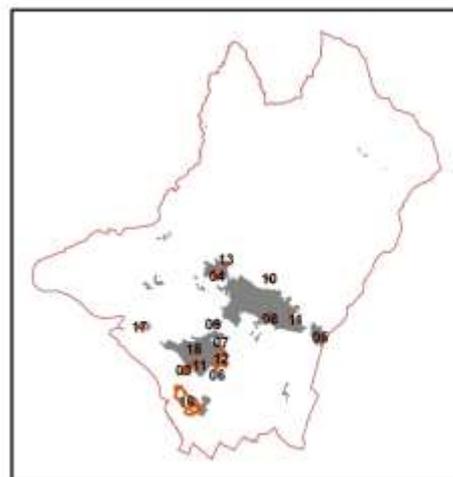




Variante semplificata n. 8 al R.U.

**Variante ad aree
con destinazione
prevalentemente produttiva -
RELAZIONE MOTVATA PER
LA PROCEDURA DI VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
SEMPLIFICATA**



ELAB. 1

Maggio 2017
ADOZIONE ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014



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 SEMPLIFICATA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE N. 8 AL R.U..... 3

RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA DELLA VARIANTE n. 8 AL R.U.

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 di verifica di assoggettabilità semplificata 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 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 relativa alle aree con destinazione produttiva in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017.

A seguito di tale avviso sono pervenute, nei termini (entro il 15 maggio 2017), 19 manifestazioni di interesse con altrettante proposte di modifica al vigente R.U. ed 1 manifestazione di interesse fuori termine.

Tutte e 20 le istanze sono state sottoposte ad un'istruttoria tecnica sulla base dei criteri di selezione e di accoglibilità formulate nella citata D.G.C. n. 45 del 23/02/2017.

Tra tutte le istanze analizzate è risultato che 5 delle 20 istanze, per le loro caratteristiche di piena coerenza con il Piano Strutturale vigente e con i piani sovraordinati di Regione e Provincia, e in quanto non interessanti beni paesaggistici ai sensi del D.lgs. 42/2004, potevano trovare accoglimento nell'ambito di una variante semplificata al R.U. rispondente alle tipologie di cui all'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014 e quindi sottoponibile al procedimento semplificato di cui all'art. 32 della stessa legge regionale.

In particolare la presente variante si compone di tre modifiche normative e di due modifiche cartografiche puntuali riferite alle seguenti istanze:

MODIFICHE NORMATIVE

Istanza n. 03 – Richiedente: Del Siena Marco In qualità di rappresentante legale della “Del Siena Group S.p.A.” che svolge la attività di camiceria, tessile ed abbigliamento.

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** Si chiede di cassare, nella scheda normativa e di indirizzo progettuale TRpr09, la disposizione che prevede come finalità degli interventi la connessione con interventi di riqualificazione e riconversione dell'area produttiva in zona Melello/Fiumicello in cui opera la stessa azienda Del Siena.

Motivazione della richiesta: non ridurre il valore complessivo del patrimonio aziendale, parametro di riferimento di mercato per determinare l'indebitamento della azienda e quindi la sua possibilità di attingere mutui e finanziamenti e quindi poter portare a termine la iniziativa di risanamento intrapresa.

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** coerente

- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** area interna al perimetro del territorio urbanizzato ed esterna dal centro abitato come individuato dal vigente R.U.;

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** L'area non risulta interessata da vincoli sovraordinati ad eccezione dell'area di attenzione determinata dalla contiguità del deposito del GPL individuato come azienda a rischio di incidente rilevante già oggetto di valutazione nel vigente R.U. ed appositamente trattata nell'elaborato RIR allegato al R.U.; nell'area è da rispettare inoltre la disciplina di tutela dei tratti di viabilità panoramica di valore rilevante di cui all'art. 38 delle vigenti N.T.A. del R.U.;

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** PARZIALMENTE COERENTE eventualmente solo se inquadrata come iniziativa per la tutela di un'attività in difficoltà di cui assicurare la permanenza e l'azione di risanamento finora intrapresa ed in corso.

Non sono allegati dati aziendali che possano supportare le motivazioni addotte e per cui l'operazione ha un preminente carattere di valorizzazione immobiliare.

