e commerciali di completamento D1”.

Tali istanze, che riguardano aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 come approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015, possono trovare accoglimento nell'ambito di una variante semplificata al R.U., da denominare “VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 13 AL RU PER MODESTE MODIFICHE ALLA VIGENTE DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO”, rispondente al disposto dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, e quindi sottoponibile al procedimento semplificato di cui all'art. 32 della stessa legge regionale oltre

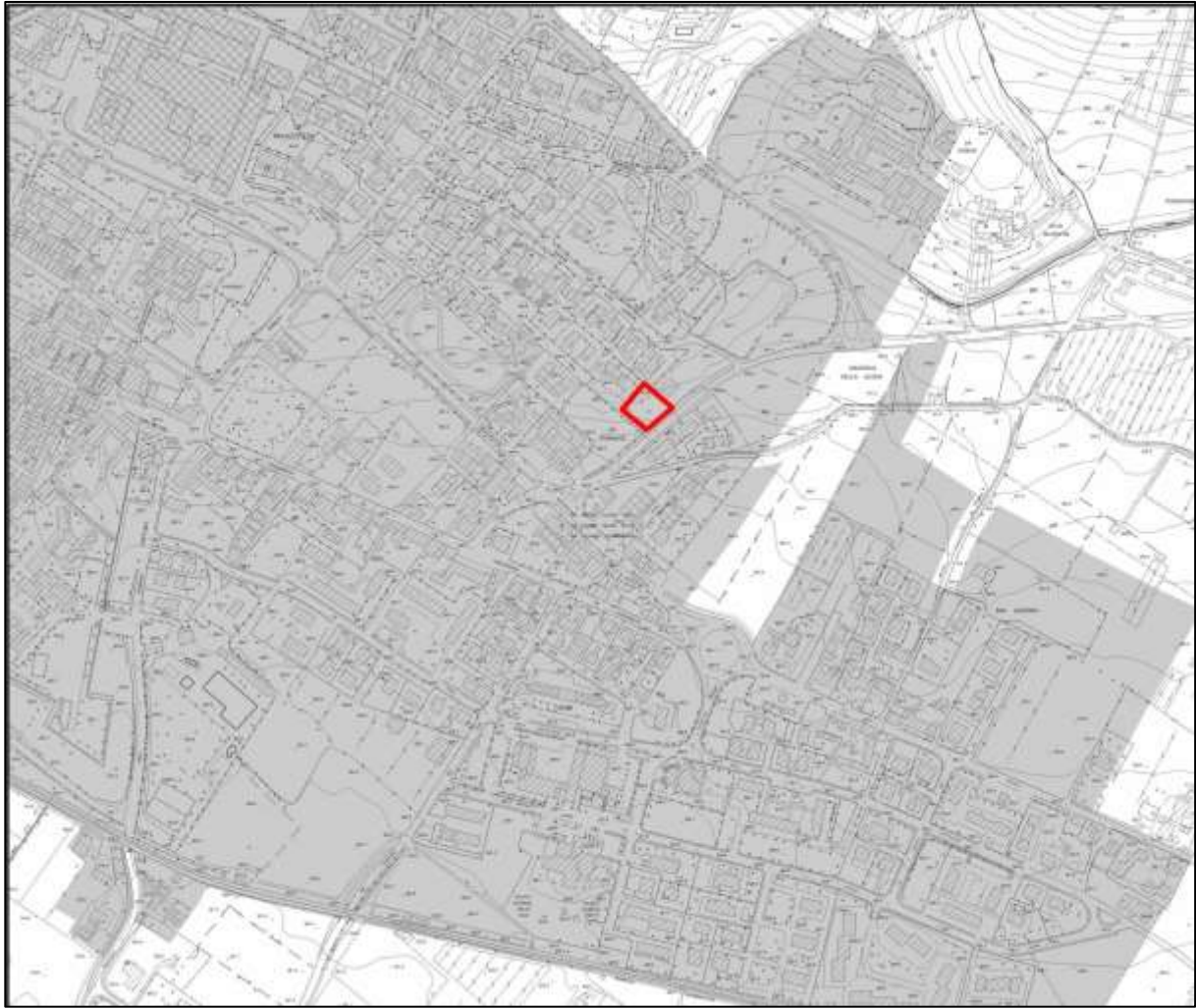
che alla procedura di verifica di assoggettabilità semplificata in quanto varianti formali di carattere redazionale che non incidono in modo significativo nella disciplina del RU già sottoposto a VAS.

DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA “VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 13 PER MODESTE MODIFICHE ALLA VIGENTE DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO”

