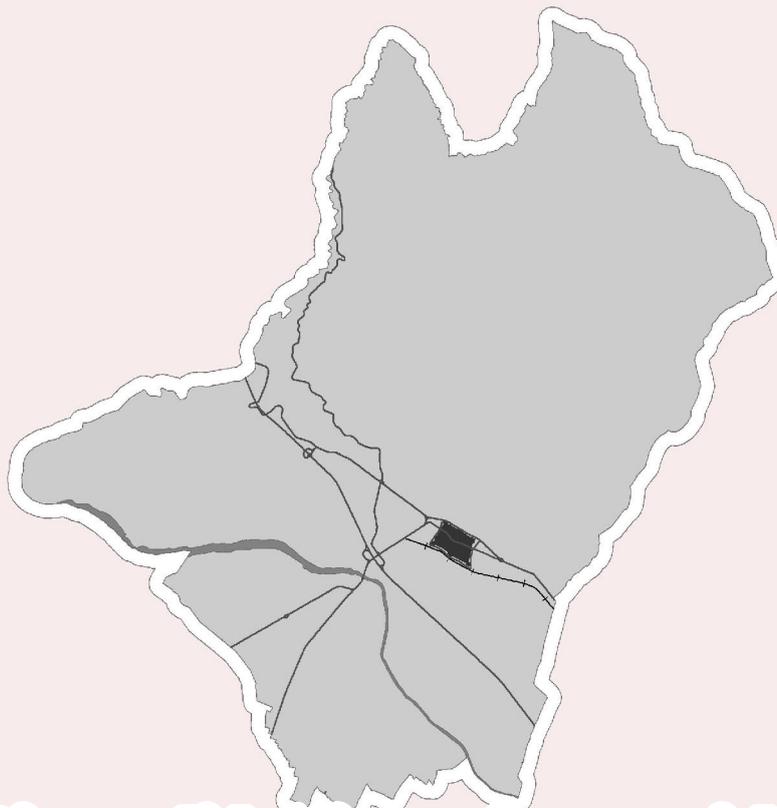




# COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



## **V.18 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata "Madonna della Legna II" in zona C1\*P in località S.Lazzaro con contestuale variante al P.R.G.**

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

SINDACO  
E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA:  
Dott.essa Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO,  
COORDINATORE GENERALE E  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Ing. Remo Veneziani

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: agosto 2012**

**Alleg.**

**01P**

**Relazione di sintesi della valutazione  
degli effetti ambientali, territoriali,  
socioeconomici e sulla salute umana**

## **ALLEGATO 1 P**

**OGGETTO: Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata “Madonna della Legna II” in zona C1\*P in località S. Lazzaro, con contestuale variante al P.R.G..  
RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI;  
TERRITORIALI, SOCIOECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA preliminare alla adozione  
ai sensi dell’art. 69 della L.R. 1/05.**

La presente relazione ha valore di istruttoria tecnica e risponde a quanto richiesto nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 (*Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino all’approvazione del regolamento urbanistico*) che, nell’ambito delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici di iniziativa privata, quali il presente Piano di lottizzazione, ha stabilito che compete ai proponenti la redazione del “Rapporto di Valutazione” degli effetti ambientali territoriali, socioeconomici e sulla salute umana, da sviluppare secondo le linee guida contenute nella stessa deliberazione comunale, tenendo conto dei contenuti delle analoghe valutazioni già sviluppate a supporto del vigente Piano Strutturale e approfondendo tali contenuti al livello di maggiore dettaglio del piano attuativo proposto. Sempre secondo la citata Deliberazione consiliare n. 71/2009 compete invece al Responsabile del Procedimento l’elaborazione della “Relazione di Sintesi della Valutazione degli effetti ambientali territoriali, socioeconomici e sulla salute umana” nell’ambito della quale i contenuti del “Rapporto di valutazione” vengono analizzati e sinteticamente valutati in una tabella da cui si evince il livello di coerenza con gli strumenti sovraordinati, le eventuali criticità individuate nel piano e le mitigazioni da prescrivere per evitare, limitare o compensare potenziali effetti negativi.

