



Del Morino

VARIANTE 10/2022 AL PIANO STRUTTURALE VARIANTE 14/2022 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Ai sensi della L. R. 10.11.2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” - Capo IV “Disposizioni procedurali semplificate”, Art. 35 “Varianti mediante Sportello Unico per le Attività Produttive”
per l’ampliamento di insediamento produttivo con realizzazione di un nuovo capannone in Località Caroni di Sotto



VU.2 - RAPPORTO PRELIMINARE ALLA VALUTAZIONE INTEGRATA

Studio Tecnico Architetti Giuliano e Giulia Del Teglia



Studio di Architettura-Urbanistica-Ingegneria
Via N. Aggiunti n° 90 - 52037 Sansepolcro (AR)

P. IVA 01458360516 – Tel. e Fax 0575.742275 - E mail: info@architettodelteglia.it PEC: architettodelteglia@pec.it

Caprese Michelangelo – 30 Giugno 2022

RAPPORTO PRELIMINARE DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA

INDICE:

1. OGGETTO DELLA VARIANTE

1.1_ Quadro normativo di riferimento

1.2_ Procedure di approvazione

2. INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

2.1 – L'obiettivo generale della variante

2.2 - Le azioni di piano previste nella presente variante

2.3 - Previsioni specifiche della variante

3. COERENZA CON I PIANI DI COMPETENZA SOVRACOMUNALE E COMUNALE

3.1 - Verifica di coerenza con il P.I.T.

3.2 - Verifica di coerenza con il P.T.C. della Provincia di Arezzo

3.3 - Verifica di coerenza con il P.S. approvato

3.4 - Verifica di coerenza con il R.U. approvato

3.5 - Verifica di coerenza con il P.C.C.A. approvato

4. QUADRO CONOSCITIVO E ED EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

4.1 QUADRO CONOSCITIVO

4.1.1 - Rapporto con beni soggetti a disciplina sovraordinata

4.1.2 - Rapporto con le reti infrastrutturali

4.1.3 - Elementi di valore ambientale

4.1.4 - Gli effetti territoriali attesi

4.2 – QUADRO PREVISIONALE

4.2.1 - Disciplina di Piano Strutturale

4.2.2 - Disciplina di Regolamento Urbanistico

5. INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI AMBIENTALI

5.1 - Caratteri socio-economici del territorio

5.2 – Acqua: approvvigionamento idrico – Rischio idraulico

5.3 – Suolo

5.4 - Aria, rumore

5.5 - Sistema della mobilità

5.6 - Energia

5.7 - Paesaggio e patrimonio culturale

6 . INTERVENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI

1. OGGETTO DELLA VARIANTE

Come già esposto nella Relazione tecnica generale della variante, La DEL MORINO S.R.L. ha urgente bisogno di una riorganizzazione del sistema produttivo, degli spazi destinati alla produzione e dell'adeguamento delle maestranze guardando con attenzione anche all'incremento della manodopera femminile che, grazie ai sofisticati macchinari impiegati ed alla dimensione ridotta delle componenti può essere impiegata nei processi di montaggio e confezionamento dei prodotti.

Questo programma di riorganizzazione, considerando anche le nuove esigenze relative alla sicurezza ed al distanziamento nell'organizzazione degli spazi produttivi imposte dal Covid 19, ha bisogno di un incremento degli spazi produttivi di circa 5/6.000 mq.

Con la presente si viene quindi a chiedere un ampliamento dell'attuale area produttiva *UD.6 CARONI*, oramai satura con la previsione di una nuova area adiacente all'attuale di nostra proprietà per una superficie di mq. 8.009 che, a fronte dell'Indice di Utilizzazione fondiaria previsto pari a 0,80 mq./mq., consentirebbe un incremento di Sul pari a mq. 6.407.

Nell'immediato, come rappresentato negli allegati che costituiscono il quadro normativo della variante, si chiede di poter realizzare un nuovo capannone di circa mq. 4.000 di SUL come rappresentato negli elaborati del progetto definitivo allegato alla presente.

1.1 – Quadro normativo di riferimento

La realizzazione di un nuovo capannone, comporta inevitabilmente una Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigenti.

Per determinare la tipologia di Variante al PS e RU e se possa essere considerata Variante da approvare con procedura semplificata, va fatto riferimento alla nuova **Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio"** ed in particolare al **Capo IV "Disposizioni procedurali semplificate"**.

L'Art. 35 della L.R. 65/2014 – *Varianti mediante sportello unico per le attività produttive*, al comma 1 fa esplicito riferimento al progetto di cui all'articolo 8 del D.P.R. 7.09.2010, n. 160 (*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133*), il quale prevede che, nel caso in cui "...lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti..." l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi, con pronuncia entro trenta giorni sulla conformità del progetto da lui presentato corredato dagli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante.

