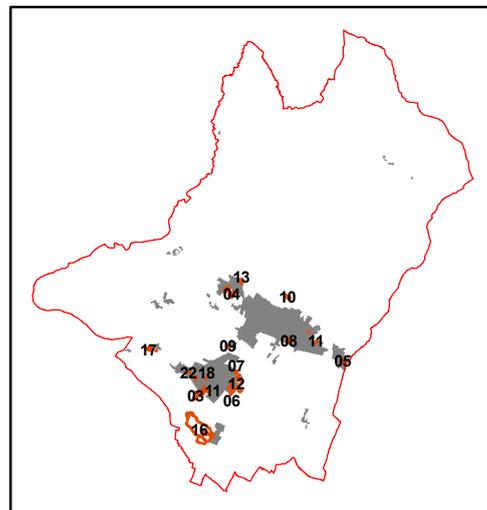


## Variante semplificata n. 8.TER/c al R.U.

### Variante ad aree con destinazione prevalentemente produttiva - **SINTESI NON TECNICA PER LA PROCEDURA DI VAS**

Relativa alla istanza n. 04 (area lungo la via Tiberina nord)



**ELAB. 1**

ADOZIONE con D.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

**SINTESI NON TECNICA PER LA PROCEDURA DI VAS DELLA VARIANTE N. 8.TER/C AL R.U. .... 2**

# SINTESI NON TECNICA PER LA PROCEDURA DI VAS DELLA VARIANTE n. 8.TER/c AL R.U.

## 1. PREMESSA

L'amministrazione comunale ha emanato nel 2017 un AVVISO PUBBLICO per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla modifica della disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione produttiva

Tra le manifestazioni di interesse pervenute era presente anche l'istanza di MARINELLI MARCO, in qualità di legale rappresentante della Società Marinelli S.r.l. (che svolge attività di auto demolizione e recupero/ritiro di materiali ferrosi e non), che richiedeva la modifica della destinazione urbanistica dell'area fronteggiante la via Tiberina al fine di consentire il potenziamento della attività di rottamazione in essere e alla diversificazione delle aree destinate al personale e alla clientela per incrementare le condizioni di sicurezza. Il progetto di potenziamento prevede la realizzazione di un edificio verso la zona di ingresso dalla Tiberina, da adibire a funzioni direzionali e di vendita al dettaglio, e di un edificio nella zona sud-ovest per le fasi lavorative di messa in sicurezza dei veicoli. Per realizzare gli interventi proposti dalla Società Marinelli S.r.l. è necessario variare lo strumento urbanistico vigente per incrementare le volumetrie edilizie consentite.



Figura 1: Vista aerea con inquadramento e delimitazione del sito esistente



Figura 2: Lato Via Tiberina Nord: vista sulla Pesa, uffici amministrativi e deposito batterie/rimessa attrezzi



Figura 3: Zona centrale insediamento

La manifestazione di interesse presentata è stata ritenuta **accoglibile** dalla Amministrazione Comunale attraverso la redazione di una variante urbanistica che incremento le volumetrie edificabili subordinatamente però al rispetto di alcune condizioni dovute al fatto che le attività da potenziare possono essere autorizzate solo se i relativi progetti sono assoggettati a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza regionale. Lo strumento urbanistico vigente prevede infatti per tale area un indice di edificabilità di 0,5 mc/mq che non consente alcun ampliamento.

Con la variante al Regolamento urbanistico proposta per recepire le esigenze della Società sopradescritta il nuovo indice di fabbricabilità viene assimilato a quello delle altre aree produttive di complemento presenti nel territorio comunale (3 mc./mq), anche se si reputa opportuno ridurre il rapporto di copertura per un migliore rapporto tra superficie edificata e spazi di pertinenza.

Ciò comporta che, anche per impostare la variante urbanistica relativa all'area della Società Marinelli, devono essere compiute valutazioni ambientali approfondite all'interno di una procedura che la legge definisce "**Valutazione Ambientale Strategica**" che prevede le seguenti fasi:

- a) La redazione di un studio preliminare sugli impatti ambientali che viene denominato Documento preliminare;
- b) l'invio di tale documento preliminare ai soggetti competenti in materia ambientale (REGIONE TOSCANA; PROVINCIA DI AREZZO; ARPAT; ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA; NUOVE ACQUE; CENTRIA; COINGAS; TERNA, ENEL DISTRIBUZIONE; TELECOM) che sono tenuti ad inviare al Comune di il proprio parere,
- c) l'approfondimento dei contenuti del Documento preliminare, anche sulla base dei pareri pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale, all'interno un documento che è chiamato "Rapporto ambientale"; il comune deve redigere anche un documento denominato "Sintesi non tecnica" che spieghi in modo divulgativo i principali contenuti del Rapporto ambientale,
- d) il Rapporto ambientale, la Sintesi non tecnica e gli altri elaborati della variante urbanistica vengono adottati dal Consiglio Comunale e poi pubblicati per la presentazione di osservazioni da parte di chiunque sia interessato, le osservazione vengono presentate sia per la parte urbanistica che per la procedura di VAS che si concluderà dopo l'esame delle osservazioni con un provvedimento di competenza di un organo specifico che si chiama "Autorità competente per la VAS".



**Planimetria stato attuale**

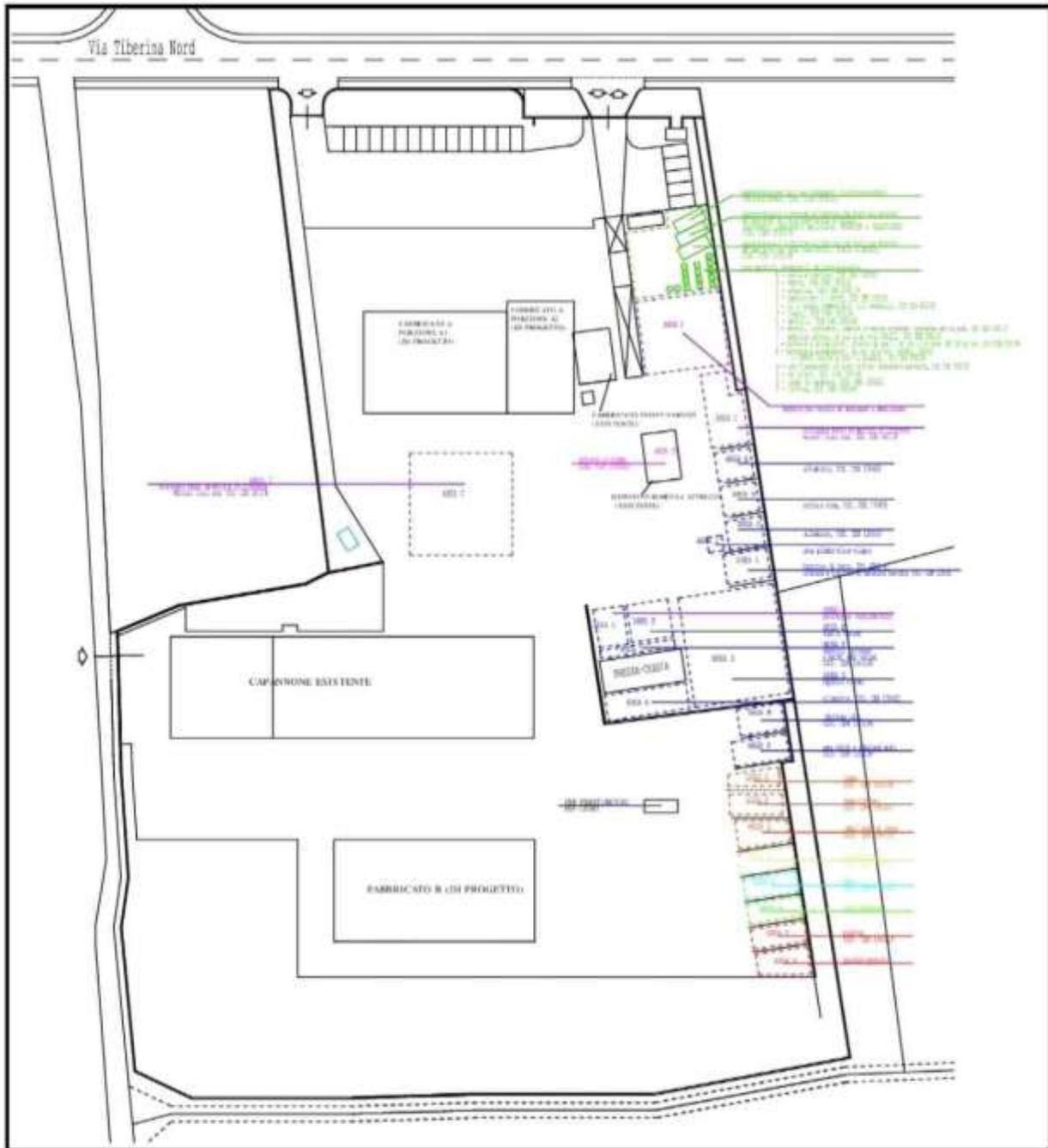


Figura 54: Planimetria generale stato di progetto con dettaglio aree di stoccaggio esterne(Tav. A1)