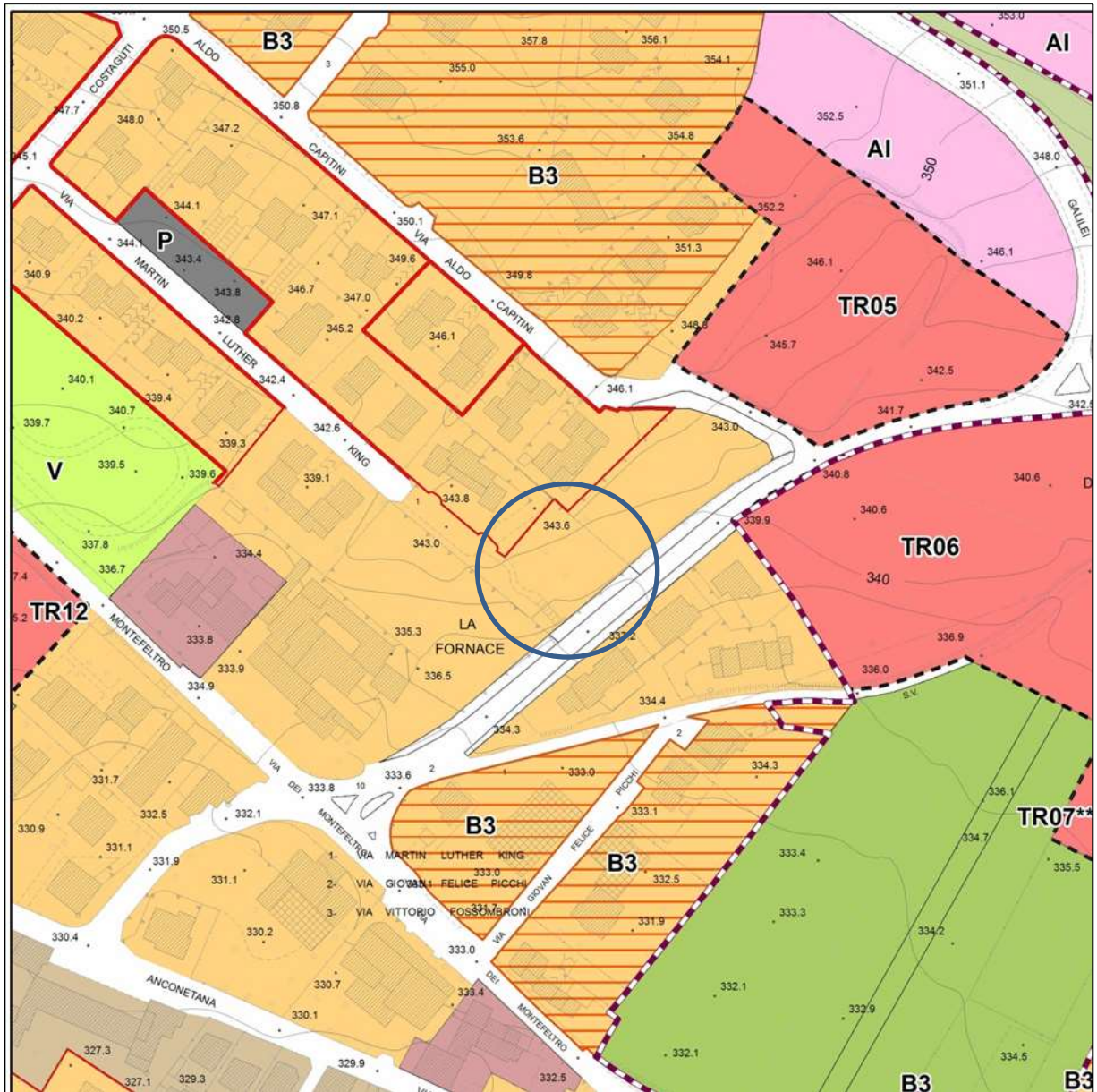
a) In data 15/06/2018, prot. 11805 è pervenuta la richiesta di rettifica alla VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 relativa alla istanza n. 34 che interessava un’area individuata catastalmente al foglio 71 part. 1145, identificata come variante di recepimento della Istanza n. 34 .



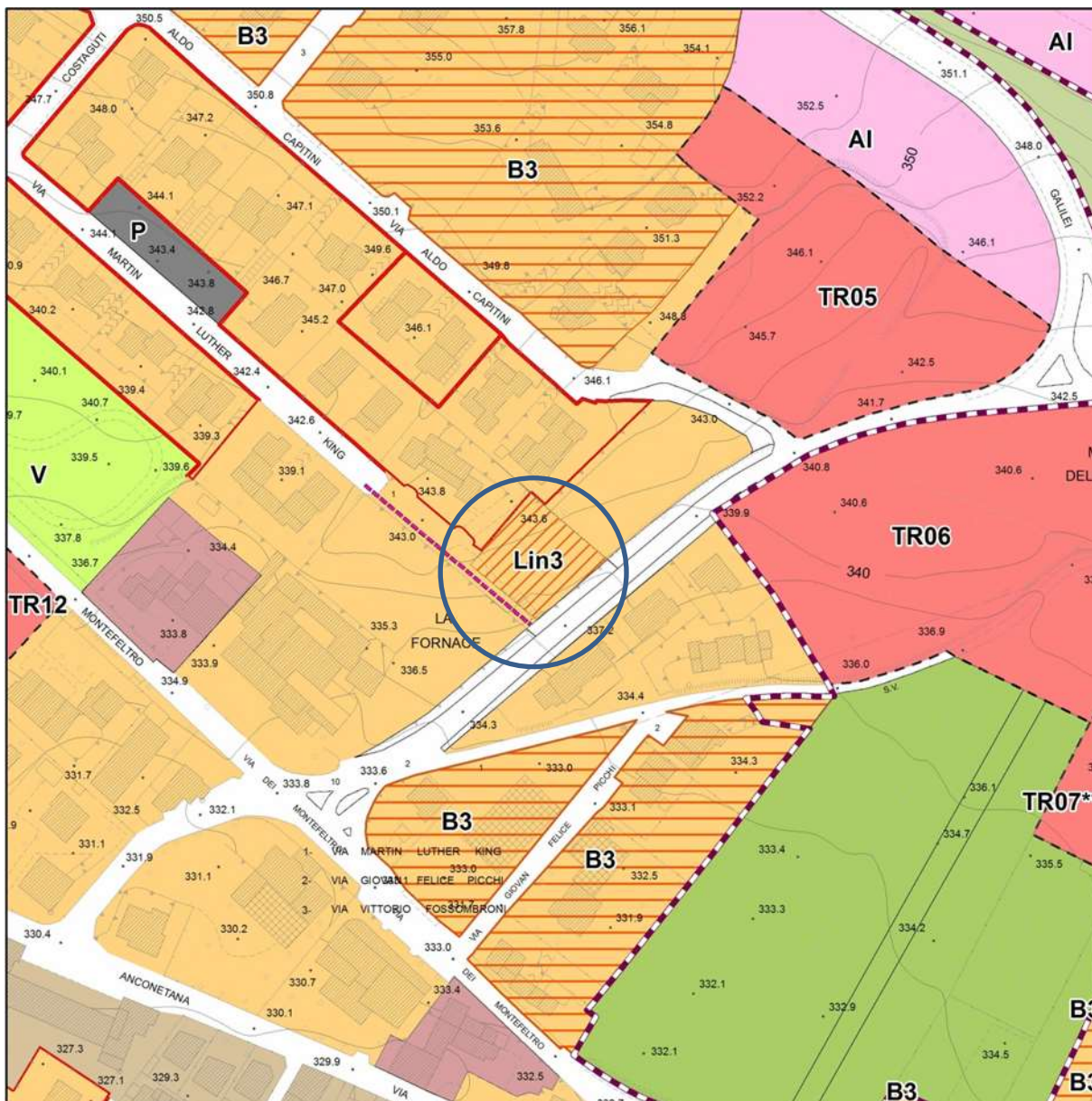
Localizzazione dell’area in questione su foto aerea



Estratto del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 da cui si evince che l'area in questione è interna a tale perimetro.