1.2 - Procedure di approvazione - La richiesta di approvazione del progetto con proposta di variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, che viene presentata al Comune di Caprese Michelangelo, per l'area posta lungo la Strada Provinciale 47 in Località Caroni di Sotto prevede la realizzazione di un nuovo capannone delle dimensioni di ml. 64 x 60.

La variante mediante approvazione del progetto dell'opera da realizzare, di cui all'Art. 35 della L.R. 65/2014 sembra essere quella maggiormente aderente alle caratteristiche del caso in oggetto. La procedura di approvazione è sintetizzabile nell'espletamento delle fasi di seguito elencate.

Fase 1 _ Presentazione della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, con allegato Progetto del nuovo capannone, al Comune di Caprese Michelangelo ed al SUAP con la richiesta di attivazione della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160 del 07.09.2010, recepito dall'art. 35 della L.R. n. 65/2014.

Fase 2 _ Convocazione da parte del SUAP della Conferenza dei Servizi alla quale saranno invitate la Provincia e la Regione per l'espressione del loro parere sulla coerenza della variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione.

Fase 3 _ A seguito dell'esito favorevole della conferenza il comune deposita il progetto per trenta giorni dandone avviso sul B.U.R.T. Entro il termine di questi trenta giorni, gli interessati possono presentare osservazioni.

Fase 4 _ Allo scadere dei trenta giorni il comune, rispondendo alle eventuali osservazioni presentate, si pronuncia definitivamente sulla variante.

Fase 5 _ La variante così approvata è trasmessa alla Regione ed alla Provincia e pubblicato l'avviso sul B.U.R.T.

Anche se la variante urbanistica comporta nuovo impegno di suolo non edificato, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, trattandosi di *"ampliamento delle strutture esistenti, artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive"*, ai sensi del comma 2 lettera c) dell'art. 25 della L.R. 65/2014, non è soggetta alla Conferenza di Copianificazione.

Da quanto emerge dalla lettura delle disposizioni procedurali, per varianti con procedimento semplificato, per questo tipo di varianti non è richiesto l'avvio del procedimento.

2. INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante, contestuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico, rientra nelle varianti da approvare con procedura semplificata, ai sensi dell'art. 35 della legge regionale 65/2014.

2.1 - L'obiettivo generale della variante riguarda principalmente la riorganizzazione del sistema produttivo, degli spazi destinati alla produzione e dell'adeguamento delle maestranze guardando con attenzione anche all'incremento della manodopera femminile che, grazie ai sofisticati macchinari impiegati ed alla dimensione ridotta delle componenti può essere impiegata nei processi di montaggio e confezionamento dei prodotti.

2.2 - Le azioni di piano previste nella presente variante riguardano soprattutto l'inserimento di un ampliamento dell'attuale area produttiva *UD.6 CARONI*, oramai satura con la previsione di una nuova area adiacente all'attuale di nostra proprietà per una superficie di mq. 8.009 che, a fronte dell'Indice di Utilizzazione fondiaria previsto pari a 0,80 mq./mq., consentirebbe un incremento di Sul pari a mq. 6.407.

2.3 – Previsioni specifiche della variante - La presente variante ha come oggetto la realizzazione nell'immediato, come rappresentato negli allegati che costituiscono il quadro normativo della variante, si chiede di poter realizzare un nuovo capannone di circa mq. 4.000 di SUL come rappresentato negli elaborati del progetto definitivo allegato alla presente.

3. COERENZA CON I PIANI DI COMPETENZA SOVRACOMUNALE E COMUNALE

La valutazione di coerenza è effettuata attraverso il confronto tra gli obiettivi e le azioni della presente Variante e quelli dei piani di competenza di altri enti o amministrazioni ovvero della stessa amministrazione comunale e cioè:

- il Piano di indirizzo Territoriale (PIT) approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 e la sua implementazione adottata con D.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009 e successive modifiche e aggiornamenti;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16 maggio 2000 e successive modifiche e aggiornamenti;
- il Piano Strutturale del Comune di Caprese Michelangelo;
- Il Regolamento Urbanistico vigente;
- Il Piano di classificazione acustica comunale;

3.1 Verifica di coerenza con il P.I.T.

La presente variante ha come oggetto la previsione di un ampliamento dell'attuale area degli impianti industriali della Del Morino s.r.l. per la realizzazione di un nuovo capannone. Nella variante è previsto un incremento insediativo che non incide ad alcun livello in quelle che sono le finalità del Piano di Indirizzo Territoriale, dunque c'è piena coerenza tra gli obiettivi ed azioni della Variante con gli obiettivi previsti nel P.I.T.

3.2 Verifica di coerenza con il P.T.C. della Provincia di Arezzo

La presente variante ha come oggetto la previsione di un ampliamento dell'attuale area degli impianti industriali della Del Morino s.r.l. per la realizzazione di un nuovo capannone. Nella variante è previsto un incremento insediativo che non incide ad alcun livello in quelle che sono le finalità del

Piano di Indirizzo Territoriale, dunque c'è piena coerenza tra gli obiettivi ed azioni della Variante con gli obiettivi previsti nel P.T.C.

