

**SINTESI NON TECNICA PER LA PROCEDURA DI VAS DELLA VARIANTE N. 8.SEPTIES (GIÀ NONIES) AL R.U. .... 2**

# SINTESI NON TECNICA PER LA PROCEDURA DI VAS DELLA VARIANTE n. 8.septies (già nonies) AL R.U.

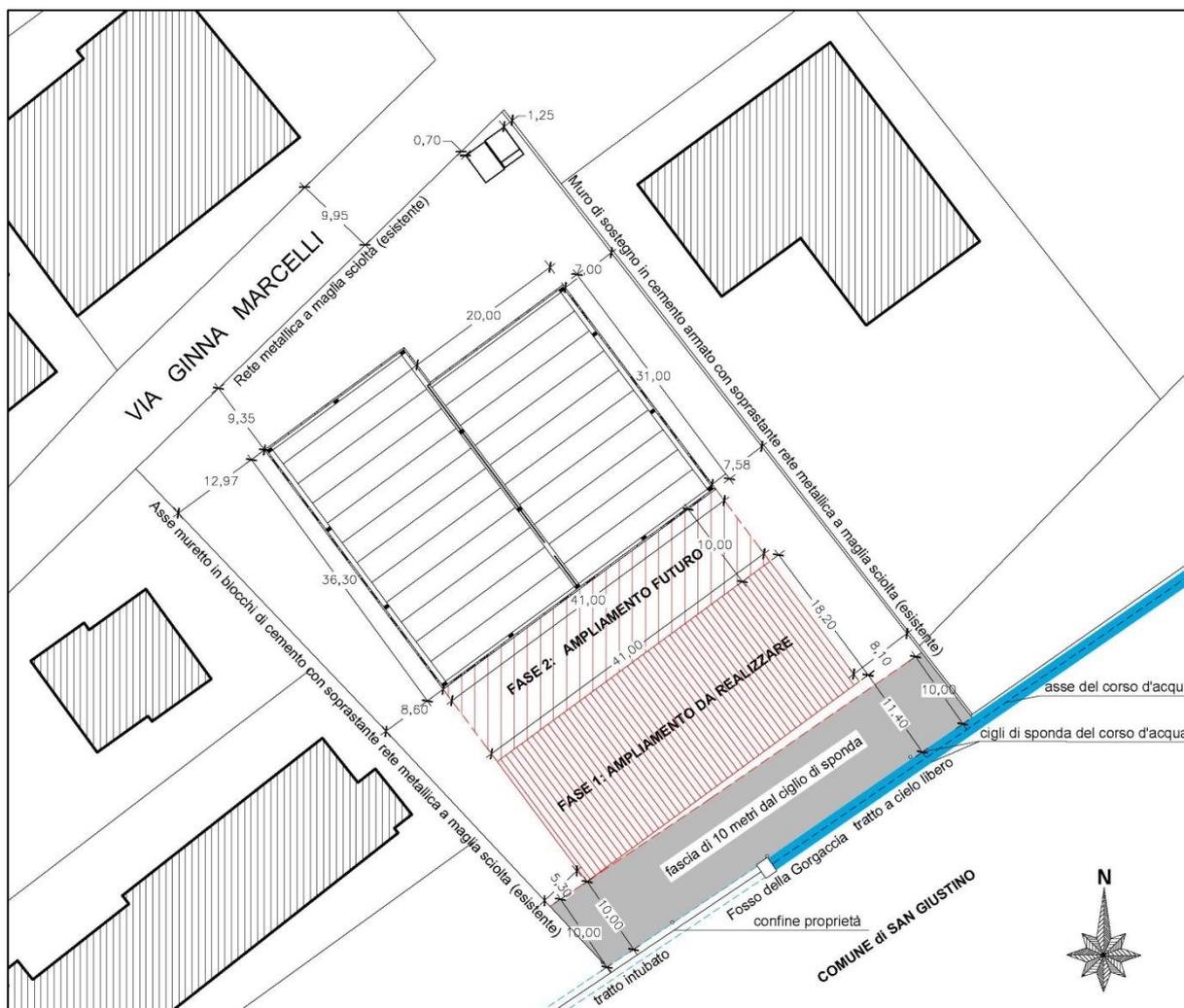
Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro, adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014, è stato sottoposto a procedura di VAS, conclusa con il provvedimento emanato dalla Autorità competente per la VAS, Pf/VAS 01 del 15/04/2016, contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni poi recepite nella versione definitiva degli elaborati del R.U., sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante è stata preceduta, in coerenza con la Deliberazione di indirizzo politico della Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017, da un AVVISO PUBBLICO pubblicato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R e ss.mm.ii., per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione produttiva. La variante in questione intende in particolare recepire un'istanza presentata in data 25/05/2020, prot. n. 10331, dal rappresentante legale della ditta CS Plast Srl.