La L.R. 10/10 e ss.mm.ii. ha recentemente precisato quali siano gli strumenti urbanistici da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e a procedura di assoggettabilità a V.A.S. disponendo altresì che *“In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all’articolo 65 della l.r. 1/2005, nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali”*.

Il presente Piano di lottizzazione residenziale interessa un’area C1\*P di espansione residenziale già prevista dal P.R.G. vigente ma necessita comunque di variante contestuale al P.R.G. per garantirne migliori condizioni di fattibilità attraverso la individuazione di stralci funzionali a causa della mancata partecipazione di tutti i proprietari interessati; il presente piano attuativo è riferito solo ad uno degli stralci individuati dalla variante (il sub comparto n. 1 che è quello di superficie più estesa). Considerato che, per ciò che riguarda la variante contestuale al P.R.G., viene prevista una procedura di assoggettabilità a V.A.S., il “Rapporto di valutazione” allegato al Piano di lottizzazione come suo Allegato C e la presente Relazione di Sintesi costituiscono integrazione e specificazione di quanto contenuto nel Rapporto ambientale preliminare allegato alla variante urbanistica.

Per quanto concerne le valutazioni degli effetti ambientali territoriali, socioeconomici e sulla salute umana della contestuale variante urbanistica si rimanda a quanto contenuto nel “Rapporto ambientale preliminare”.

### **AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.d.L. “MADONNA DELLA LEGNA II”**

Il presente Piano di lottizzazione residenziale interessa un’area corrispondente alle particelle nn. 188 in parte, 273 in parte, 921 in parte, 922, 923, 1059, 1086 del foglio catastale n. 71, poste a monte dell’abitato di S. Lazzaro, nell’area pedecollinare a nord della via Tiberina e ad ovest della strada comunale di accesso a tale area urbanizzata di S. Lazzaro o via Antonio d’Anghiari.

L'area ricade nella zona di espansione residenziale C1\*P in analogia all'area posta ad est della stessa via Antonio d'Anghiari, per la quale è già stato approvato uno specifico Piano di lottizzazione residenziale. In particolare il P.d.L. riguarda il sub comparto n. 1 individuato dalla contestuale variante urbanistica che ha una superficie territoriale di 11.118 mq..

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il vigente Piano Strutturale, in attuazione di quanto disposto dall'art. 36, comma 1 della disciplina del P.I.T. regionale, ha confermato tale previsione del P.R.G. sottoponendola comunque al rispetto di alcune condizioni al fine di garantirne la sostenibilità ambientale - paesaggistica ed infrastrutturale:

*“L'attuazione degli interventi nelle due zone C1\*P presso San Lazzaro sarà subordinata al rispetto delle seguenti condizioni: 1) le lottizzazioni vengano impostate su un asse stradale centrale parallelo alla strada Tiberina 3 bis che possa agevolmente essere innestato sulla nuova viabilità prevista dal P.S. per collegare via Redi e la rotatoria tra via Anconetana e strada Tiberina 3 bis, alla cui realizzazione concorreranno finanziariamente anche tali lottizzazioni, con una parte degli oneri di urbanizzazione ricavabili da tali zone C; 2) venga garantita la tutela del percorso storico di via Antonio di Anghiari localizzando sui fianchi di tale viabilità fasce di verde pubblico; le aree di rispetto del percorso storico di via Antonio d'Anghiari a fianco degli ambiti di potenziamento della residenza individuati dal P.S., in cui non è consentita la realizzazione di recinzioni, dovranno avere profondità minima dal ciglio stradale di 3 metri; 3) vengano rispettati i condizionamenti derivanti dagli esiti delle nuove indagini idrauliche elaborate a supporto del P.S. ai sensi del nuovo regolamento regionale di cui al D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R”.*

L'area in questione è soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 136 istituito con DM. 12/11/1962 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona limitrofa al Comune di Sansepolcro”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 05/12/1962 n. 310.