- **PARERE TECNICO:** la modifica richiesta comporta consumo di nuovo suolo agricolo senza che ne derivi un'azione di riqualificazione come previsto dal R.U. vigente; la modifica risulta pertanto peggiorativa rispetto alla previsione vigente in riferimento ai principi generali della L.R. 65/2014 e alla disciplina della scheda d'ambito del P.I.T., per i quali risultano prioritari gli interventi di rigenerazione e riqualificazione insediativa. Tale richiesta tuttavia, risulta compatibile con il PS e quindi tecnicamente inquadrabile in una variante semplificata al RU. Poiché a supporto della stessa richiesta si fa riferimento all'esigenza di non ridurre il valore complessivo del patrimonio aziendale, parametro di riferimento di mercato per determinare l'indebitamento della azienda e quindi la sua possibilità di attingere mutui e finanziamenti e quindi poter portare a termine la iniziativa di risanamento intrapresa, ovvero ad argomentazioni diverse da quelle strettamente attinenti l'urbanistica, si rimanda alla Commissione Urbanistica Consiliare ed al Consiglio Comunale la decisione sulla procedibilità della variante in accoglimento della richiesta in questione.

La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 03/08/2017 ha espresso Parere favorevole all'unanimità all'accoglimento della richiesta nell'ambito della presente variante semplificata al R.U..

Il Servizio Urbanistica ha quindi elaborato le modifiche richieste nell'ambito dell'elaborato n. 04 facente parte della presente variante.

Istanza n. 06 – Richiedente: Bicolotti Cesare in qualità di legale rappresentante della SAVAS S.p.A. che svolge la sua attività nel settore del commercio all'ingrosso di lastre di vetro

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** si chiede di poter realizzare un alloggio per il titolare dell'azienda e/o per il custode all'interno del complesso produttivo esistente della ditta SAVAS per poter presidiare l'azienda;

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** coerente

- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** area interna al perimetro del territorio urbanizzato oltre che interna al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.;

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l'area non risulta interessata da vincoli sovraordinati e la richiesta non risulta in contrasto con la disciplina di tutela delle invarianti strutturali;

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** coerente nel senso che la proposta di modifica consente una maggiore tutela dell'attività svolta; è stato allegato anche il programma aziendale relativo al potenziamento e/o riqualificazione dell'attività economica che segnala la necessità di completamento di tale programma con al realizzazione di un alloggio di guardiana e di ulteriori uffici amministrativi/direzionali;

- **PARERE TECNICO:** ACCOGLIBILE CON LIMITAZIONI riferite alla necessità di consentire la funzione residenziale solo per il custode o per il proprietario dell'azienda con limiti dimensionali (alloggio unico

di non più di 70-80 mq.) e da riferire ad aziende di tipo artigianale e di grandi dimensioni al fine di limitare il più possibile situazioni di contiguità tra funzioni diverse potenzialmente incompatibili per questioni ad esempio legate alla zonizzazione acustica delle aree con destinazione prevalentemente produttiva.

La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 03/08/2017 ha espresso Parere favorevole a maggioranza all'accoglimento della richiesta nell'ambito della presente variante semplificata al R.U..

Il Servizio Urbanistica ha quindi elaborato le modifiche richieste nell'ambito dell'elaborato n. 03 facente parte della presente variante integrando le attuali N.T.A. del R.U. con una norma valida per tutte le aree con prevalente destinazione produttiva.

Istanza n. 18 – Richiedente: Aglini Roberta in qualità di rappresentante legale della ditta Pasqui S.r.l. che svolge attività di laboratorio artigianale (camiceria)

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: Richiesta di individuazione di nuova area di riqualificazione RQ al fine di:

1) consentire il frazionamento degli edifici presenti nell'area con pezzature minime di 100 mq. per piccoli laboratori artigiani;

2) di derogare il rispetto delle quote di standards per parcheggi anche in rapporto a nuove destinazioni da insediare quali attività di ristorazione e di intrattenimento;

3) di consentire ai primi piani degli edifici produttivi esistenti anche destinazioni abitative;

- *COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE*: coerente l'istanza n. 1 mentre non risultano coerenti con gli obiettivi del P.S. per le aree produttive le istanze 2 e 3 in quanto in contrasto con gli obiettivi di promuovere una maggiore qualità urbana e limitare le funzioni non compatibili con le prevalenti attività produttive come la residenza;

- *RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014*: area interna al perimetro del territorio urbanizzato oltre che interna al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.;

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: l'area non risulta interessata da vincoli sovraordinati e la richiesta non risulta in contrasto con la disciplina di tutela delle invarianti strutturali;

- *COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO*: coerente solo la istanza n. 1 mentre le altre due istanze paiono connesse ad esigenze di mera valorizzazione immobiliare.

- *PARERE TECNICO*: ACCOGLIBILE CON LIMITAZIONI ovvero solo per ciò che riguarda la istanza n. 1 tenuto conto che esistono attività contemporanee che lavorano nel campo del digitale e possono avere bisogno di spazi più limitati rispetto alle attività produttive tradizionali.