Estratto del RU nella versione pre-variante con individuata l'area oggetto della istanza n. 34



Estratto della VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 con individuata l'area oggetto della istanza n. 34

Il lotto interstiziale "Lin3" individuato nell'area in questione è stato assoggettato dalla sopra citata Variante n. 11.e al RU alle seguenti norme:

"Art. 46. Lotti interstiziali e di completamento dei margini

1. Sono le parti di aree urbane, all'interno dei Tessuti postbellici, Tessuti consolidati, e dei Tessuti di margine,, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono perimetrati con apposita campitura sugli elaborati cartografici 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000.
2. Il Regolamento urbanistico individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
 - a. insistenza all'interno del perimetro dei centri abitati esistenza di almeno un fronte su strada pubblica;

- b. situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione pubblicistica.
3. I lotti interstiziali e di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri e criteri:
- S.U.L. massima 250 mq;
 - Numero dei piani massimo 2 fuori terra abitabili più un piano seminterrato che non superi la quota di 1,20 m. fuori terra da destinare a superficie accessoria;
 - rispetto degli allineamenti consolidati degli edifici contigui esistenti verso la strada pubblica;
5. Nei lotti di cui al presente articolo non sono ammesse le seguenti funzioni:
- Produttivo di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c)
 - commerciale di media distribuzione
 - commerciale di grande distribuzione.
6. Sono in particolare individuati i seguenti lotti interstiziali (Lin):

Lin1: lotto interstiziale a Melello;

Lin3: lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King;

Lin5: lotto interstiziale su via Francesco Folli

ed i seguenti lotti di completamento dei margini (Lcm):

Lcm2: lotto di completamento dei margini in località La Valentina;

Lcm6: lotto di completamento dei margini a Pocaia di sotto;

Lcm7: lotto di completamento dei margini a Santa Fiora

per i quali valgono le seguenti prescrizioni:

- contestualmente agli interventi edilizi dovrà essere realizzata una cisterna di raccolta delle acque piovane;
 - è prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste dovranno essere comprese nel progetto per il rilascio del permesso di costruire per l'edificio e le relative spese sono poste a carico del soggetto attuatore degli interventi edilizi privati;
7. [...]:
8. Per il lotto interstiziale su via della Montagna e via Martin Luther King (Lin3) valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- gli interventi edificatori dovranno comportare una superficie impermeabilizzata massima del 30% della superficie del lotto;
 - nel progetto da presentare per la realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere documentate la posizione e dimensioni di ciascun elemento arboreo ed arbustivo esistente nel lotto in questione, anche in riferimento alla foto aerea del 2016 resa disponibile dal Servizi cartografico della Regione Toscana, e garantito che gli interventi edilizi non comportino l'abbattimento delle alberature presenti;
 - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto;
 - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa;
 - dovrà essere prevista l'accessibilità veicolare al lotto esclusivamente dal margine nord-ovest ovvero dalle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71; lungo via della Montagna potranno essere previsti solo accessi pedonali;
 - gli interventi edilizi nel lotto interstiziale Lin3 sono inoltre condizionati alla realizzazione di un percorso pedonale pubblico in sicurezza (a servizio anche dei pellegrini del percorso

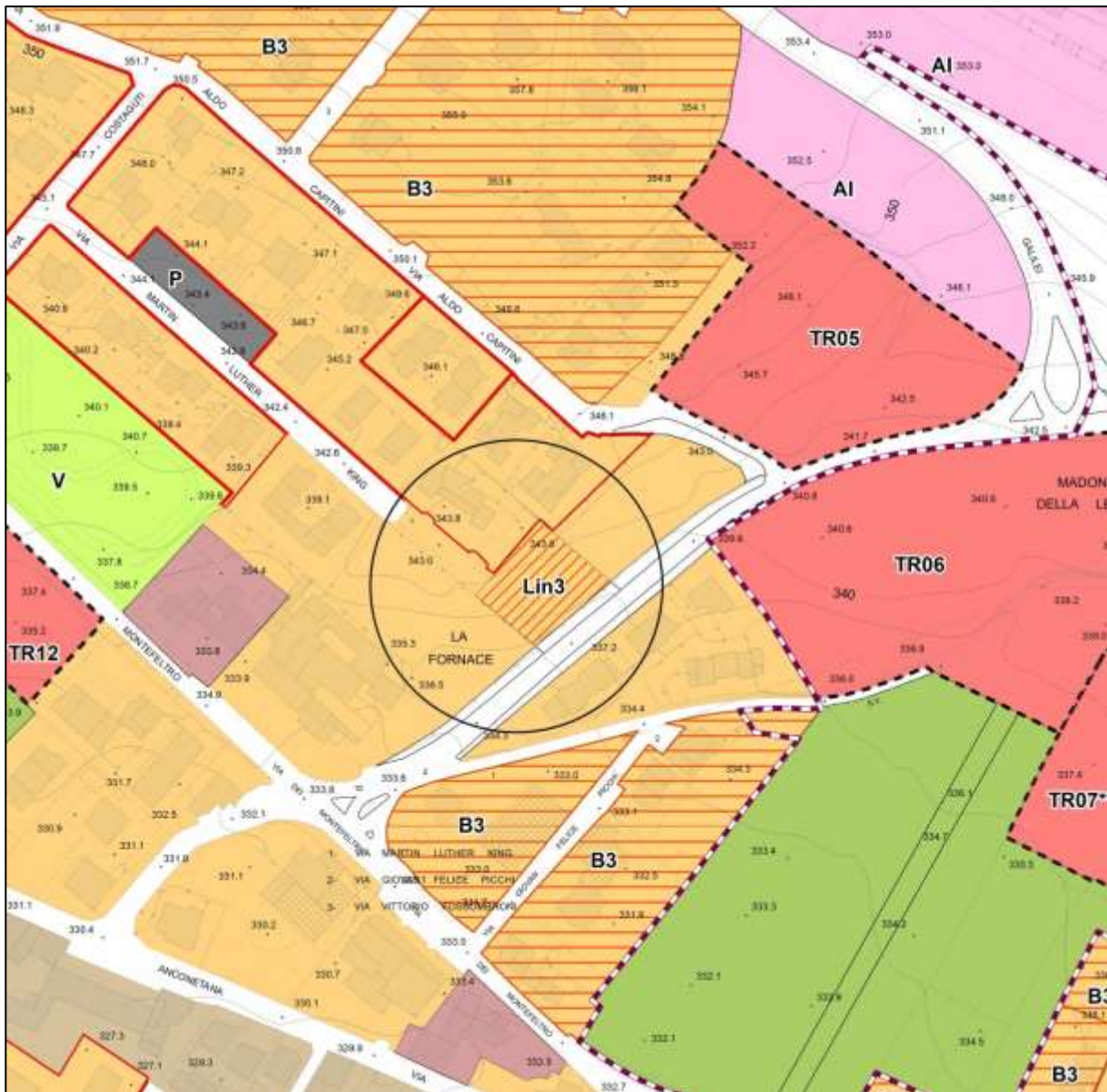
Francescano), che dal semaforo tra via Molini, sul lato nord-est di via Montefeltro, lambendo l'area di pertinenza dell'hotel La Balestra, raggiunga il lotto in questione. Il progetto delle opere di interesse pubblico descritte deve essere presentato contestualmente a quello dell'intervento edilizio nel lotto Lin3. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di specifico atto d'obbligo per l'attuazione delle suddette opere di interesse pubblico.

