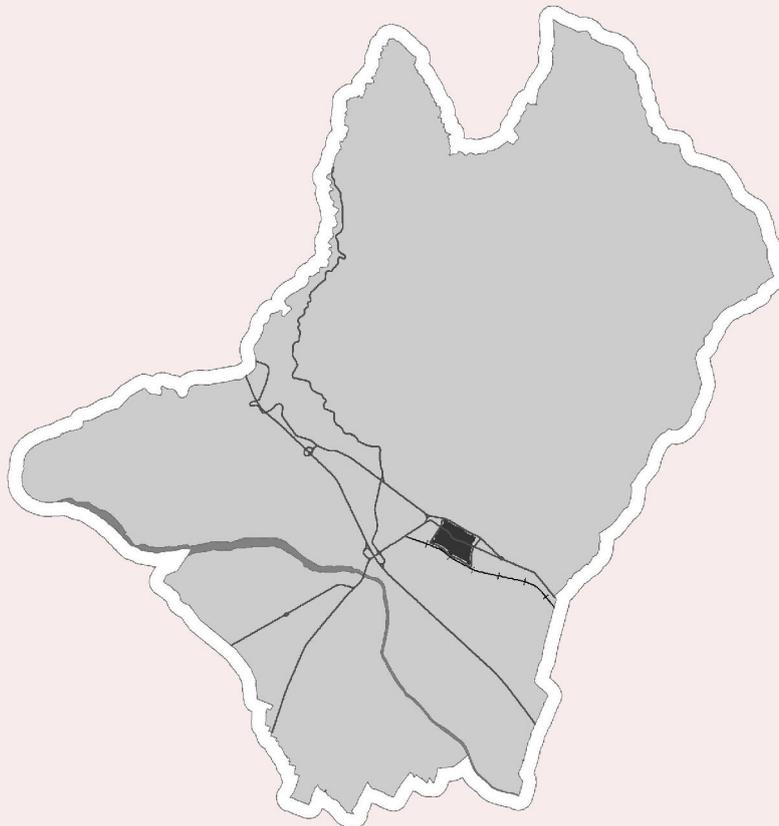




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V.07 - Variante al P.R.G. per rettifiche di modesta entità ad aree già adibite a standards: V07.1 - Area di via dei Capitani e della Montagna

Adozione ai sensi dell' art. 17 della L.R.T. 1/05

SINDACO
Prof. Franco Polcri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Fabrizio Innocenti

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Arch. Antonio Coletti

UFFICIO DI PIANO:
Redazione della variante:
Arch. Maria Luisa Sogli
Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Gianluca Pigolotti

COLLABORATORI INTERNI: geom. Rossana Cenciarini,
geom. Andrea Franceschini, p.i. Enzo Riguccini

DATA: febbraio 2011

Elab.
02

**Relazione di sintesi della
Valutazione Integrata**

**“V07 - VARIANTE AL P.R.G. PER RETTIFICHE DI MODESTA ENTITÀ AD AREE GIÀ ADIBITE A STANDARS”
RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA ai sensi degli articoli da 11 a 14 della L.R. 1/05 e del suo Regolamento di Attuazione 4/R/2007.**

1. PREMESSA

La presente Relazione di Sintesi è stata redatta ai sensi degli articoli da 11 e 14 della L.R. 1/05, del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 4/R e della Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro n. 71/2009 con cui sono stati definiti i contenuti minimi dei “Rapporti di Valutazione integrata”.