La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 03/08/2017 ha espresso Parere favorevole a maggioranza all'accoglimento della sola richiesta n. 1 nell'ambito della presente variante semplificata al R.U..

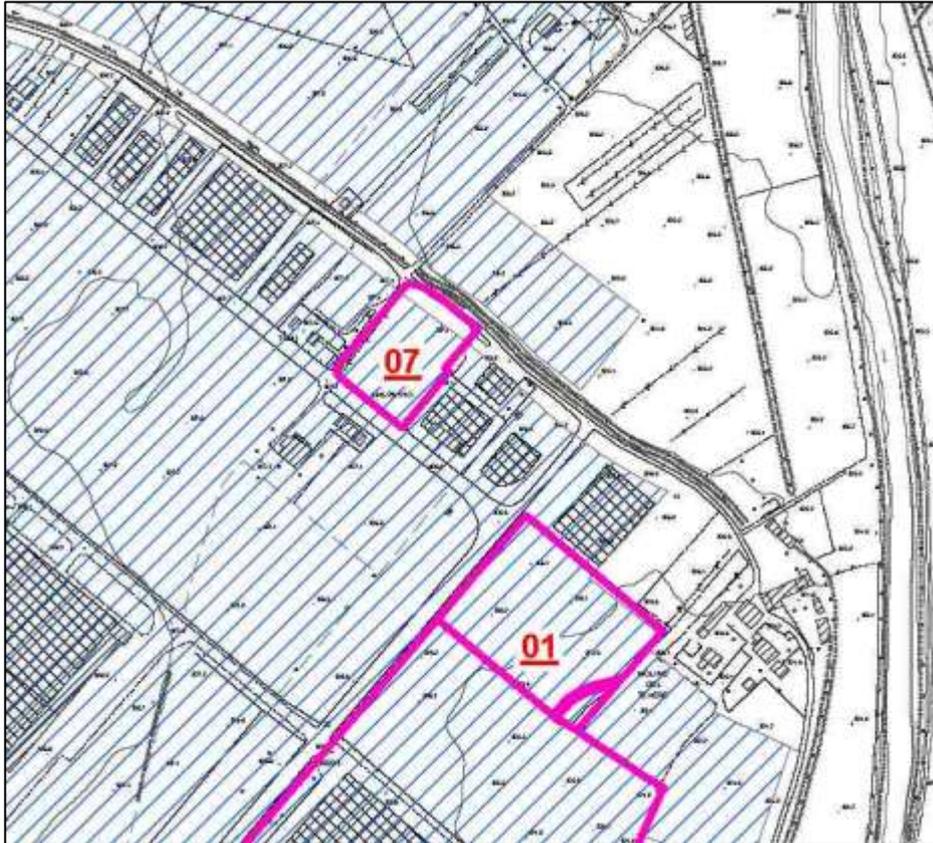
Il Servizio Urbanistica ha quindi elaborato le conseguenti modifiche richieste nell'ambito dell'elaborato n. 03 facente parte della presente variante integrando le attuali N.T.A. del R.U. con una norma valida per tutte le aree ricadente nei "Tessuti produttivi o commerciali" e nei "Tessuti produttivi o commerciali di completamento".

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

Istanza n. 07 – Richiedente: Franceschini Pietro in qualità di proprietario dell'area individuata ed impresario edile