Oggetto della istanza è la modifica della destinazione urbanistica dell'area in proprietà di tale ditta, distinta catastalmente al foglio 72, particelle 157 e 381, posta nella zona industriale Trieste (zona a confine con il Comune di San Giustino umbro), in via Ginna Marcelli n. 71, da *“tessuti produttivi in ambiti di riqualificazione insediativa”* a *“tessuti produttivi e commerciali di completamento D1”*; tale richiesta è finalizzata alla possibilità di realizzare un ampliamento del capannone esistente nell'area suddetta di almeno 1000 mq. di superficie coperta, possibilità attualmente inibita negli *“ambiti di riqualificazione insediativa”* dalla norma di salvaguardia (comma 10 dell'art. 23 delle NTA del vigente RU) riguardante tale ambito in cui non sono consentiti incrementi di volume e di superficie coperta fino alla approvazione di piani attuativi che perseguano gli obiettivi di cui al commi 2 e 3 dell'art. 23 delle NTA del RU: *“Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali del contesto. Gli edifici di nuova costruzione e la sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) - devono dare luogo ad assetti insediativi caratterizzati da mix funzionale, altamente qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea”*.



1. Localizzazione dell'area oggetto dell'istanza (perimetrata in rosso) su foto aerea; in tratto e punto color amaranto il confine comunale con il Comune di San Giustino umbro (PG)



Planimetria degli interventi proposti nella istanza

La richiesta è stata recepita nell'ambito di una Variante al RU, da approvare con la procedura ordinaria di cui agli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2021 (in quanto area interessata dal vincolo paesaggistico ex art. 136 del D.lgs. 42/2004 e ai sensi dell'art. 5 dell' ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018) in cui, in luogo del tessuto produttivo consolidato su ambito di riqualificazione insediativa, è stata individuata un' area di riqualificazione RQ52 con destinazione produttiva in cui sia possibile la realizzazione di un'addizione volumetrica all'edificio esistente, che attualmente presenta una SUL di 1.382 mq., per una SUL aggiuntiva massima di 1.100 mq.; all'area di riqualificazione RQ52 verranno poi correlati, nella specifica scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS, anche condizioni connesse ad obiettivi di interesse pubblico attraverso l' applicazione dell'istituto della monetizzazione degli standards ai sensi dell'art. 12bis delle NTA del RU e sulla base dei seguenti criteri:

- a. verifica degli standards nell'area ricompresa nell'attuale "ambito di riqualificazione insediativa" della zona industriale Trieste; verifica del rapporto percentuale tra la superficie interessata dalla RQ52 rispetto a quella totale dell'"ambito di riqualificazione insediativa" di appartenenza;
- b. quantificazione del deficit di standard in tutto il suddetto ambito in applicazione all'art. 5 del DM 1444/1968;

- c. calcolo del deficit di standards di verde e parcheggi pubblici in riferimento all'area oggetto della istanza a) e applicazione dei valori di monetizzazione di cui all'art. 12 bis delle NTA del RU. Tale monetizzazione sarà vincolata ad interventi per la realizzazione di opere pubbliche finalizzate alla riqualificazione funzionale e paesaggistica dell' "ambito di riqualificazione insediativa" della zona industriale Trieste o di altre aree degradate o con deficit in termini di attrezzature e servizi pubblici individuate dal RU.