La presente variante è stata avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 227 del 09/08/2010; nella Relazione programmatica allegata a tali deliberazioni, in riferimento alla L.R. 10/10, che ha consentito l'adeguamento della legge regionale al D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. in merito alle modalità per lo svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi, la presente variante è stata esclusa sia dalla procedura di V.A.S. che dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S. nel rispetto dell'originaria formulazione dell'art. 5 di tale legge regionale. A seguito della modifica di tale articolo 5 della L.R. 10/10 avvenuta nel dicembre 2010 la enumerazione della casistica dei piani e programmi da assoggettare a preventiva valutazione di assoggettabilità a V.A.S. è stato reso più aderente al Decreto legislativo nazionale rispetto alla originaria formulazione ma si ritiene comunque che ottemperando a quanto previsto dalla Regione Toscana in merito alla Valutazione Integrata e data la specifica natura della presente variante urbanistica, limitata ad interventi circoscritti nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane, sia possibile svolgere un'analisi sufficientemente approfondita sugli effetti ambientali e territoriali della presente variante come richiesto anche dalle norme sulla Valutazione ambientale strategica.

2. INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante è finalizzata all'aggiornamento ed adeguamento della zonizzazione e disciplina di un'area localizzata a valle dell'ospedale civico lungo la strada comunale che conduce alla frazione della Montagna e lungo il tratto di via Capitini; tale area corrisponde ad una stretta striscia di terreno che nel vigente P.R.G. risulta individuata come zona G6 o area per “giardini pubblici” e che confina con i due lati una zona di completamento residenziale B3 in cui sono attualmente in corso di completamento gli interventi di nuova edificazione ivi previsti.

Già nel 2006 era stata presentata la richiesta di permesso a costruire per l'edificazione dell'ultimo edificio previsto nella citata zona B3; in merito a tale richiesta la Commissione edilizia, con riferimento alla domanda presentata in data 11/01/2006, esprimeva il proprio **“PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni:**

- **che prima del rilascio del permesso a costruire deve essere approvata l'opera pubblica o adeguato lo strumento urbanistico;**
- ...”.

I progetti relativi ai nuovi edifici residenziali erano pertanto assentiti ma era ritenuto necessario l'adeguamento dello strumento urbanistico al fine di rendere possibile la realizzazione dei necessari accessi privati al lotto da edificare, che insistevano sulla citata zona G6 e pertanto si configuravano come usi non compatibili con la destinazione a “giardini pubblici”.

Gli **obiettivi generali** della variante possono quindi così riassumersi:

ob. 1: adeguare il P.R.G. a situazioni di fatto e garantire comunque la realizzazione di spazi pubblici per la mobilità pedonale e ciclabile e per la sosta;

Le **azioni** di piano previste nella presente variante sono pertanto le seguenti:

az.1: ridefinizione della zonizzazione di P.R.G. per garantire il perseguimento dell'obiettivo descritto.

3. COERENZA DELLA VARIANTE CON ALTRI PERTINENTI PIANI O PROGRAMMI 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 degli altri pertinenti 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;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16 maggio 2000;
- il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, approvato con D.C.C. n. 147 del 22 novembre 2010;
- Il Piano di classificazione acustica comunale approvato con D.C.C. n. del 20/10/2010.

La verifica di coerenza è stata svolta confrontando gli obiettivi ed azioni della Variante oggetto con gli obiettivi previsti nei Piani elencati in precedenza, riportando come sintesi di questo confronto, un giudizio qualitativo di coerenza (che può variare tra: **coerente, parzialmente coerente, indifferente, non coerente**).

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

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
Sostenere il miglioramento delle componenti territoriali insediative e tipologiche della "città policentrica toscana" mediante modalità, stili edificatori, manutentivi, abitativi, infrastrutturali e di forme di mobilità e accessibilità che ne privilegino la sostenibilità sociale e ambientale sotto i profili energetico, idrico, di trattamento dei rifiuti ...	Adeguare il P.R.G. a situazioni di fatto e garantire comunque la realizzazione di spazi pubblici per la mobilità pedonale e ciclabile e per la sosta	Coerente

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

Pertinenti obiettivi del P.T.C.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
Il miglioramento della accessibilità complessiva	Adeguare il P.R.G. a situazioni di fatto e garantire comunque la realizzazione di spazi pubblici per la mobilità pedonale e ciclabile e per la sosta	Coerente