- [...]”

Nella richiesta di rettifica del giugno 2020 si chiede di eliminare la prescrizione che dispone: “- *dovrà essere prevista l'accessibilità veicolare al lotto esclusivamente dal margine nord-ovest ovvero dalle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71; lungo via della Montagna potranno essere previsti solo accessi pedonali*”

A seguito di sopralluogo con i funzionari comunali competenti in merito alla sicurezza stradale non è stato ravvisato alcuna criticità in merito alla suddetta richiesta e quindi, con la presente variante si propone di eliminare tale prescrizione.

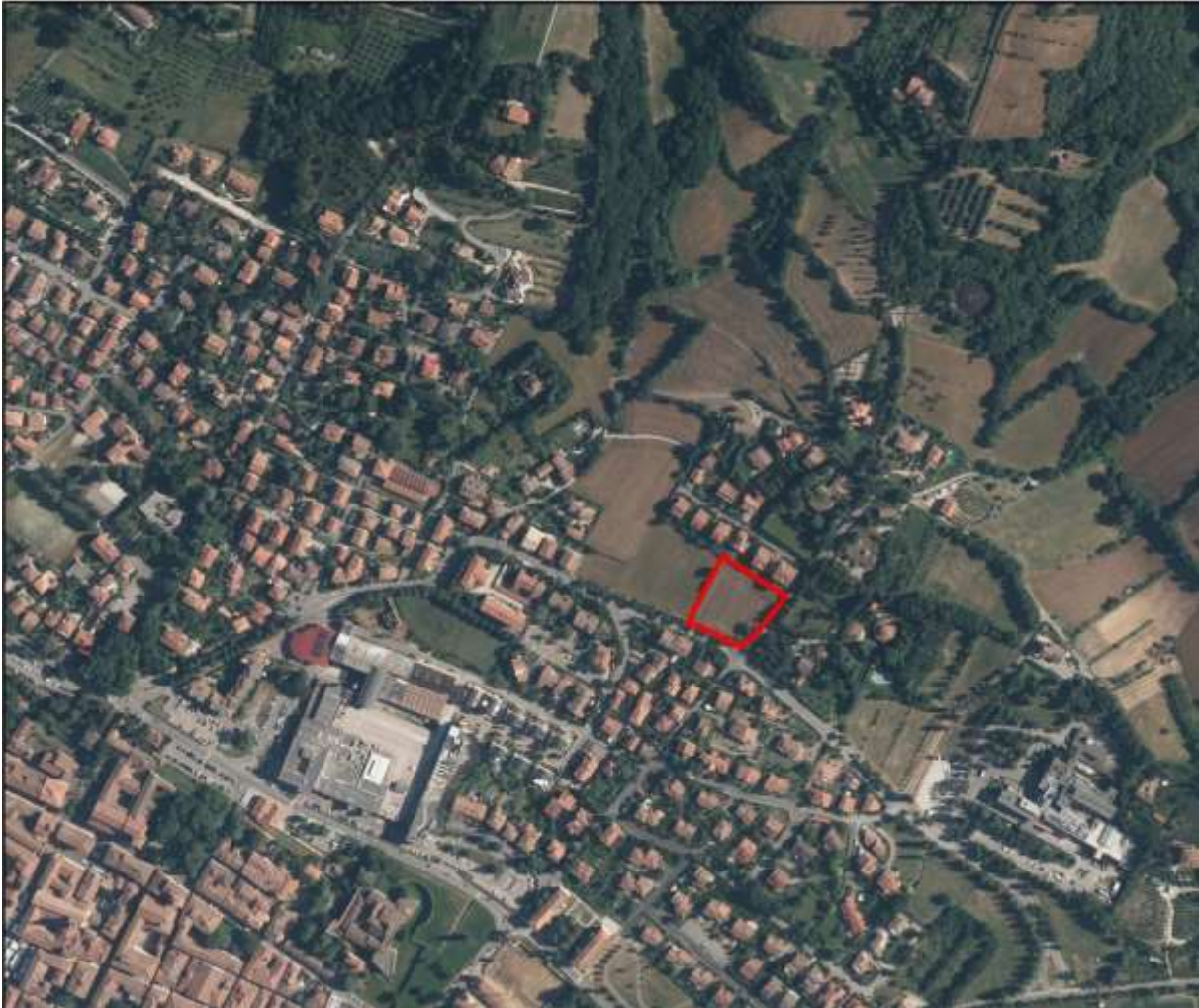
Si è poi rilevato che la tavola 2b2 facente parte della medesima VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 risulta non adeguata alla versione finale della variante in cui era stata accolta la osservazione per la eliminazione di un percorso pedonale pubblico che era previsto sul margine sud-est dell'area oggetto della istanza n. 34 nella versione adottata della stessa variante.