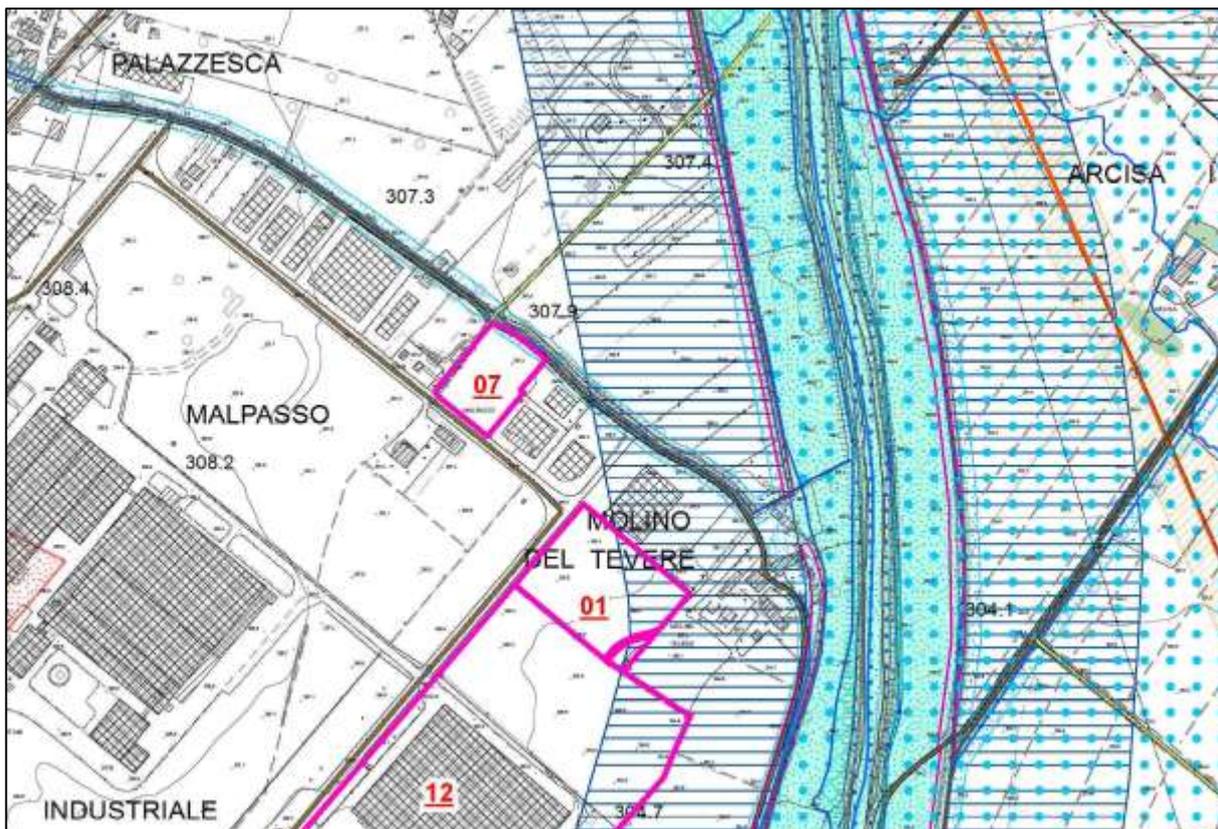
- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: 1) richiesta di inserimento della previsione di nuova viabilità tra via Malpasso e via Tevere classificata dal vigente R.U. come "verde privato vincolato"; 2) richiesta di realizzare recinzione verso la Reglia dei molini in allineamento con quelle esistenti Motivazione: vendere con maggiore facilità il lotto di terreno in proprietà;

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** PARZIALMENTE COERENTE in quanto in tale area il P.S. individua un percorso di valore escursionistico con alberature di corredo da tutelare anche se non risulta individuato come percorso storico; l'area lungo la Reglia dei Molini è inoltre considerata verde di rispetto della Reglia dei Molini e del connesso percorso storico di via del Tevere da riqualificare come percorso ciclopedonale;
- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** area prevalentemente interna al perimetro del territorio urbanizzato oltre che interna al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.;