3.3 Verifica di coerenza con il P.S. approvato

Pertinenti obiettivi del P.S.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>Il P.S. per i tessuti produttivi consolidati formula obiettivi volti alla riqualificazione complessiva delle aree, ad una razionalizzazione e migliore organizzazione del sistema della mobilità per l'accesso e la distribuzione ai singoli lotti, alla dotazione di adeguati spazi per la sosta, all'equilibrio delle funzioni</p> <p>Promozione di un sistema integrato di mobilità delle persone che migliori l'accessibilità anche attraverso percorsi pedonali e di piste ciclabili attrezzati con aree di sosta e spazi da destinare ad attività ricreative</p>	<p>Adeguare il P.R.G. a situazioni di fatto e garantire comunque la realizzazione di spazi pubblici per la mobilità pedonale e ciclabile e per la sosta</p>	<p>Coerente</p>

4. QUADRO CONOSCITIVO E PREVISIONI DI VARIANTE

L'area oggetto della presente variante corrisponde ad una fascia di terreno in zona pedecollinare che lambisce un'area destinata ad edilizia residenziale in gran parte costruita a completamento del quartiere del capoluogo corrispondente al settore urbanizzato a monte del centro storico, che si estende tra via Fatti e la strada comunale che, risalendo la valle dell'Afra, conduce alla frazione di Montagna.

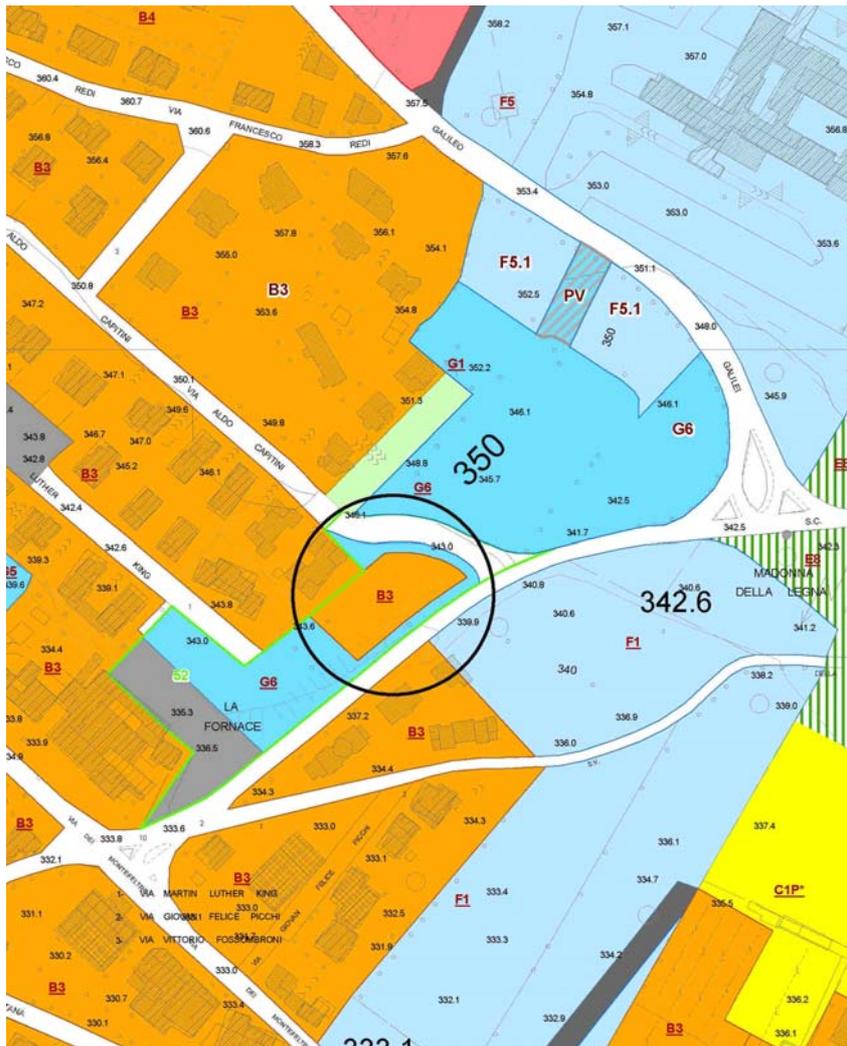
Si tratta di un'area di completamento la cui attuazione comporterà anche la realizzazione dell'ultimo tratto di via Capitini, attualmente a cul de sac, e che invece, una volta ultimata, collegherà via dei Molini con via della Montagna.