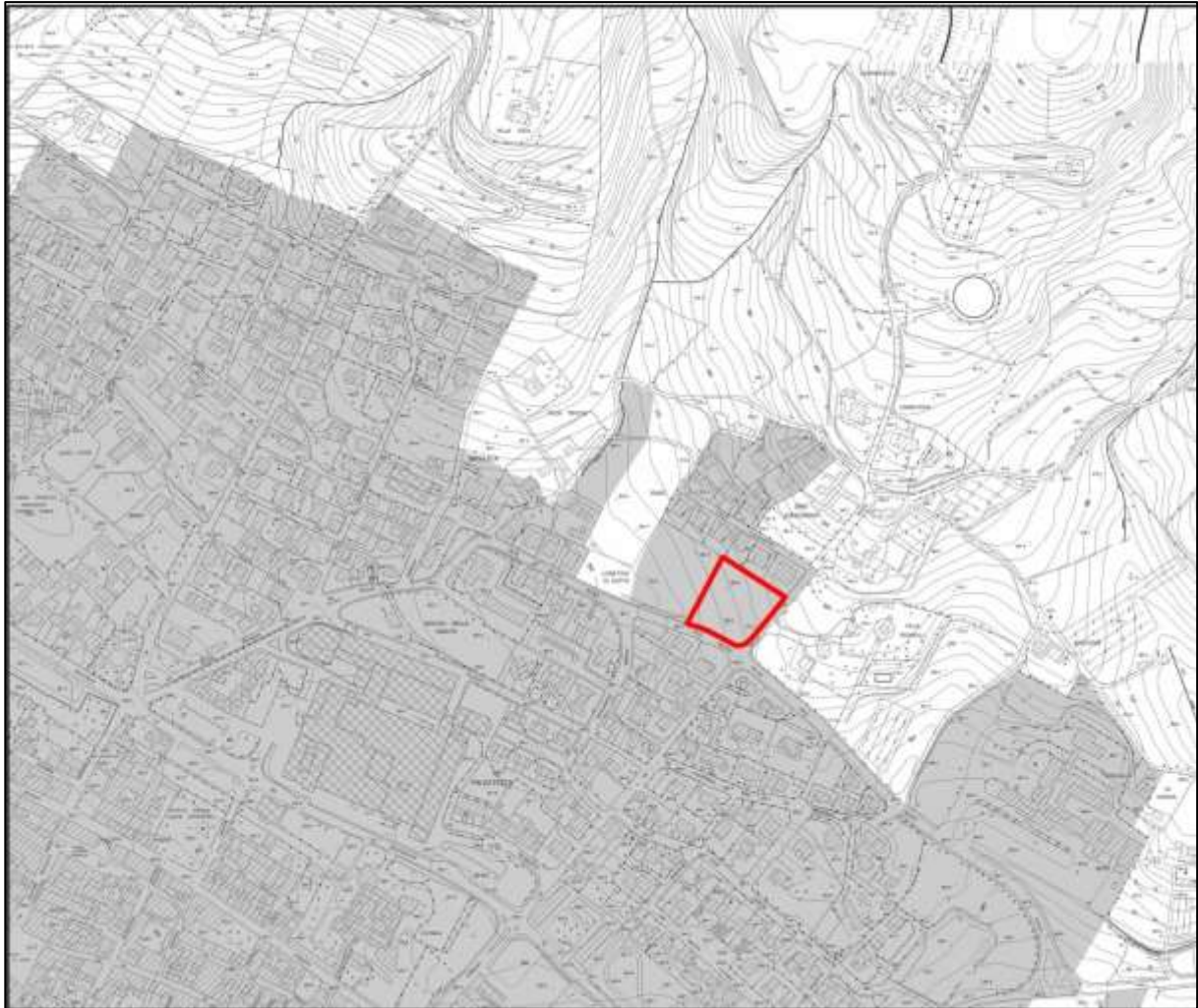
L'estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato sarà pertanto corretta, nell'ambito della presente variante, nel modo che riportato nell'estratto di cui sopra.

Tali modifiche non incidono in alcun modo sulle valutazioni di compatibilità ambientale già effettuate in sede in procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 conclusa con provvedimento Pf/V_Vas n. 6/2019 del 02/12/2019 con cui la Autorità comunale competente in materia di V.A.S., esaminati i pareri e contributi pervenuti, ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010.

b) In data 28/05/2020 prot. n. 10729 è pervenuta una nota con richiesta di rettifica alla VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 che interessava un'area individuata catastalmente al foglio 71, part. 3, identificata come variante di recepimento delle Istanze n. 28 e 29.



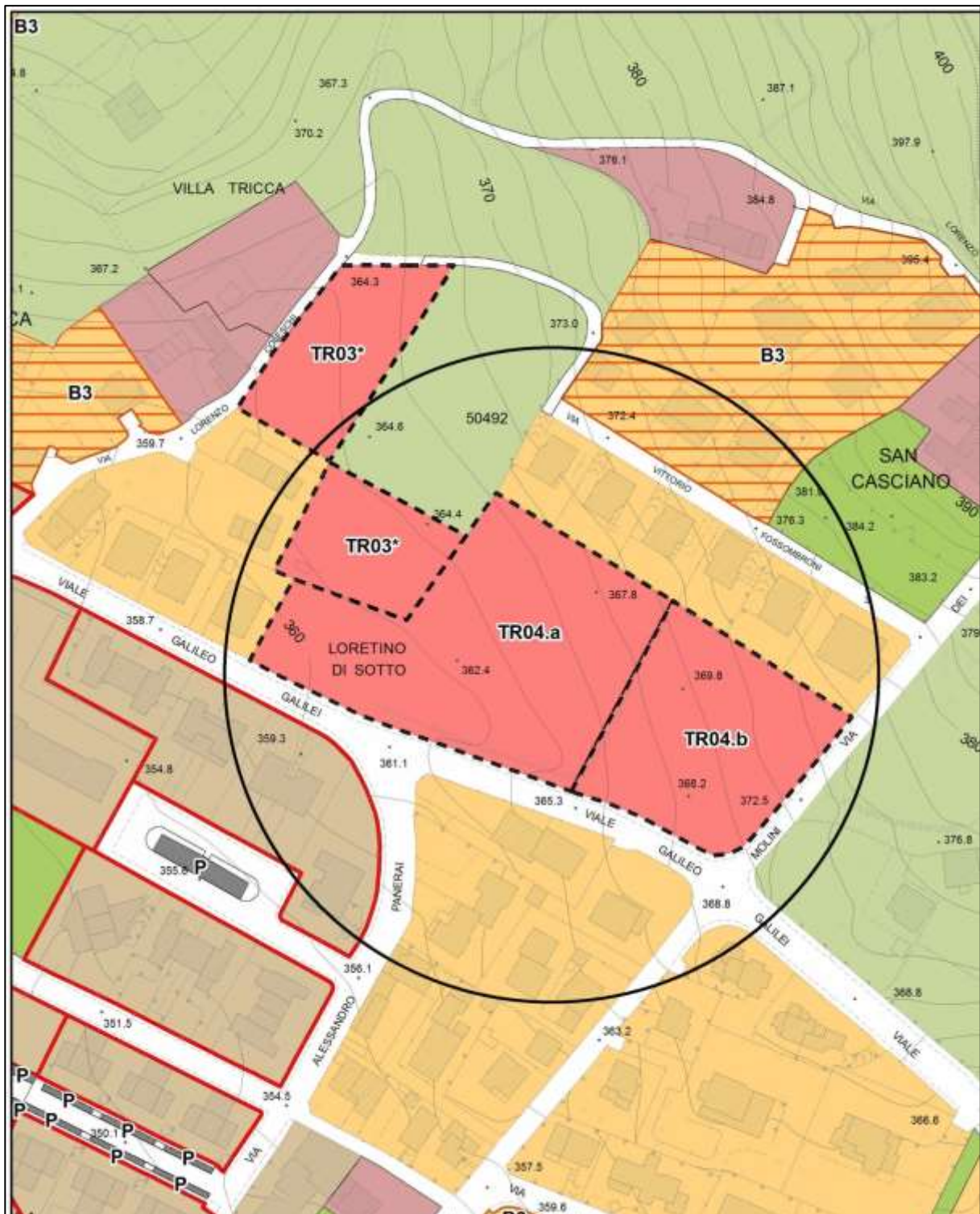
Localizzazione dell'area in questione sulla foto aerea