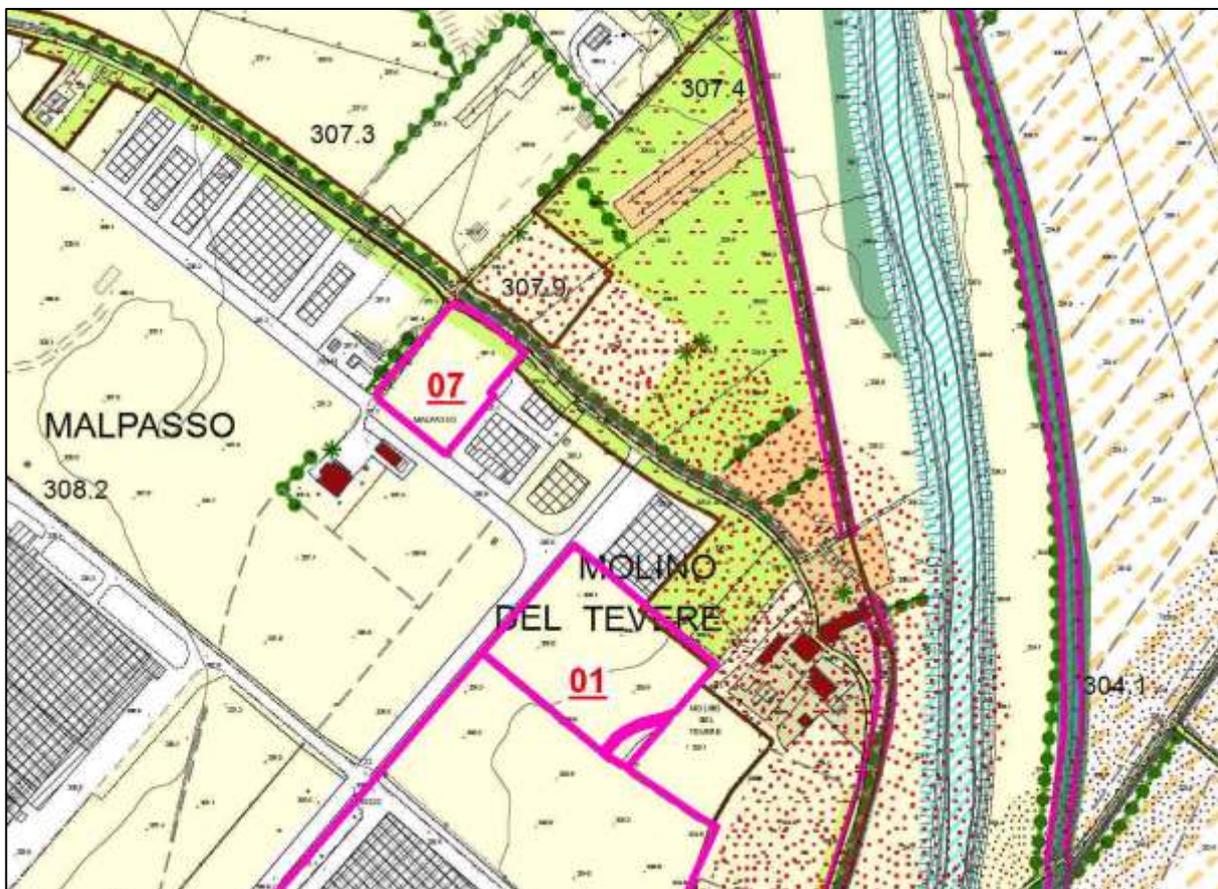


Estratto della tavola del territorio urbanizzato (campito con rigatura blu) da cui si evince che l'area in questione è compresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ad eccezione di una fascia verso la Reglia dei Molini.

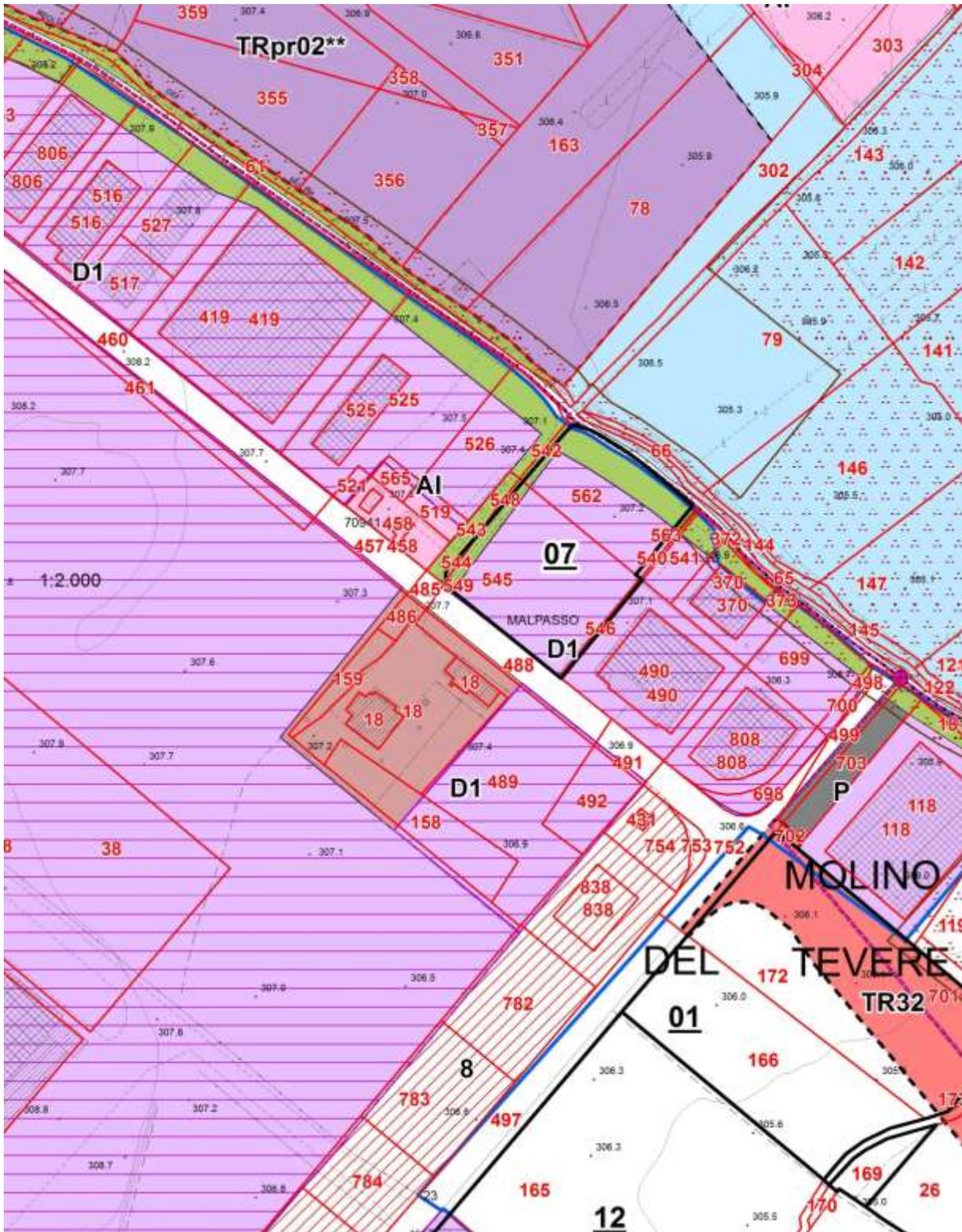
- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l'area è interessata sul suo margine nord est dalla fascia di rispetto assoluto del corso d'acqua pubblico della Reglia dei Molini