In conseguenza della presenza di tale vincolo paesaggistico, nel rispetto dell'art. 36 comma 2 il presente Piano di lottizzazione è stato esaminato da una Conferenza tecnica indetta dalla Regione a cui hanno partecipato anche il Comune di Sansepolcro, la Provincia di Arezzo (che ha inviato il proprio contributo senza presenziare) e la Soprintendenza ai beni monumentali e paesaggistici; nella seduta del 19/12/2011 tale Conferenza ha espresso il proprio parere favorevole in merito alla compatibilità paesaggistica di tale piano condizionandolo al rispetto delle seguenti prescrizioni:

*“gli edifici relativi ai lotti 1 e 2, 3 e 4, 5 e 12 siano accorpati (1 con 2) (3 con 4) (5 con 12) con la revisione delle tipologie edilizie al fine di salvaguardare le relazioni tra il territorio rurale ed il nuovo insediamento con conseguente conservazione dei caratteri di ruralità del contesto tutelati dal decreto di apposizione del vincolo paesaggistico e dal P.I.T.. Le modifiche tipologiche e plani - volumetriche derivanti da quanto sopra e le tipologie e la distribuzione plani - volumetrica dei lotti non oggetto dei rilievi devono assumere carattere prescrittivo”.*

I parametri urbanistici definiti dal P.R.G. per la zona C1\*P in questione sono i seguenti:

It = 1 mc/mq (indice fabbr. Territoriale)

Rc = 0,30

Hmax = 10,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

Inoltre, ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., il 30% delle volumetria costruibile in tale zona C deve essere riservata ad edilizia economica e popolare.

### **PARAMETRI URBANISTICI DEL P.d.L.**

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)**

V18 -Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata  
Madonna della Legna II con contestuale variante al P.R.G.  
in località S. Lazzaro

*Relazione di sintesi della  
Valutazione degli effetti ambientali  
territoriali , socioeconomici e  
sulla salute umana  
(fase preliminare all'adozione)*

La superficie territoriale del comparto n. 1 risulta di 11.118 mq.; la volumetria totale costruibile è pertanto 11.118 mc., di cui 3.335,4 mc. da riservare ad edilizia economica e popolare. La popolazione teorica insediabile nella zona è 11.118 mc. /90 mc. pari a 124 nuovi abitanti. In merito agli standards urbanistici vale quanto riportato nella tabella che segue:

<b>Tipologia di aree a standards</b>	<b>Superficie prevista nel presente P.d.L.</b>	<b>Standard teorico da D.M. 1444/68 e art. 20 N.T.A. del P.R.G.</b>	<b>Differenza</b>
Verde pubblico	<b>1353,58</b> (10,9 mq. ad abitante)	<b>1.488</b> (12 mq. ad abitante)	<b>- 134,42</b>
Parcheggi pubblici	<b>700</b> (5,6 mq. ad abitante)	<b>310</b> (2,5 mq. ad abitante)	<b>+ 390</b>
<b>TOTALI</b>			<b>+ 255,58</b>
<b>Ulteriori aree da reperire per standard (opere di urb. secondaria)</b>			
Attrezzature scolastiche	<b>0</b>	<b>558</b> (4,5 mq. ad abitante)	<b>- 558</b> da monetizzare ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G.
Attrezzature di interesse comune	<b>0</b>	<b>248</b> (2 mq. ad abitante)	<b>- 248</b> da monetizzare ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G.
<b>TOTALI</b>			<b>- 806</b> da monetizzare ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G.