Estratto del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 da cui si evince che l'area in questione è interna a tale perimetro



Estratto del RU nella versione pre - variante con individuata l'area oggetto delle istanze n. 28 e n. 29



Estratto della VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 con individuata l'area oggetto delle istanze n. 28 e 29

In particolare la richiesta di rettifica pervenuta nel giugno 2020 riguardava la disciplina definita per la area TR04b che era stata definita nella relativa scheda normativa di indirizzo progettuale e di VAS facente parte della citata Variante . 11.e; tale scheda dispone in particolare:

<i>Descrizione</i>	Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale	
<i>Finalità</i>	Completamento residenziale lungo via dei Molini	
<i>Superficie territoriale</i>	4.120 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)
	<i>SUL</i>	824 mq.
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Quella derivante dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico"
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Garantire una dotazione di standards che sia funzionale anche alle aree edificate contermini.	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	9
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari, tri o quadri familiari
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Prima della attuazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovrà essere realizzato un aggiustamento dei confini tra le particelle 3 e 4 del foglio catastale del foglio 71 attraverso permuta e compensazioni tra le due proprietà; tale nuovo confine rettilineo sarà l'effettivo confine tra la TR04.a e la TR04.b	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Per poter garantire una congrua viabilità, tenuto conto della possibile diversa tempistica di attuazione della TR04.a e della TR04.b, si dispone che nel caso in cui venga prioritariamente attuata la TR04.a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere contestualmente garantita la realizzazione in forma unitaria della viabilità di accesso e di attraversamento sia per la parte ricadente nella TR04.a che per la parte ricadente nella TR04.b; <p>oppure</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere messa gratuitamente a disposizione della TR04.a, da parte dei proprietari della TR04.b, l'area destinata a parcheggio pubblico nella stessa TR04.b, o parte di essa, in modo che tale area funzioni da piazzola di rigiro per la TR04.a; ciò anche a parziale compensazione della quota di verde pubblico di competenza della TR04.b che viene invece localizzata all'interno della TR04.a. <p>È inoltre prescritta la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcheggio pubblico nell'area a contatto con la TR04.a della profondità minima di 11 metri - Realizzazione di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri che si innesti su via dei Molini come prolungamento di quella prevista nelle adiacente TR04.b - Percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 4,3 metri. - realizzazione di un marciapiede (larghezza minima di 1,5 metri) lungo via Galilei e via dei Molini e sua cessione gratuita al Comune; tale marciapiede sarà realizzato a contatto dei lotti privati; - cessione gratuita al Comune di un'ulteriore fascia lungo strada, sempre lungo via Galilei e via dei Molini, della larghezza minima di 2,5 	

	<p>metri per la realizzazione di pista ciclabile parallela al sopra citato marciapiede;</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'area a cessione posta in corrispondenza del cono visivo libero da edificato verso la collina, ricadente all'interno della TR04.a, dovrà essere destinato a verde pubblico di competenza sia della TR04.a che della TR04.b attraverso apposite compensazioni tra i vari proprietari interessati.
<i>Opere pubbliche esterne</i>	
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	<p>Allineamento degli edifici lungo via Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto; - non potrà essere ridotta e modificata la natura delle aree individuate come "Verde privato vincolato" o "parchi e giardini"; - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa;
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.

La presente nuova disciplina della TR04b è stata ritenuta, nella richiesta di rettifica del giugno 2020 sopra descritta, estremamente penalizzante laddove prescrive che:

“- realizzazione di un marciapiede (larghezza minima di 1,5 metri) lungo via Galilei e via dei Molini e sua cessione gratuita al Comune; tale marciapiede sarà realizzato a contatto dei lotti privati;

- cessione gratuita al Comune di un'ulteriore fascia lungo strada, sempre lungo via Galilei e via dei Molini, della larghezza minima di 2,5 metri per la realizzazione di pista ciclabile parallela al sopra citato marciapiede;
- l'area a cessione posta in corrispondenza del cono visivo libero da edificato verso la collina, ricadente all'interno della TR04.a, dovrà essere destinato a verde pubblico di competenza sia della TR04.a che della TR04.b attraverso apposite compensazioni tra i vari proprietari interessati.”

Si ritiene infatti che:

- la cessione di una fascia di 4 metri, parallela sia a via Galilei che a via dei Molini, e tutta nella proprietà privata non consenta di realizzare una congrua edificazione nei lotti posti lungo via Galileo (parte sud della TR04b);
- l'attuazione di tale prescrizione comporterebbe la compromissione di un filare di alberi esistente sul margine nord di via Galilei e su quello ovest di via dei Molini;
- l'attuazione dell'ultima prescrizione vanificherebbe l'accoglimento della suddivisione della originaria TR04b in due sub aree TR04.a e TR04.b, che pur era stata assentita nell'ambito della VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020.

Tenuto conto di quanto segnalato e che all'interno della TR04.b, come del resto nella adiacente TR04.a, rientra anche una porzione di terreno che è già di proprietà comunale con la presente variante viene pertanto riformulata la disciplina della TR04.b (e, coerentemente anche della TR04.a) nel modo che segue:

<i>Descrizione</i>	Area interna al perimetro edificato di completamento residenziale in ambito di potenziamento della residenza del Piano Strutturale	
<i>Finalità</i>	Completamento residenziale con formazione di cuneo ambientale a verde di connessione tra edificato e area agricola che formi un cono visivo aperto verso il paesaggio collinare	
<i>Superficie territoriale</i>	6.880 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,20 (pendenza del versante superiore al 10%)
	<i>SUL</i>	1376 mq.