Estratto della tavola dei vincoli del R.U. da cui si evince che l'area è interessata dal vincolo di tutela dei 10 metri dall'argine o ciglio di sponda della Reggia dei Molini



Estratto della tavola delle invarianti del R.U. da cui si evince che sul margine nord-ovest dell'area è presente un percorso di valore escursionistico fiancheggiato da filari di alberi



Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del vigente R.U. da cui si evince che sul margine nord-ovest dell'area è presente un'area a "verde privato vincolato" in cui insiste una strada esistente (Vedi foto aerea riportata di seguito) che, con la presente istanza, si intende estrapolare dal "verde privato vincolato" per essere riconosciuta come strada pubblica.



- COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO: PARZIALMENTE COERENTE in quanto la richiesta è motivata da mera esigenza di valorizzazione della rendita immobiliare dell'area senza che siano state segnalate nella manifestazione di interesse specifiche esigenze produttive; tuttavia, anche a seguito di precisazioni verbali da parte dell'interessato, la volontà della richiesta

- **PARERE TECNICO:** ACCOGLIBILE CON LIMITAZIONI riferite alla necessità di garantire le tutele previste dal Piano Strutturale e dalla L.R. 21/2012 nel rispetto della quale la collocazione della recinzione a cui allude la istanza deve essere oggetto di apposita autorizzazione idraulica da parte della Regione Toscana. Quindi la modifica proposta nella presente variante potrà consistere solo nel riconoscimento della viabilità esistente come viabilità pubblica che risulta solo in parte di proprietà comunale, quindi sarà da prevedere che gli interventi edilizi sulle zone D1 che confinano con tale strada siano condizionati alla preventiva cessione al Comune delle porzioni di tale viabilità che risultano attualmente private.

La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 03/08/2017 ha espresso Parere favorevole all'unanimità all'accoglimento della richiesta nell'ambito della presente variante semplificata al R.U..

Il Servizio Urbanistica ha quindi elaborato le modifiche richieste nell'ambito degli elaborati n. 02 e 03 facenti parte della presente variante.

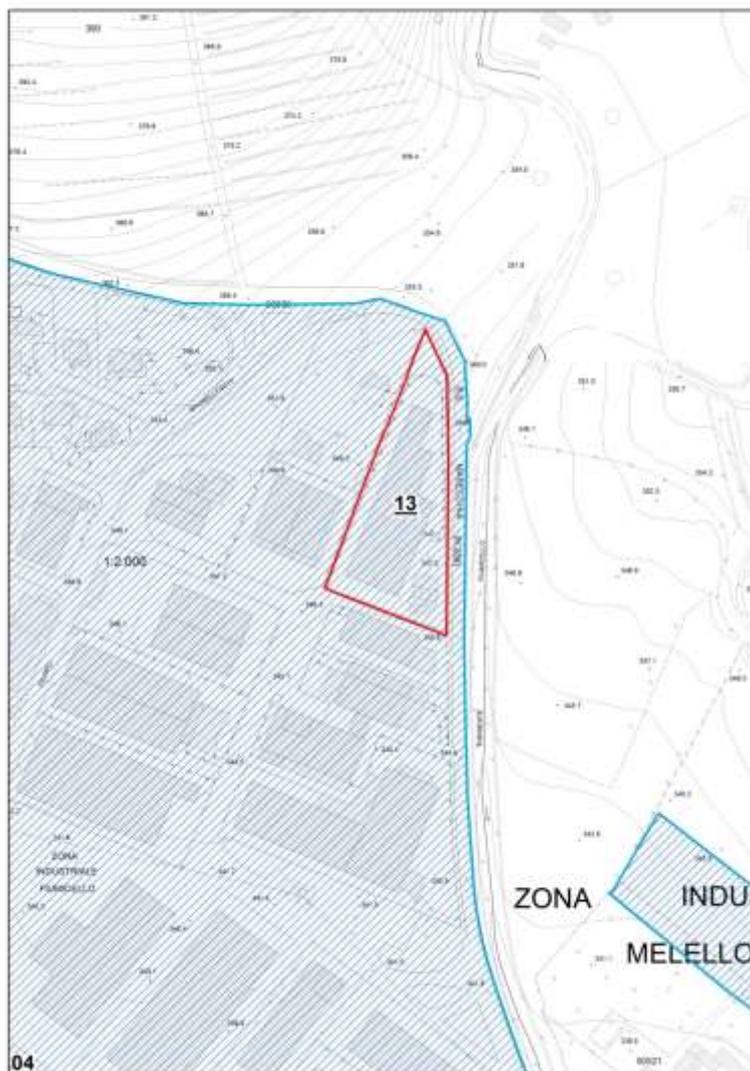
MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Istanza n. 13 – Richiedente: Lanzi Enzo in qualità di legale rappresentante della società "Lanzi S.r.l." che svolge attività di nastrificio.