Contestualmente si è articolato l'ambito di riqualificazione insediativa individuato dal vigente presso l'area industriale "Trieste" in due ambiti di cui uno corrispondente all'area RQ52 individuata dalla presente variante e assoggettata alla disciplina specifica di cui alla relativa Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS e l'altro relativo alla restante parte della zona industriale Trieste che continuerà ad essere assoggettato alla disciplina di cui all'art. 23 delle NTA del vigente RU.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 162 del 11/09/2020 si è quindi proceduto all'approvazione dell'atto di avvio del procedimento urbanistico e della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della suddetta variante.

A seguito di tale fase di avvio sono pervenuti:

- a) il parere della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio;
- b) quattro contributi della Regione Toscana: Genio Civile, Settori Pianificazione del territorio, Paesaggio e Tutela della Natura e del mare;

Tali contributi hanno comportato la necessità di:

- supportare la variante con apposite indagini idrologico - idrauliche come richiesto dal Genio Civile;
- riavviare la procedura di VAS come richiesto dalla Soprintendenza;
- approfondire i contenuti del rapporto ambientale per la verifica della necessaria coerenza con il Piano Strutturale vigente con il PIT -PPR come richiesto dalla Regione Toscana, Settori Pianificazione del territorio, Paesaggio e Tutela della Natura e del mare.

In merito alle indagini idrologico idrauliche le stesse sono pervenute dal proponente la presente variante in data 13/04/2021, prot. n. 7903, tali indagini sono state inviate al Genio Civile in data 11/05/2021, prot. n. 10494. In merito a tali indagini, in data 25/05/2021, prot. n. 11761, è pervenuto il seguente parere favorevole del Genio Civile allegato all'Elaborato 01 - Rapporto ambientale che forma parte integrante della presente variante.

Il proponente ha fatto pervenire inoltre:

- un contributo in data 30/10/2020, prot. 22358 in cui è stata effettuata un'analisi puntuale dei contenuti delle prescrizioni dell'Elaborato 3B della Sezione IV del PIT -PPR dando atto che la proposta di variante non risulta in contrasto con tali contenuti del piano paesaggistico regionale;
- la documentazione allegata alla richiesta di Autorizzazione unica ambientale che da conto degli effetti sulle componenti ambientali della attività artigianale già svolta nell'area oggetto di variante e di quelli derivanti dal suo potenziamento tramite l'ampliamento ora richiesto.

Con nota del 02/09/2021, prot. n. 19420, il Comune ha avviato la procedura di VAS inviando il Documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 23, comma 2 della L.R. 10/2010.

Nei 30 giorni concessi per l'acquisizione dei relativi pareri, contributi e nulla osta e assensi comunque denominati sono pervenuti i soli pareri di Centria e di SNAM.

Alla luce dei pareri, contributi e integrazioni pervenuti durante la precedente fase di verifica di assoggettabilità a VAS e a seguito dell'avvio della procedura di VAS, la variante che recepisce la istanza presentata in data 25/05/2020, prot. n. 10331, dal rappresentante legale della ditta CS Plast Srl e che è stata denominata "*Variante n. 8septies (già nonies) al RU alla disciplina delle aree con*

*prevalente destinazione produttiva in via Ginna Marcelli*” è stata oggetto di appositi approfondimenti che la rendono ora pienamente conforme ai piani sovraordinati e alle norme di settore in materia di governo del territorio.

La presente variante al Regolamento Urbanistico n. 8septies, comprensiva degli elaborati urbanistici, del Rapporto ambientale, della Sintesi non tecnica e della Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica e delle Indagini idrologico idrauliche viene pertanto ora sottoposta al Consiglio Comunale per l’adozione.

Successivamente sarà cura della Amministrazione Comunale provvedere alla pubblicazione della suddetta variante per la presentazione di osservazioni da parte di chiunque sia interessato sia ai contenuti prettamente urbanistici che in merito ai contenuti attinenti le valutazione ambientali oggetto della procedura di VAS.

Sansepolcro, 03/12/ 2021

Il redattore del presente Documento  
preliminare  
Arch. Maria Luisa Sogli