Dalla tabella sopra riportata si evince che, se il verde pubblico presenta superficie minore a quanto richiesto dall'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G., tale superficie risulta comunque superiore ai minimi delle norme nazionali del D.M. 1444/68 (9 mq ad abitante) ed è compensata da una maggiore superficie a parcheggio che invece di essere 2,5 mq. ad abitante risulta di 5,6 mq. ad abitante, con un bilancio complessivo di standards per verde e parcheggi pubblici superiore di 255 mq. al minimo dovuto.

In merito al rispetto dei minimi relativi a standards di attrezzature scolastiche e di interesse comune la presente lottizzazione non prevede superfici a tale destinazione per cui si propone di applicare, in alternativa al reperimento fisico di tali standards, quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G. che prevede:

*“E' facoltà dell'Amministrazione Comunale monetizzare secondo i valori di apposite tabelle approvate dal Comune sulla base delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia, quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativamente a mq.4,5 per istruzione e mq.2 per attrezzature, queste ultime nella misura degli standards di cui sopra, solo quando il Comune in sede di programmazione nello strumento urbanistico, abbia individuato altrimenti le aree occorrenti a soddisfare le specifiche esigenze di opere di urbanizzazione secondaria. In caso contrario sarebbe disattesa la disposizione in materia di standard, di cui al DM 02.04.1968 n.1444 e pertanto nullità degli atti relativi, vista la inderogabilità dei valori minimi previsti.”*

Il Consiglio Comunale dovrà quindi prioritariamente approvare i valori con cui monetizzare tali standards dando atto di avere comunque individuato aree, attualmente di proprietà privata, destinate dal P.R.G. ad attrezzature scolastiche o sottozone F7 o G1 del vigente P.R.G. e non

ancora attuate e ad attrezzature di interesse comune o sottozona G2 o G4 del vigente P.R.G. e non ancora attuate.

## **MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEL P.S. E DELLA CONFREZZA EX ART. 36 DEL P.I.T. NEL PRESENTE PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

### Le prescrizioni del P.S.:

- 1) *le lottizzazioni vengano impostate su un asse stradale centrale parallelo alla strada Tiberina 3 bis che possa agevolmente essere innestato sulla nuova viabilità prevista dal P.S. per collegare via Redi e la rotatoria tra via Anconetana e strada Tiberina 3 bis, alla cui realizzazione concorreranno finanziariamente anche tali lottizzazioni, con una parte degli oneri di urbanizzazione ricavabili da tali zone C;*
- 2) *venga garantita la tutela del percorso storico di via Antonio di Anghiari localizzando sui fianchi di tale viabilità fasce di verde pubblico; le aree di rispetto del percorso storico di via Antonio d'Anghiari a fianco degli ambiti di potenziamento della residenza individuati dal P.S., in cui non è consentita la realizzazione di recinzioni, dovranno avere profondità minima dal ciglio stradale di 3 metri;*
- 3) *vengano rispettati i condizionamenti derivanti dagli esiti delle nuove indagini idrauliche elaborate a supporto del P.S. ai sensi del nuovo regolamento regionale di cui al D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R'.*