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** si chiede di poter estrapolare l'area in cui è collocato lo stabilimento del nastrificio Lanzi dall'ambito di riqualificazione insediativa della zona industriale Fiumicello-Melello al fine di poter realizzare un intervento di ristrutturazione della zona uffici con lievi incrementi volumetrici in altezza e con la realizzazione di una zona showroom;

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** COERENTE;

- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** area interna al perimetro del territorio urbanizzato oltre che interna al perimetro del "centro abitato" come individuato dal vigente R.U.;

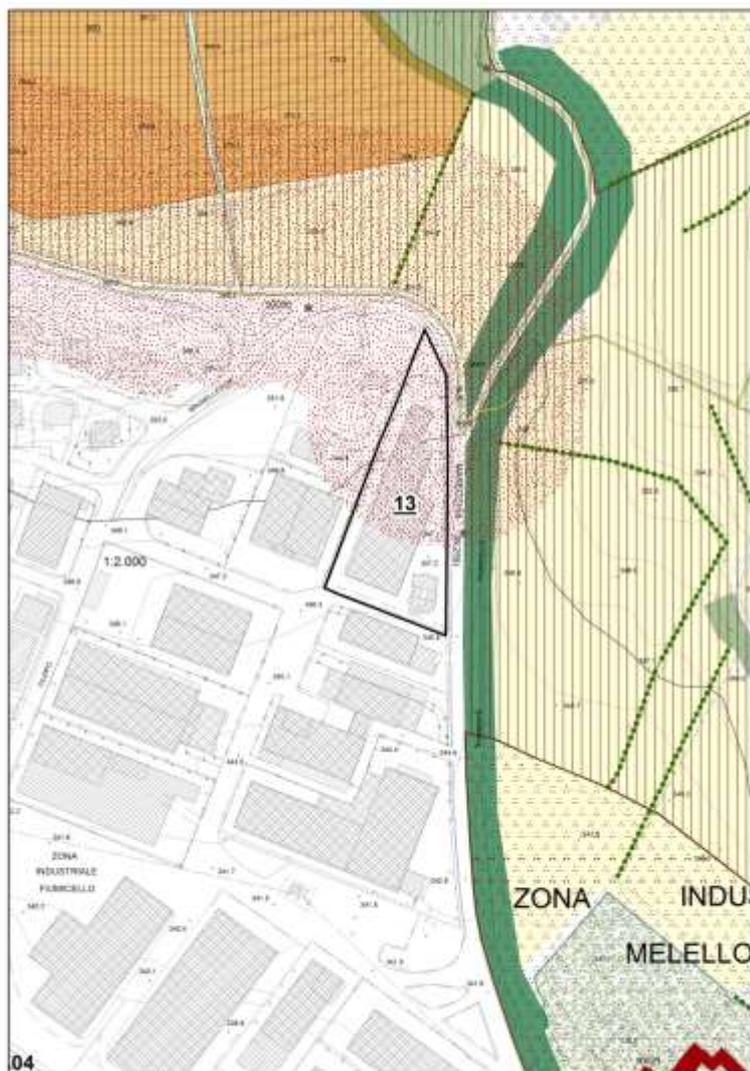


Estratto della tavola del perimetro del territorio urbanizzato da cui si evince che l'area in questione risulta interna allo stesso perimetro.