3.3 Verifica di coerenza con il P.S. approvato

Nel Piano Strutturale del Comune di Caprese Michelangelo è individuata l'area produttiva della Del Morino s.r.l. La presente variante ha come oggetto la previsione di un ampliamento dell'attuale area degli impianti industriali della Del Morino s.r.l. per la realizzazione di un nuovo capannone. La costruzione del nuovo capannone risponde all'esigenza di consentire una riorganizzazione dell'attività dell'azienda con incremento delle maestranze, pertanto c'è piena coerenza tra gli obiettivi ed azioni della Variante con gli obiettivi previsti nel P.S.

3.4 Verifica di coerenza con il R.U. approvato

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Caprese Michelangelo è individuata l'area produttiva della Del Morino s.r.l. La presente variante ha come oggetto la previsione di un ampliamento dell'attuale area degli impianti industriali della Del Morino s.r.l. per la realizzazione di un nuovo capannone. La costruzione del nuovo capannone risponde all'esigenza di consentire una riorganizzazione dell'attività dell'azienda con incremento delle maestranze, pertanto c'è piena coerenza tra gli obiettivi ed azioni della Variante con gli obiettivi previsti nel R.U.

3.5 Verifica di coerenza con il P.C.C.A. approvato

La presente variante ha come oggetto la previsione di un ampliamento dell'attuale area degli impianti industriali della Del Morino s.r.l. per la realizzazione di un nuovo capannone. L'impianto acustico dell'area non viene modificato, ma è altresì razionalizzato grazie alla riorganizzazione complessiva dei cicli produttivi dell'azienda, dotandola di maggiori spazi adeguati alle esigenze produttive.

4. QUADRO CONOSCITIVO ED EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

Estratto della foto aerea con l'ambito interessato dalla variante



foto quota drone dell'ambito interessato dalla variante



foto quota strada dell'ambito interessato dalla variante






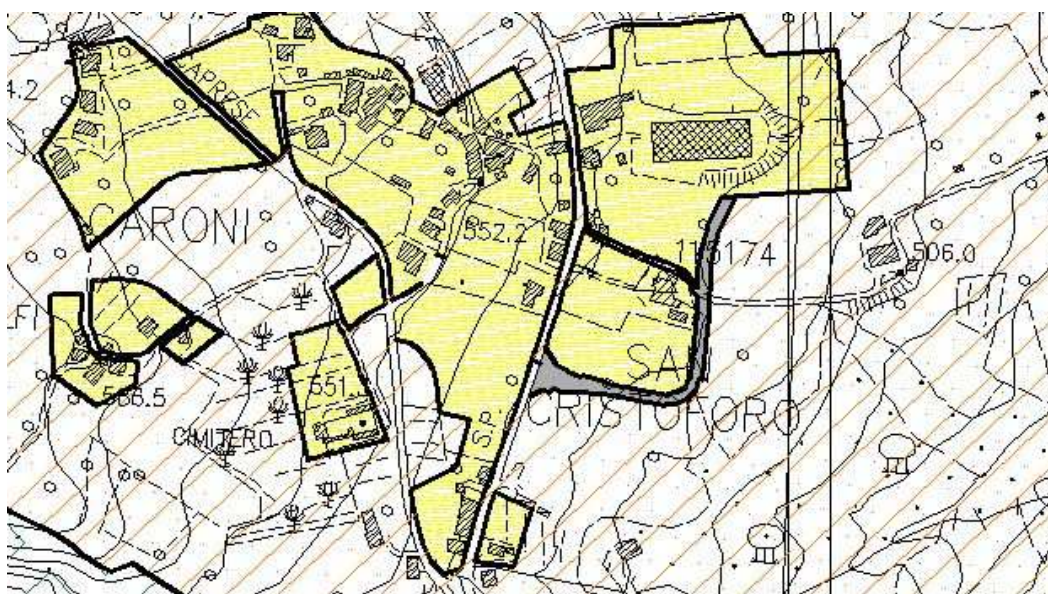
4.1 QUADRO CONOSCITIVO

L'area oggetto della presente variante è caratterizzata da due ambiti confinanti riferiti il primo al sub-sistema funzionale delle aree urbane e il secondo all'UTOE delle aree agricole dei coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina a maglia media.






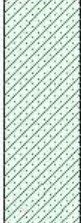
Nell'ambito dell'area urbana è presente l'impianto industriale della Del Morino s.r.l., per il quale si prevede la realizzazione di una nuova viabilità d'accesso, alleggerendo in tal modo il traffico pesante che attraversa giornalmente il centro dell'abitato di Caroni di Sotto.