### Recepimento conseguente nel P.d.L.:

- 1) il presente P.d.L. prevede un assetto urbanistico impostato su una viabilità principale centrale parallela alla via Tiberina, sulla continuazione di quella già prevista nel Piano di Lottizzazione Madonna della Legna I già approvato, e ortogonale alla viabilità già prevista dal P.S., di collegamento tra la Tiberina, via della Montagna e via Redi, previsione resa ora operativa nella variante al P.R.G. contestuale al presente P.d.L.; i proponenti della presente lottizzazione dovranno impegnarsi a partecipare alla realizzazione di tale viabilità principale, anche per stralci funzionali, da utilizzare in alternativa a via Antonio d'Anghiari, che presenta caratteristiche morfologiche e funzionali assolutamente carenti ad assorbire il traffico generato dalle due nuove lottizzazioni; tale partecipazione dovrà sostanzarsi nell'utilizzo degli oneri di urbanizzazione secondaria o di loro quota parte, da anticipare alla fase del rilascio del permesso a costruire per le opere di urbanizzazione, o nella attuazione diretta di almeno un congruo stralcio funzionale di tale viabilità. Tale tratto viario sarà quello da utilizzare anche come viabilità di cantiere.
- 2) lungo la via Antonio d'Anghiari il presente P.d.L. individua una fascia di verde pubblico della larghezza minima di 9 metri;
- 3) considerato che parte dell'area posta più a nord della presente lottizzazione è stata classificata con pericolosità idraulica elevata I.3 nelle indagini idrauliche allegato al Piano Strutturale, il presente P.d.L. è stato supportato ad un apposito studio idraulico che individua, quale mitigazione del rischio idraulico, la esecuzione di un muretto alto almeno 50 cm. a protezione della lottizzazione ed un contestuale scavo, nell'area a fianco della viabilità di previsione del P.S., con volume che compensi l'eventuale quantità di acqua esondata sottratta dall'area della lottizzazione. A integrazione di tali opere nel presente P.d.L. è prevista la sistemazione di vasche di raccolta delle acque piovane, nelle aree a verde pubblico da cedere al comune, con funzione di rallentamento della velocità di deflusso delle acque meteoriche nel sistema fognario esistente.

### Prescrizioni della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 comma 2 delle norme del P.I.T.

*"gli edifici relativi ai lotti 1 e 2, 3 e 4, 5 e 12 siano accorpati (1 con 2) (3 con 4) (5 con 12) con la revisione delle tipologie edilizie al fine di salvaguardare le relazioni tra il territorio rurale ed il nuovo insediamento con conseguente conservazione dei caratteri di ruralità del contesto tutelati dal decreto di apposizione del vincolo paesaggistico e dal P.I.T.. Le modifiche tipologiche e*

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)**

V18 -Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata  
 Madonna della Legna II con contestuale variante al P.R.G.  
 in località S. Lazzaro

*Relazione di sintesi della  
 Valutazione degli effetti ambientali  
 territoriali , socioeconomici e  
 sulla salute umana  
 (fase preliminare all'adozione)*

*plani - volumetriche derivanti da quanto sopra e le tipologie e la distribuzione piani - volumetrica dei lotti non oggetto dei rilievi devono assumere carattere prescrittivo”.*

**Recepimento conseguente nel P.d.L.:**

le tipologie edilizie previste nei lotti 1 e 2, 3 e 4, 5 e 12 sono state adeguate a quanto richiesto con accorpamento degli edifici attraverso un corpo centrale, ad uno o due piani, assiale rispetto alle ali che risulteranno speculari; le tipologie e la distribuzione piani - volumetrica in tutti i lotti sono prescrittive e riferite alle varianti tipologiche previste nell'allegato M1 allegato alle Norme tecniche di cui costituisce parte integrante. Con tali soluzioni piani volumetriche sono aumentate, verso le aree agricole, le dimensioni in larghezza degli spazi a giardino compresi tra gli edifici, con un effetto di graduazione dei volumi dalla zona urbanizzata esistente verso le aree agricole a monte e verso ovest, ritenuta più congrua dalla Conferenza tecnica cui compete la valutazione della compatibilità paesaggistica dei piani attuativi ricadenti in area con vincolo paesaggistico.

Tale effetto è stato garantito anche attraverso la precisazione, nella tavola n. 8 o planimetria normativa del P.d.L., degli allineamenti prescrittivi da rispettare in fase di realizzazione degli interventi edilizi sui singoli lotti.

Il rispetto della distribuzione piani volumetrica dei manufatti edilizi nei vari lotti, così come prefigurata nel presente P.d.L., nelle ulteriori fasi di attuazione dei singoli interventi edilizi privati, è garantita anche attraverso la precisazione delle volumetrie massime su ciascun lotto definite nell'art. 7 delle Norme Tecniche del P.d.L..