	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	Quella derivante dall'attuazione delle prescrizioni definite nel successivo capitolo intitolato: "Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" e Opere pubbliche esterne
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	-	Residenza
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>	Garantire la continuità del cuneo ambientale ed il cono visivo verso la collina ed una dotazione di standards che sia funzionale anche alle aree edificate contermini.-	
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	15
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari, tri o quadri familiari
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>	Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovrà essere realizzato un aggiustamento dei confini tra le particelle 3 e 4 del foglio catastale del foglio 71 attraverso permuta e compensazioni tra le due proprietà; tale nuovo confine rettilineo sarà l'effettivo confine tra la TR04.a e la TR04.b.	
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	<p>Per poter agevolmente risolvere il problema della viabilità, tenuto conto della possibile diversa tempistica di attuazione della TR04.a e della TR04.b, si dispone che nel caso in cui venga prioritariamente attuata la TR04.a:</p> <p>b.1) dovrà essere contestualmente garantita la realizzazione, in forma unitaria, della viabilità di accesso e di attraversamento sia per la parte ricadente nella TR04.a che per la parte ricadente nella TR04.b;</p> <p><u>oppure</u></p> <p>b.2) dovrà essere messa gratuitamente a disposizione della TR04.a, da parte dei proprietari della TR04.b, l'area destinata a parcheggio pubblico nella stessa TR04.b, o parte di essa, in modo che tale area funzioni da piazzola di rigiro per la TR04.a; ciò anche a parziale compensazione della quota di verde pubblico di competenza della TR04.b che viene invece localizzata all'interno della TR04.a.</p> <p>È inoltre prescritta la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampia zona a parco pubblico in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino; - Parcheggio pubblico sottostante l'abitato di via Fossombroni della dimensione minima di 11 metri (profondità) x 30 metri (lunghezza); - di viabilità di accesso (indicata con S nello schema progettuale) con sezione minima di 10 metri; - di percorso pedonale lungo il limite nord-est della TR di larghezza minima di 3 metri; <p>Ad integrazione delle precedenti prescrizioni si dovrà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare il filare di alberi esistente sul margine sud- ovest dell'area verso via Galilei; - realizzare, a nord di tale filare di alberi, un camminamento pedonale parallelo a via Galilei, di 1,50 metri di larghezza, da sistemare con fondo in calcestruzzo architettonico e, per la parte ricadente nella proprietà dei lottizzanti, da cedere gratuitamente al Comune; - realizzazione di un marciapiede di larghezza minima di 1,5 metri lungo via Galilei e via dei Molini e sua cessione gratuita al Comune; tale marciapiede sarà realizzato a contatto dei lotti privati; - cessione gratuita al Comune di un'ulteriore fascia lungo strada, sempre lungo via Galilei e via dei Molini, della larghezza minima di 2,5 	

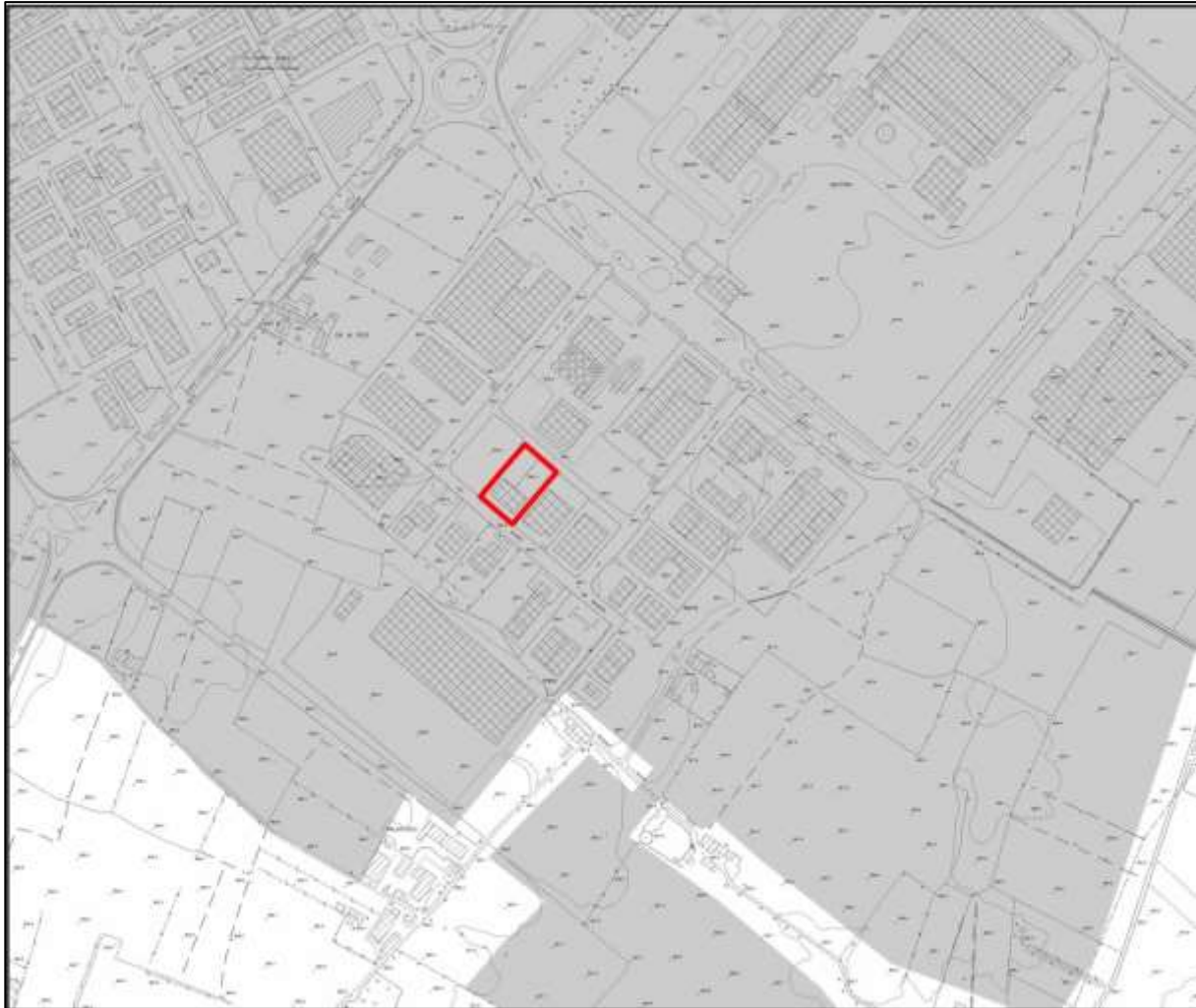
	<p>metri per la realizzazione di pista ciclabile parallela al sopra citato marciapiede;</p> <p>l'area a cessione posta in corrispondenza del cono visivo libero da edificato verso la collina dovrà essere l'ambito di localizzazione delle aree a verde pubblico ed attrezzature di interesse comune di competenza sia della TR04.a che della TR04.b attraverso apposite compensazioni tra i vari proprietari interessati.</p>
<i>Opere pubbliche esterne</i>	Sistemazione di una pista ciclabile di 2,5 mt. di larghezza nella fascia immediatamente a sud del suddetto filare su area già ricadente nella proprietà comunale in parte attualmente occupata da marciapiede;
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	<p>Realizzazione di parco in corrispondenza dell'area che ricade nell'area di tutela paesistica della Villa di Catolino che ha la funzione di mantenere un cono visivo libero da edificato verso la collina;</p> <ul style="list-style-type: none"> - allineamento degli edifici lungo viale Galileo Galilei parallelo a quello degli edifici esistenti su via Fossombroni ; - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali tradizionali armonizzati con il contesto; - non potrà essere ridotta e modificata la natura delle aree individuate come "Verde privato vincolato" o "parchi e giardini"; - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo nella fascia dei marciapiedi girocasa.
<i>Modalità di attuazione</i>	Progetto unitario convenzionato o strumento urbanistico attuativo.