Estratto del PS Tavola 7 - Carta delle U.T.O.E. e dei sistemi funzionali delle aree naturali e produttive agricole, scala 1:10000

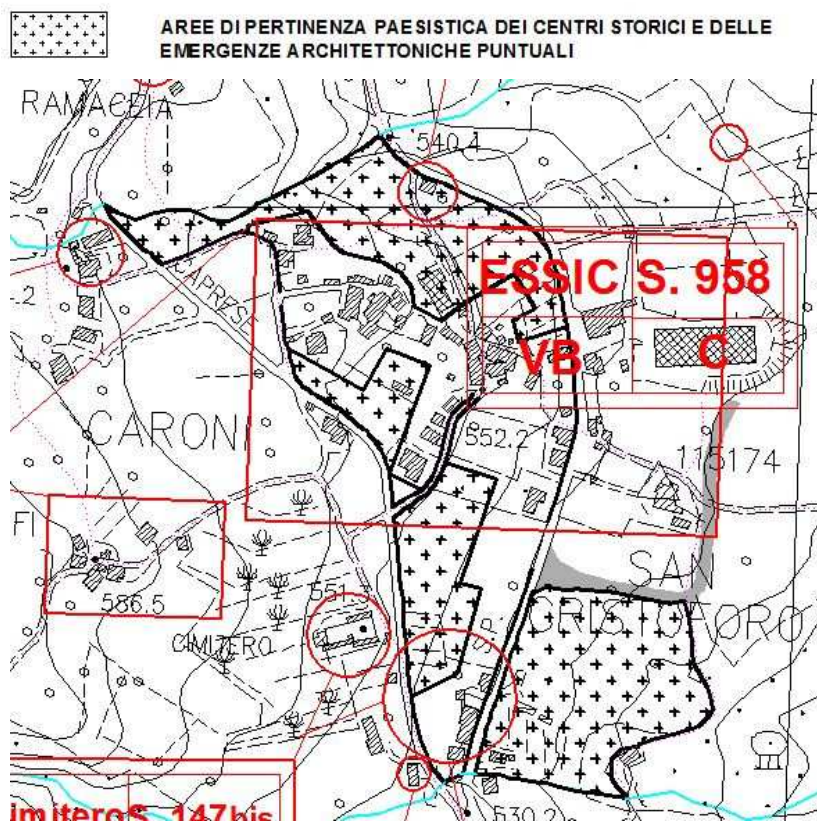
	"UE3" UTOE DELLE AREE AGRICOLE DEI COLTIVI APPODERATI DENS E CONTINUI DELLA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA A MAGLIA MEDIA di Marzi-Caroni-S.Polo-Capres e M.lo
	SUB-SISTEMA FUNZIONALE DELLE AREE URBANE LA CUI SCOMPOSIZIONE IN U.T.O.E. E' RAPPRESENTATA SU CARTA ALLA SCALA 1 : 5000
	NUOVA STRADA DI ACCESSO



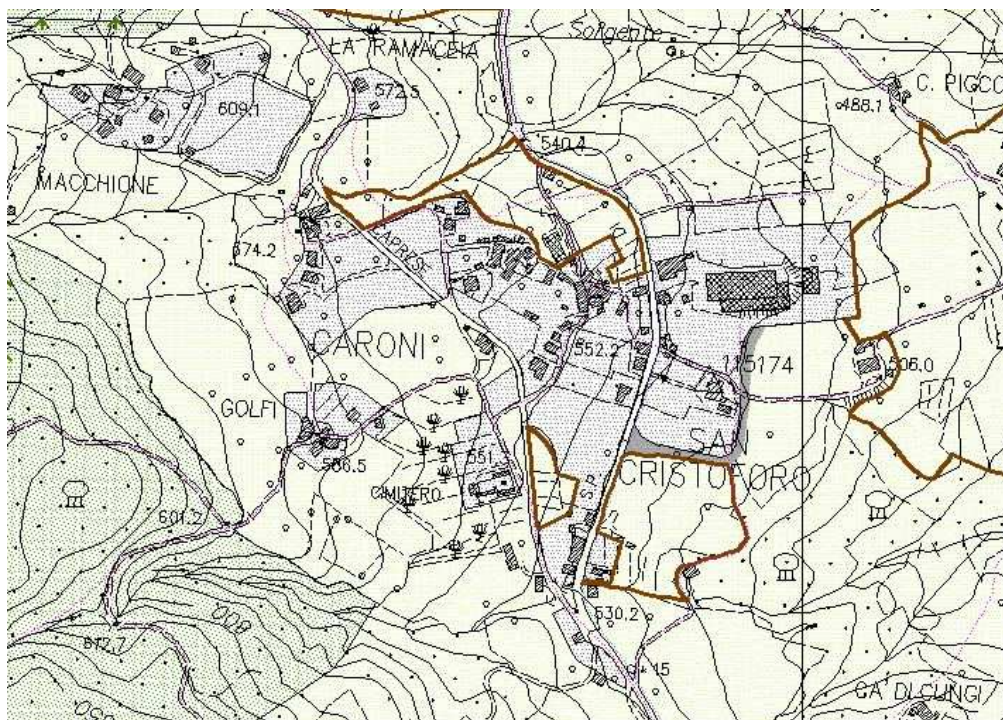
Estratto del PS Tavola 11 - Carta delle U.T.O.E. dei sistemi funzionali delle aree urbane, scala 1:5000