Lotti	Superficie fondiaria Mq.	Volumetria massima mc.
Lotto n. 1	565	750,00
Lotto n. 2	565	750,00
Lotto n. 3	615	815,00
Lotto n. 4	596	815,00
Lotto n. 5	592	1.978,00 (diviso a metà tra i due lotti)
Lotto n. 12	588	
Lotto n. 6	466	650,00
Lotto n. 7	447	650,00
Lotto n. 8	436	650,00
Lotto n. 9	486	650,00
Lotto n. 10	505	668,40
Lotto n. 11	516	690,00
Lotto n. 13	900	2.051,60
<b>TOTALI</b>	<b>7.277 mq.</b>	<b>11.118 mc. di cui per edilizia economica e popolare mc. 3.335,40 mc.</b>

Nella tavola normativa del P.d.L. è stata definita inoltre la localizzazione degli edifici da destinare ad edilizia economica e popolare.

Nel loro insieme pertanto gli interventi previsti dal presente P.d.L. risultano conformi con le salvaguardie del Piano Strutturale oltre che con il P.I.T. regionale ed il P.T.C. della Provincia di Arezzo.

Gli esiti delle valutazioni effettuate possono essere riassunte nella seguente matrice.

<b>MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI</b>							
CRITERI							
<b>1. COERENZA</b>	<b>1a.</b> Esterna	<b>1a.1</b> con il P.S.	<b>1a.1.1</b> con gli obiettivi del P.S.	Sì	No	In parte: .....	
			<b>1a.1.2</b> con le prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni e salvaguardie specifiche	Sì	No	In parte: .....	
		<b>1a.2</b> con il P.I.T	Sì	No	In parte: .....		
	<b>1b.</b> Interna			Sì	No	In parte: .....	
<b>2. FATTIBILITÀ</b>				ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ
	<b>2a. tecnica</b>					Miglioramento delle prestazioni del sistema infrastrutturale viario e delle aree a parcheggio a vantaggio anche delle aree già edificate dell'abitato di San Lazzaro	Definizione concordata delle scelte progettuali di livello esecutivo relative alle opere di urbanizzazione tra i proponenti dei due piani di lottizzazione delle aree C1*P a est ed a ovest di via Antonio d'Anghiari per le parti o problematiche che necessitano di un coordinamento

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)**

V18 -Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata  
 Madonna della Legna II con contestuale variante al P.R.G.  
 in località S. Lazzaro

*Relazione di sintesi della  
 Valutazione degli effetti ambientali  
 territoriali , socioeconomici e  
 sulla salute umana  
 (fase preliminare all'adozione)*

<p><b>2b.</b> idrogeologica</p>				<p>Il livello di rischio idraulico mostra aspetti problematici parziali come risulta dalle allegate indagini idrauliche</p>
<p><b>2c.</b> economico finanziaria gestionale</p>	<p>Intervento a carico dei proponenti privati.</p>			<p>-Difficoltà a rendere congruenti, come sarebbe auspicabile, i tempi di realizzazione della lottizzazione con quelli della necessaria ed essenziale nuova viabilità di accesso; difficoltà a garantire le risorse finanziarie per la realizzazione della necessaria nuova viabilità di accesso. Attenzione al coordinamento tra i due piani di lottizzazione relativi alle due zone C1*P a est ed a ovest di via Antonio d'Anghiari, al fine di garantire prestazioni adeguate delle opere di urbanizzazione.</p>

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)**

V18 -Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata  
Madonna della Legna II con contestuale variante al P.R.G.  
in località S. Lazzaro

*Relazione di sintesi della  
Valutazione degli effetti ambientali  
territoriali , socioeconomici e  
sulla salute umana  
(fase preliminare all'adozione)*