## 2. FASI DELLA PROCEDURA DI VAS GIÀ SVOLTE

Il Comune ha già svolto le fasi da a) a c) descritte nel precedente paragrafo 1 ovvero ha elaborati il Documento preliminare e lo ha inviato ai soggetti competenti in materia ambientale il 09 e 12 luglio scorsi.

In tale documento venivano evidenziate i rapporti con il piano paesaggistico della Regione, con le norme urbanistiche, i potenziali impatti sulle varie componenti ambientali, anche sulla scorta dello "STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE" redatto dal Geologo Enrico Lombardini e dall'Ing. Fabrizio Cesaretti inviato dalla Società Marinelli.

Nel frattempo si è svolta anche la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza regionale sul progetto di potenziamento relativo all' impianto esistente della Società Marinelli Srl, per

il quale sono previste modifiche sostanziali, di recupero rifiuti pericolosi e non pericolosi nonché di demolizione autoveicoli". Nell'ambito di tale procedura al comune è stato chiesto un parere che è stato inviato in data 31/05/2018.

Tra i soggetti competenti in materia ambientale che sono stati consultati è pervenuto solo un parere/contributo da parte della REGIONE TOSCANA - Direzione Ambiente ed Energia - Settore valutazione impatto ambientale valutazione ambientale strategica opere pubbliche di interesse strategico regionale", in data 02/08/2018. Tale contributo è stato allegato in calce al Rapporto ambientale.

La Regione Toscana ha inoltre comunicato al Comune la conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza regionale sul progetto di potenziamento relativo all' impianto esistente della Società Marinelli Srl, per il quale sono previste modifiche sostanziali, di recupero rifiuti pericolosi e non pericolosi nonché di demolizione autoveicoli", avvenuta con Decreto Dirigenziale n. 11712 del 17/07/2018 che esclude il progetto dalla VIA subordinatamente al rispetto di numerose prescrizioni.

Gli impatti potenziali messi in evidenza nella procedura di verifica di Impatto ambientale riguardano:

- 1) Le emissioni di polveri e rumore dovuti alla lavorazione dei rifiuti;
- 2) L'impatto visivo dovuto allo stoccaggio di maggiori quantità di materiali lavorati;
- 3) L'impatto del traffico generato dal potenziamento dell'impianto sulla viabilità esistente;
- 4) Il potenziale impatto sul suolo e sulle acque sotterranee per la presenza nell'area di 4 pozzi.

Le misure di mitigazione a tali impatti richieste come prescrizioni da rispettare nell'ambito del Decreto Dirigenziale n. 11712 del 17/07/2018 così come nell'ambito del Rapporto ambientale allegato alla Variante al R.U. per l'area in questione si ritiene che possano garantire il massimo contenimento dei presumibili impatti negativi. Per un miglior inquadramento di tali aspetti si rimanda alla lettura del Rapporto ambientale in cui sono riportati in allegati anche tutti i documenti di approfondimento sui potenziali impatti (STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE e Decreto Dirigenziale n. 11712 del 17/07/2018).

Il Comune ha provveduto a redigere il Rapporto ambientale e gli altri elaborati della variante urbanistica recependo tutte le prescrizioni contenute sia nel contributo inviato dalla Regione per la procedura di VAS di competenza del Comune che nel Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 11712 del 17/07/2018; tali prescrizioni sono state riportate nella parte conclusiva del Rapporto ambientale e nello stato modificato delle Norme tecniche di attuazione (Elaborato 4 della presente variante).

La presente variante al Regolamento Urbanistico n. 8:TER/c, relativa alla nuova disciplina dell'area di proprietà delle Società Marinelli sopra citata, comprensiva degli elaborati urbanistici, del Rapporto ambientale, della Sintesi non tecnica e della Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica 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 valutazioni ambientali oggetto della procedura di VAS.

Sansepolcro, 21/09/ 2018

Il redattore del presente Documento  
preliminare  
Arch. Maria Luisa Sogli