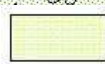
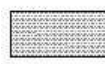


	"UA"	UTOE DEI NUCLEI STORICI ED EMERGENZE ARCHITETTONICHE DA CONSERVARE E RIQUALIFICARE
	"UAP1"	UTOE DELLE AREE DI PERTINENZA PAESISTICA DEI CENTRI STORICI, DEGLI AGGREGATI, DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI E DELLE VILLE
	"UAP2"	UTOE DELLE AREE DI PERTINENZA PAESISTICA DEI CENTRI STORICI, DEGLI AGGREGATI, DEGLI EDIFICI SPECIALISTICI E DELLE VILLE
	"UD"	UTOE DELLE AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVA
	"UDT"	UTOE DELLE AREE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVA TEMPORANEA
	"UF1"	UTOE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E ATTREZZATURE SCOLASTICHE
	"UF2"	UTOE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
	"UF3"	UTOE DELLE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE CON PREVALENTE FUNZIONE TURISTICA
	"UF4"	UTOE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E ATTREZZATURE PER LO SPORT
	"UF5"	UTOE DELLE AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Estratto del PS Tavola 1- Carta delle invarianti strutturali

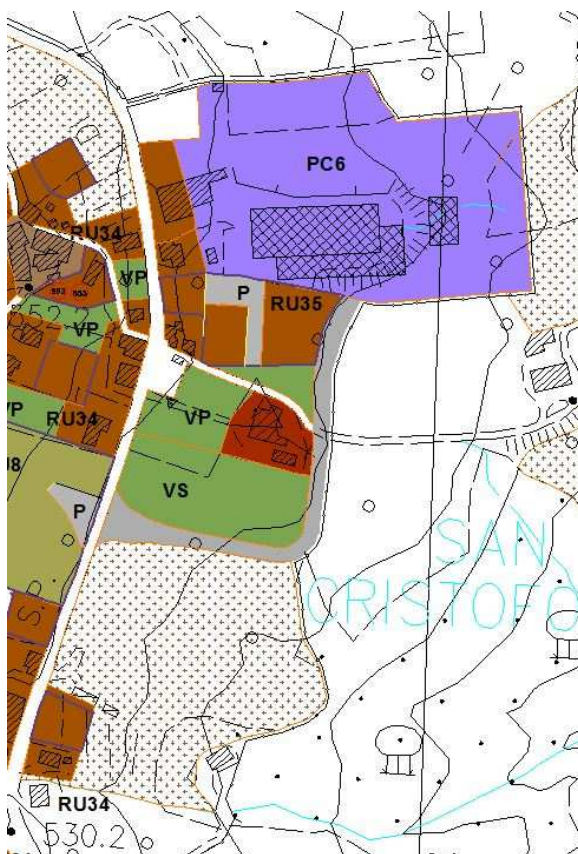


Estratto del RU Tavola 2 – Zonizzazione del territorio extraurbano, scala 1:10000



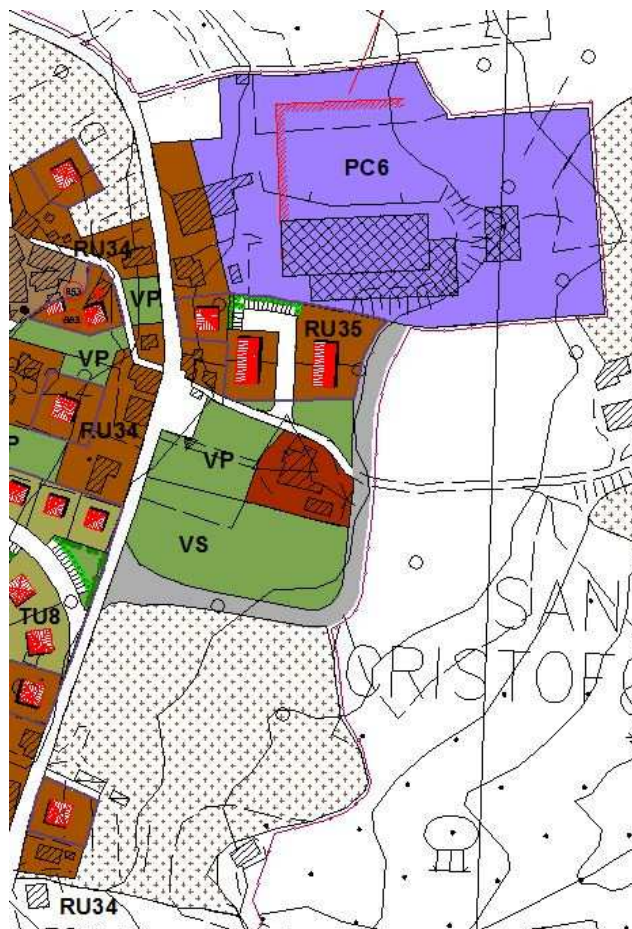
- 
COLTIVI COLLINARI E MONTANI: A QUERCE FITTE O RADE (ARMENA, MARCENA, STRATINO, DICCIANO E COVVIOLE, PAPIANO E SELVA) - A CAMPI CHIUSI (SALUTO E SOVAGGIO) - APPODERATI DENS E CONTINUI A MAGLI MEDIA (MANZI, CARONI, S. POLO E CAPRESE MILLO) - ABBANDONATI DA RECUPERARE.
- 
AREE URBANE E TERRITORIO SVILUPPATI E RAPPRESENTATI ALLA SCALA 1 : 2000
- 
NUCLEI STORICI
- 
AREE DI TUTELA PAESISTICA DEI CENTRI URBANI, AGGREGATI ED EMERGENZE ARCHITETTONICHE