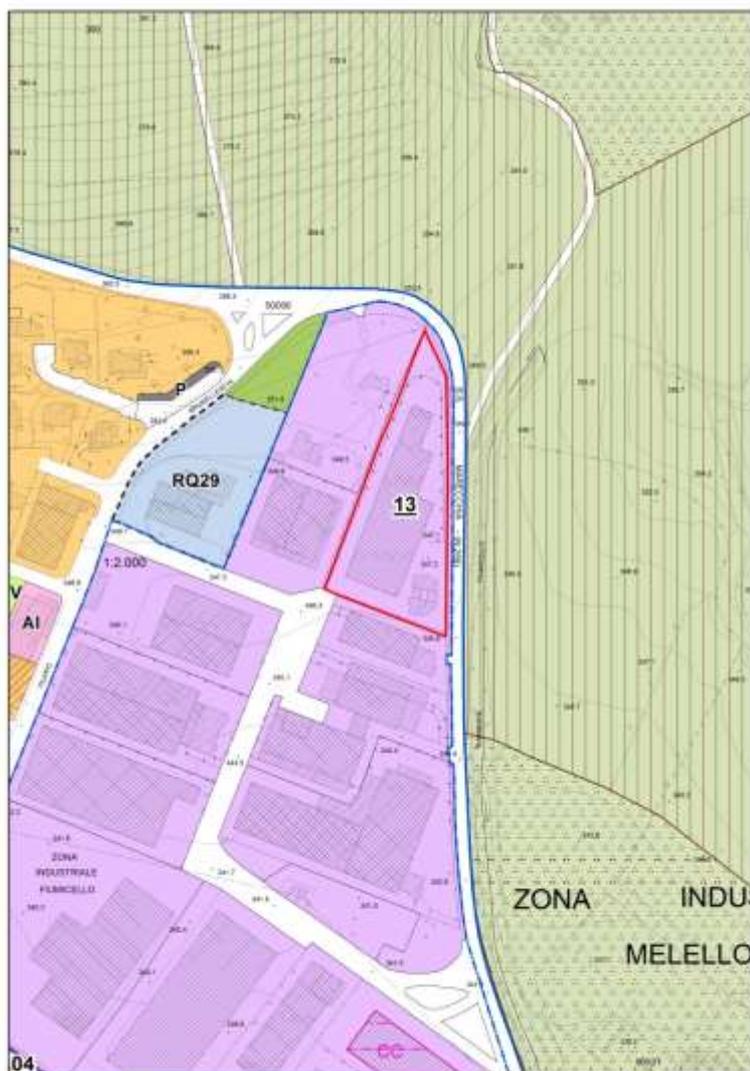
- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l'area non risulta interessata da vincoli sovraordinati e la richiesta non risulta in contrasto con la disciplina di tutela delle invarianti strutturali;



Estratto della tavola dei vincoli del R.U. da cui si evince che l'area in questione non è interessata da vincoli



Estratto della tavola delle invariati del R.U. da cui si evince che l'area in questione è interessata dalla fascia tutela di una viabilità di valore panoramico eccezionale che non opera però su aree urbanizzate edificate all'interno del centro abitato come nel caso in questione



Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del vigente R.U. da cui si evince che la modifica richiesta per l'area in questione risulta incidente in termini di pressioni sull'ambiente ed impatto sul paesaggio

- COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 45 DEL 23/02/2017 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO: COERENTE
- PARERE TECNICO: ACCOGLIBILE

La Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 03/08/2017 ha espresso Parere favorevole all'unanimità all'accoglimento della richiesta nell'ambito della presente variante semplificata al R.U..

Il Servizio Urbanistica ha quindi elaborato le modifiche richieste nell'ambito dell'elaborato n. 02 facente parte della presente variante estrapolando l'area in questione dall'ambito di riqualificazione insediativa del Melello e individuandola come "Tessuti produttivi o commerciali" soggetti alla disciplina di cui al vigente art. 47 delle N.T.A. del R.U..

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, si ritiene inoltre che la stessa variante rientri nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 in quanto variante che ha per oggetto modifiche normative e cartografiche che non incrementano le pressioni sulle componenti ambientali rispetto alle previsioni del vigente R.U.; anche la introduzione della possibilità di

realizzare abitazioni di guardiania con le limitazioni proposte nell'elaborato n. 03 si ritiene non produca impatti significativi per ciò che riguarda la compatibilità delle emissioni con la salute dei potenziali abitanti. Si tratta pertanto di modifiche coerenti con la disciplina generale del vigente R.U. già sottoposto a VAS.

Si rileva infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e dei vincoli interessati e siano, pertanto, anche conformi agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo).

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

Sansepolcro, 3 agosto 2017

Il redattore della presente variante
Arch. Maria Luisa Sogli