Estratto della foto aerea del 2007 con individuazione dell'ambito interessato dalla variante

Il P.R.G. vigente prevede, a valle dell'ospedale civico un'ampia zona G6 a giardini pubblici al di sopra dell'area occupata dal ristorante "La Balestra" che si prolunga verso nord su una lingua di terreno che attornia le zone B confinanti, verso via della Montagna e verso Via Capitini.

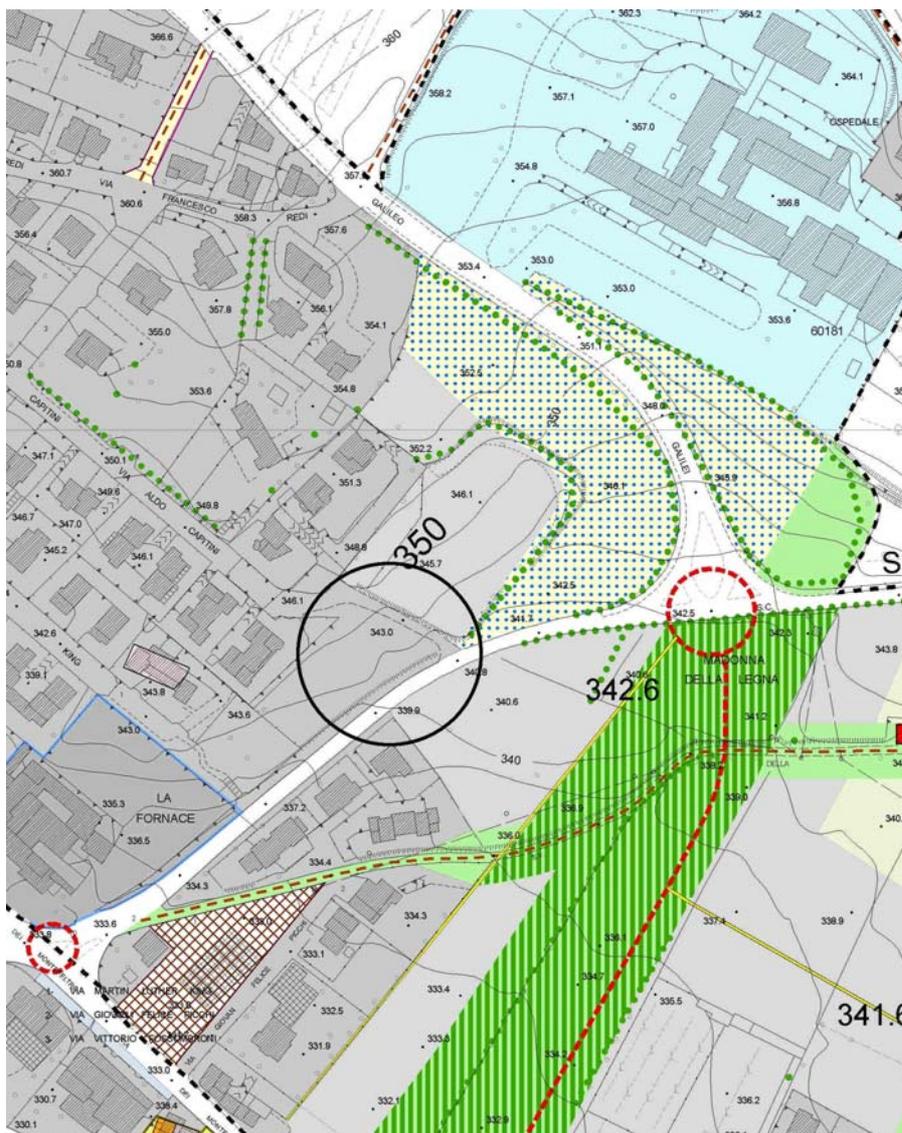
In data 13 luglio 2010 (protocollo n. 11519) è pervenuta una richiesta da parte dei legali rappresentanti della ditta "Immobiliare Marrani S.n.c. di Marrani Elia & C." per la variazione della zona G6 citata in "verde privato" al fine di dare una più efficace attuazione agli interventi di nuova edificazione ivi previsti.