Estratto del RU Tavola 7 – Aree Urbane attrezzature e servizi, scala 1:2000



- NUCLEI STORICI
- NUCLEI CONSOLIDATI OMOGENEI O ETEROGENEI
- AREA SOTTOPOSTA A PIANO ATTUATIVO
- RU AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- TU AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
- PC AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO
- PE AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE
- PARCHEGGI: (p) esistenti – (P) di progetto
- VERDE ATTREZZATO: vp esistenti – VP di progetto
- VERDE SPORTIVO : vs esistenti – VS di progetto

Estratto del RU Tavola 15 – Soluzioni Planivolumetriche delle aree strategiche, scala 1:2000 - Allegato "B" alle Norme Tecniche di Attuazione



- NUCLEI STORICI
- NUCLEI CONSOLIDATI OMOGENEI O ETEROGENEI
- AREA SOTTOPOSTA A PIANO ATTUATIVO
- AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
- AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO
- AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE
- PARCHEGGI: (p) esistenti – (P) di progetto
- VERDE ATTREZZATO: vp esistenti – VP di progetto
 VERDE SPORTIVO ; vs esistenti – VS di progetto

4.1.1 - Rapporto con beni soggetti a disciplina sovraordinata

Da quanto si evince dalle tavole del quadro conoscitivo del Piano Strutturale l'ambito interessato dalla presente variante è limitrofa ad un'area costituente invariante strutturale del tipo "*aree di pertinenza paesistica dei centri storici delle emergenze architettoniche puntuali*". Con l'inserimento della nuova area produttiva non sarà variato il perimetro dell'invariante strutturale "*aree di pertinenza paesistica dei centri storici delle emergenze architettoniche puntuali*", localizzato a sud del nuovo intervento.

4.1.2 - Rapporto con le reti infrastrutturali

In merito alla **viabilità**, si evincono due aspetti principali:

- la nuova strada realizzata ha agevolato notevolmente l'accesso all'area industriale della Del Morino s.r.l. soprattutto per quanto riguarda il flusso di mezzi pesanti giornalieri, andando inoltre ad alleggerire il traffico all'interno del centro abitato di Caroni di Sotto;
- la nuova area produttiva è comodamente servita in modo adeguato dalla nuova strada esistente.

4.1.3 - Elementi di valore ambientale

Non ci sono significativi elementi di valore ambientale.

4.1.4 - Gli effetti territoriali attesi

Il principale effetto territoriale atteso è quello relativo alla razionalizzazione dei cicli produttivi della Del Morino s.r.l. con l'assunzione di nuove maestranze.

4.2 – QUADRO PREVISIONALE DELLA VARIANTE

Il programma di riorganizzazione, ha bisogno di un incremento degli spazi produttivi di circa 5/6.000 mq. Con la presente si viene quindi a chiedere un ampliamento dell'attuale area produttiva *UD.6 CARONI*, oramai satura con la previsione di una nuova area adiacente all'attuale di nostra proprietà per una superficie di mq. 8.009 che, a fronte dell'Indice di Utilizzazione fondiaria previsto pari a 0,80 mq./mq., consentirebbe un incremento di Sul pari a mq. 6.407.

Nell'immediato, come rappresentato negli allegati che costituiscono il quadro normativo della variante, si chiede di poter realizzare un nuovo capannone di circa mq. 4.000 di SUL come rappresentato negli elaborati del progetto definitivo allegato alla presente.