Tali rettifiche non incidono in alcun modo sulle valutazioni di compatibilità ambientale già effettuate in sede in procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 conclusa con provvedimento Pf/V_Vas n. 6/2019 del 02/12/2019 con cui la Autorità comunale competente in materia di V.A.S., esaminati i pareri e contributi pervenuti, ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010.

c) Con istanze pervenute in data 05/06/2020, prot. n. 11159 (pervenuta dalla società OMAC srl) e prot. n. 11160 (pervenuta dalla società INSIEME srl), ci è stata segnalata la necessità di ampliare un capannone esistente posto nella zona industriale Alto Tevere, in un'area distinta catastalmente al foglio 82, particella 262, subalterni 3 e 4, che è attualmente individuata dal vigente RU come "*Tessuti produttivi*" in cui sono consentite solo addizioni volumetriche fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente. Tale area fa parte di un isolato con lotti prevalentemente saturi i cui l'unico lotto con rapporto di copertura del 23% ben al di sotto del massimo attribuito ai tessuti produttivi o commerciali dall'art. 47 delle NTA del RU e che è pari al 60%.



Localizzazione dell'area in questione su foto aerea



Estratto del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 da cui si evince che l'area in questione è interna a tale perimetro

Al fine quindi di poter realizzare l'ampliamento richiesto nelle suddette istanza, secondo modalità edificatorie già messe in atto nei lotti confinanti, si chiede di individuare l'area in questione come *"Tessuti produttivi e commerciali di completamento D1"* soggetti alla disciplina di cui all'art. 47bis:

"Tessuti di completamento D1"

$I_f = 3 \text{ mc/mq}$

$R_c = 60\%$

$H_{max} = 12 \text{ ml}$ salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla L. 2/2/74 n. 64 e D.M.24/1/86.

$D_s = 5 \text{ ml.}$ o secondo opportunità di allineamento fronte strada

$D_e = 10 \text{ ml.}"$



Estratto della tavola della disciplina del territorio urbanizzato del vigente RU con individuazione dell'area in questione compresa nell'unico isolato individuato come "Tessuti produttivi" con possibilità di addizioni volumetriche limitate al 20% delle volumetrie esistenti.



Estratto del RU stato modificato in recepimento delle istanze presentate dalle società OMAC srl e INSIEME srl

La modifica introdotta comporta una possibilità di interventi di completamento con incremento massimo di SUL di circa 1.800 mq. a fronte della presenza sullo stesso lotto di un capannone esistente con SUL pari a 1.300 mq.. Negli altri lotti interessati dalla presente variante risultano invece già saturi e, pertanto, la presente variante non produce sostanzialmente effetti.

L'area in questione non è inoltre interessata da vincoli paesaggistici, gli effetti ambientali della proposta di modifica al RU sopra descritta non comporta incrementi significativi delle pressioni sulle varie componenti ambientali come già analizzate e valutate nell'ambito della procedura di VAS del vigente Regolamento Urbanistico

VERIFICA DELLA COERENZA CON PTC E PIT –PPR

Le aree interessate dalle istanze di cui ai precedenti punti a) e b), che ricadono nell'area soggetta al vincolo paesaggistico della collina di Sansepolcro istituito con DM 12/11/1962, sono già state oggetto della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 che si è conclusa con esito positivo.

Le modifiche introdotte con la presente variante nel caso a) non modificano gli impatti già valutati in quanto riguardano una diversa modalità di accesso all'area che sarà sottoposta ai soggetti competenti in materia di paesaggio in sede di progetto definitivo.

Nel caso della istanza b) le modifiche introdotte consentono la tutela di un filare di alberi già presente lungo via Galilei e quindi comportano la riduzione degli impatti paesaggistici rispetto alle previsioni già approvate con la Variante 11e al RU.

Nel caso della istanza c) si tratta di un'area interclusa al tessuto urbanizzato della zona industriale Alto Tevere e quindi non hanno alcun incidenza su aspetti paesaggistici.

Nel loro complesso le previsioni della presente variante sono coerenti con il PIT –PPR.

Tali previsioni risultano altresì coerenti con il PTC della Provincia di Arezzo riguardando aree interne o sui margini del tessuto urbanizzato del capoluogo per le quali il PTC rimanda alla disciplina comunale.

CONCLUSIONI

La presente variante si configura, ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, come variante semplificata al R.U., in quanto ha per oggetto previsioni di lieve entità interne al perimetro del territorio urbanizzato che non comportano alcun incremento significativo delle pressioni sulle componenti ambientali del vigente R.U. già sottoposto a VAS.

Si ritiene pertanto che esistano le condizioni per la non assoggettabilità a V.A.S. della presente variante.

Tenuto conto di ciò si ritiene che ad essa si possa applicare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010.

Sansepolcro, 11 settembre 2020.

Il progettista della presente variante
Arch. Maria Luisa Sogli