Tenuto conto che la dimensione di tale fascia di terreno, attualmente destinata a “giardini pubblici”, stretta e lunga, mal si presta all’uso previsto dalla destinazione di P.R.G. mentre, per la stessa fascia, parrebbe più congrua un’utilizzazione per strutture di servizio alla viabilità, quali un marciapiede su via Capitini e una pista ciclabile lungo la strada della Montagna, nell’ambito della presente variante si prevede la trasformazione della citata fascia di zona G6 in marciapiede e pista ciclabile e, nelle parti, rimanenti *aree a verde privato*. Alla presente Relazione si allegano le sistemazioni previste nella variante così come proposte dal proponente la presente variante.

Tale azioni di piano andranno a costituire il primo

tratto della pista ciclabile prevista dal P.S. adottato lungo la via della Montagna e permetteranno di completare una parte delle urbanizzazioni previste nella zona pedecollinare del capoluogo a valle dell’ospedale civico.



Estratto della tavola n. 13 del P.S.

Tenuto conto che la variante in questione interessa un ambito che risulta in gran parte già edificato e per il quale sono previste ulteriori trasformazioni finalizzate alla realizzazione di interventi di potenziamento delle aree residenziali e di servizio oltre che di riqualificazione urbanistica e di riqualificazione funzionale del sistema della mobilità, si ritiene che i suoi obiettivi siano coerenti con quelli del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007 e della sua implementazione paesaggistica, adottata con D.C.R. n. 32 del 16.06.2009., oltre che con gli obiettivi contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16 maggio 2000.

In merito alla coerenza con gli obiettivi ed i contenuti il P.S. si precisa che l'area interessata dalla presente variante è inserita nei "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti" dove sono fatti salvi i contenuti del P.R.G. e loro eventuali varianti. La variante inoltre è coerente con il P.S. anche in merito alla previsione di pista ciclabile lungo la strada della Montagna.

5. INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI

5.1 - Caratteri socio-economici del territorio

Gli interventi previsti dalla presente variante concorrono al potenziamento della mobilità ciclopedonale e degli spazi di sosta con **effetti positivi** dal punto di vista socio-economico.

5.2a – Acqua: approvvigionamento idrico

Gli **effetti** della variante **sono irrilevanti**.

5.2b – Acqua: depurazione

Gli **effetti** della variante **sono irrilevanti**.

5.3 – Suolo

Gli **effetti** della variante **sono irrilevanti**.

5.4 - Aria, rumore

Gli interventi previsti dalla presente variante concorrono al potenziamento della mobilità ciclopedonale e degli spazi di sosta ed alla riduzione delle emissioni in atmosfera comprese quelle legate al rumore con **effetti positivi** sulla componente aria.

5.5 - Sistema della mobilità

Gli interventi previsti dalla presente variante concorrono al potenziamento della mobilità ciclopedonale e degli spazi di sosta con **effetti positivi** sul sistema della mobilità.

5.6 Energia

Gli **effetti** della variante **sono irrilevanti**.

5.6 Rifiuti

Gli **effetti** della variante **sono irrilevanti**.

5.7 Natura e Biodiversità

Gli **effetti** della variante **sono irrilevanti**.

5.8 Paesaggio e patrimonio culturale

Gli **effetti** della variante **sono irrilevanti**.

6. INTERVENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI

Non sono previsti interventi di mitigazione data la assenza di presumibili impatti negativi.