4.2.1 – DISCIPLINA DI PIANO STRUTTURALE

Nella **tavola 1 "*Carta delle invarianti strutturali*"** si evidenzia come la porzione territoriale oggetto dell'intervento sia limitrofa ad un'area costituente invariante strutturale del tipo "*aree di pertinenza paesistica dei centri storici delle emergenze architettoniche puntuali*". Con l'inserimento della nuova area produttiva non sarà lievemente variato il perimetro di tale invariante strutturale, localizzato a sud del nuovo intervento.

Nella **tavola 7 - "*Carta delle U.T.O.E. e dei sistemi funzionali delle aree naturali e produttive agricole, scala 1:10000*"** _ L'area oggetto della presente variante è caratterizzata da due ambiti confinanti: "*sub-sistema funzionale delle aree urbane la cui scomposizione in UTOE è rappresentata su carta alla scala 1:5000*" e "*UE3 - UTOE delle aree agricole dei coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina a maglia media di Manzi-Caroni-S.Polo-Caprese Michelangelo*".

Nel Piano Strutturale variato La nuova area destinata ad attività produttiva UD.6b si andrà ad inserire in adiacenza all'esistente area UD.6 e porterà ad una ridefinizione del confine delle due aree, andando leggermente ad aumentare il *sub-sistema funzionale delle aree urbane*, rispetto all'*UTOE delle aree agricole dei coltivi appoderati densi e continui della piccola proprietà contadina*. La **tavola 11 - "*Carta delle U.T.O.E. dei sistemi funzionali delle aree urbane, scala 1:5000*"** _ Nella tavola 11 "*Le U.T.O.E. dei sistemi funzionali delle aree urbane*" l'area oggetto della presente variante è esattamente delimitata dai seguenti ambiti: La nuova strada di accesso agli impianti della Del Morino s.r.l.; dall'attuale area produttiva UD.6 *UTOE delle aree destinate ad attività produttiva*"; dall'area "*UAP2 - UTOE delle aree di pertinenza paesistica dei centri storici, degli aggregati, degli edifici specialistici e delle ville*"; dalla strada vicinale per Casato – Selvadonica.

ESTRATTO TAVOLA 11 - *Carta delle U.T.O.E. dei sistemi funzionali delle aree urbane*



Nel Piano Strutturale variato La nuova area produttiva UD.6b sarà localizzata all'interno di questo perimetro come sopra delineato senza incidere sul perimetro dell'area "UAP2 - UTOE delle aree di pertinenza paesistica dei centri storici, degli aggregati, degli edifici specialistici e delle ville";

4.2.2 — DISCIPLINA DI REGOLAMENTO URBANISTICO

La tavola 2 – "Zonizzazione del territorio extraurbano, scala 1:10000" La tavola 2 "Zonizzazione del territorio extraurbano" classifica l'area oggetto della variante come "Coltivi collinari e montani: appoderati densi e continui a maglia media" e "Aree urbane e territorio sviluppati e rappresentati alla scala 1:2000"

Con il Regolamento Urbanistico variato la nuova area produttiva, in ampliamento di quella esistente, si andrà ad inserire tra le due aree, ampliando il territorio delle "Aree urbane e territorio sviluppati e rappresentati alla scala 1:2000", definendo un nuovo confine per l'area dei "Coltivi collinari e montani: appoderati densi e continui a maglia media".

La tavola 7 – "Aree Urbane attrezzature e servizi" La tavola 7 "Aree Urbane attrezzature e servizi" individua in adiacenza al territorio oggetto della variante i seguenti ambiti, procedendo da sud verso nord, "Aree di tutela paesaggistica dei centri urbani, aggregati e emergenze architettoniche", "Area produttive di completamento PC.6", la nuova strada di accesso all'area produttiva di cui alla variante 13/2015.

Con il Regolamento Urbanistico variato Nella tavola 7b "Aree Urbane attrezzature e servizi" la nuova area PC.6b sarà localizzata in modo integrato con gli ambiti delle "Aree di tutela paesaggistica dei centri urbani, aggregati e emergenze architettoniche", "Area produttive di completamento PC.6", variando lievemente il perimetro delle aree urbanizzate, precedentemente variato dal tracciato della nuova strada.

La **tavola 15 – "Soluzioni Planivolumetriche delle aree strategiche"** La tavola 15 "Soluzioni Planivolumetriche delle aree strategiche" individua negli ambiti adiacenti al territorio oggetto della variante ed in particolare nell'"Area produttive di completamento PC.6" gli schemi planivolumetrici degli edifici esistenti e di nuova previsione.

ESTRATTO TAVOLA 15 - *Soluzioni Planivolumetriche delle aree strategiche*



Con il Regolamento Urbanistico variato La tavola 15 "*Soluzioni Planivolumetriche delle aree strategiche*" individua nell'ambito della nuova "*Area produttiva di completamento PC.6b*" lo schema planivolumetrico del nuovo edificio previsto, le cui dimensioni e caratteristiche sono rappresentate nella tabella a margine della tavola, rappresentante la soluzione tipologica sviluppata nel Progetto Definitivo allegato e facente parte integrante della presente variante.

5. INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI AMBIENTALI

5.1 - Caratteri socio-economici del territorio

Gli interventi previsti dalla presente variante concorrono al miglioramento delle potenzialità occupazionali dell'azienda Del Morino s.r.l. con la prospettiva di nuove assunzioni che si potrebbero attestare su di un numero compreso tra 30 e 35 addetti.

5.2 – Acqua: approvvigionamento idrico – Rischio idraulico

L'intervento riguardante la costruzione di un nuovo capannone il quale non incide dal punto di vista dell'approvvigionamento idrico in quanto sarà servito dagli allacci esistenti. E' garantita la permeabilità di tutte le aree limitrofe all'intervento principale, ad esclusione dei piazzali di pertinenza.

Sarà realizzata una rete di raccolta delle acque meteoriche condotte in un grosso serbatoio di accumulo per il loro recupero funzionale alla manutenzione del verde ed ai nuovi servizi igienici posti all'interno del nuovo edificio.

5.3 – Suolo

L'attuazione della variante comporta l'impermeabilizzazione della sola area relativa alla superficie coperta ed area di pertinenza per un totale di circa mq. 6.000 per la quale sarà realizzata una rete di raccolta e recupero delle acque meteoriche. I presumibili effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni della variante si considerano pertanto non significativi e mitigabili.

5.4 - Aria, rumore

L'intervento riguardante la costruzione di un nuovo capannone il quale dovrà ospitare attività di montaggio di pezzi meccanici prodotti in altri locali degli impianti produttivi con una pericolosa concentrazione di lavoratori e fasi lavorative. L'impianto acustico dell'area non viene pertanto modificato, ma è altresì razionalizzato grazie alla riorganizzazione complessiva dei cicli produttivi dell'azienda, dotandola di maggiori spazi adeguati alle esigenze produttive e di qualità dell'aria.

5.5 - Sistema della mobilità

L'attuazione degli interventi della presente variante non altera il sistema della mobilità a scala urbana. Tali previsioni concorrono al miglioramento della accessibilità dei mezzi pesanti verso l'area industriale in quanto il carico dei prodotti finiti sarà effettuato in area più marginale rispetto all'attuale con una minore interferenza del traffico pesante con le funzioni interne all'area.

5.6 Energia

Nei primi anni 2000 sono stati realizzati i primi impianti fotovoltaici portando l'impianto industriale ad un efficientamento energetico pari al 45%, 1500 mq, con circa 150 kWh di energia prodotta. Nella seconda metà degli anni 2000 altri 2 impianti fotovoltaici rispettivamente da 150 e 200 kWh. Oggi altri 120 kWh ed altrettanti nel 2020 ci permettono di oltrepassare la soglia del 100%, neutralizzando attraverso l'energia solare tutte le esigenze energetiche produttive. Questo sistema fotovoltaico integrato su più di 6000 metri quadrati di coperture ci garantisce inoltre una riduzione superiore a 400 tonnellate di CO2 all'anno.

Nel nuovo capannone è prevista l'installazione di impianto fotovoltaico che interessa oltre i 2/3 della superficie delle coperture, pari a circa 2.500 mq.

5.7 Paesaggio e patrimonio culturale

La porzione territoriale oggetto dell'intervento è limitrofa ad un'area costituente invariante strutturale del tipo "*aree di pertinenza paesistica dei centri storici delle emergenze architettoniche puntuali*". La nuova area produttiva non varierà il perimetro dell'invariante strutturale, andandone a costituire il confine superiore.

L'intervento non va a modificare l'area per quanto riguarda l'alterazione dei punti di vista sull'emergenza architettonica della chiesa di San Cristoforo, trovandosi la strada ad un livello inferiore rispetto al complesso in oggetto.

6. INTERVENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI - Al fine di mitigare i potenziali effetti ambientali e territoriali negativi descritti nella presente valutazione sarà prevista una sistemazione delle aree di pertinenza a verde, realizzata in assoluta armonia con il paesaggio circostante, attraverso la messa a dimora di specie vegetali e arboree autoctone, con una sistemazione del verde in assoluta armonia con il paesaggio circostante. A tal riguardo si rimanda agli elaborati grafici planimetrici e tridimensionali ed ai render con inserimento fotografico nel contesto territoriale, costituiti dalle Tavole: D.3_ Planimetria di dettaglio della configurazione dell'opera e particolari delle sistemazioni a verde; D.6_ Elaborazioni tridimensionali renderizzate; D.7_ Render dell'edificio con inserimenti fotografici nel contesto.

Sansepolcro, il 30.06.2022

Il Tecnico Incaricato
Architetto Giuliano Del Teglia