	<b>2d. sociale</b>	Incremento dell'offerta di edilizia residenziale di qualità in parte riservata alle categorie di popolazione più deboli (30% delle volumetrie destinate ad edilizia economica e popolare)		Incremento degli standards di parcheggio e verde pubblico anche a vantaggio degli attuali residenti nell'abitato di San Lazzaro; miglioramento dell'accessibilità complessiva	
	<b>2e. giuridico - amministrativa</b>	- approvazione del presente P.d.L. con variante contestuale al P.R.G. per adeguare lo stesso alle misure di salvaguardia del P.S. specificatamente definite per le zone C1*P in questione.			
<b>3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI</b>	<b>3a. Suolo e sottosuolo</b>	<b>Effetti potenzialmente negativi</b> in riferimento al consumo di una consistente superficie di suolo attualmente agricolo; tale effetto negativo è comunque mitigato dalla localizzazione di tale superficie di suolo agricolo su aree di margine dell'edificato esistente; al fine di incrementare le superfici permeabili dei lotti sono stati prescritti materiali e modalità esecutive per le rampe dei garage e le pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici che garantiscono condizioni di permeabilità totale o parziale.			
	<b>3b. Paesaggio e patrimonio culturale</b>	<b>Effetti potenzialmente negativi sulla componente paesaggio</b> Tali effetti negativi sono stati oggetto di apposito approfondimento nella Conferenza tecnica ex art. 36 delle Norme del P.I.T. conclusasi nella seduta del 19/12/2011, in cui sono state definite le prescrizioni sopra riportate atte a garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, che sono state recepite nel presente P.d.L.			

	<b>3c.</b> Acqua	<b>Effetti potenzialmente negativi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relativamente alla presenza nella porzione nord della zona C1*P in questione di un'area in pericolosità idraulica elevata.</li> <li>- Sono possibili situazioni critiche relativamente alla realizzazione della rete di distribuzione delle acque meteoriche per problemi legati alle quote dei punti di allaccio alla rete esistente su via Antonio d'Anghiari.</li> <li>- Al fine di garantire adeguate prestazioni del sistema di distribuzione dell'acqua potabile (garantendo che le condutture siano localizzate in aree di proprietà pubblica) si rende necessario lo spostamento di due tubazioni esistenti che attraversano l'area tagliandola in obliquo al di sotto dei previsti lotti privati.</li> </ul>
	<b>3d.</b> Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico	<b>Effetti non significativi</b> Non sono ipotizzate possibili emissioni in atmosfera. Le aree interessate dal P.d.L. saranno allacciate alla rete distribuzione del metano e dell'elettricità. L'incremento dei consumi energetici si può ritenere non significativo. Per quanto riguarda le emissioni acustiche sarà rispettata la zonizzazione effettuata dal P.C.C.A..
	<b>3e.</b> Vegetazione, fauna, ecosistemi	<b>Effetti potenzialmente nulli</b> In quanto le aree oggetto di intervento non presentano caratteri naturalistici di particolare pregio.
	<b>3f.</b> Insediamenti e attività esistenti	<b>Effetti potenzialmente positivi</b> Per il miglioramento del sistema viario e per l'incremento delle aree a parcheggio e verde pubblico
	<b>3g.</b> Mobilità	<b>Effetti potenzialmente positivi</b> Come evidenziato in merito alla prevista realizzazione della nuova viabilità di accesso ed alla trasformazione della porzione nord di via Antonio d'Anghiari in un percorso di valore escursionistico.
	<b>3h.</b> Salute umana e sicurezza	<b>Effetti potenzialmente positivi</b> Per il miglioramento del sistema viario con conseguente incremento delle condizioni di sicurezza del traffico.

Al fine di superare le criticità evidenziate saranno messe in atto le seguenti misure per evitare, compensare o limitare i potenziali impatti negativi:

- In fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione relative all'area C1\*P posta a est di via Antonio d'Anghiari il cui Piano di lottizzazione è già stato approvato saranno concordate soluzioni coerenti con quelle del presente P.d.L. per ciò che riguarda le parti o problematiche che necessitano di un coordinamento.
- Al fine di rendere congruenti i tempi di realizzazione della lottizzazione con quelli della necessaria ed essenziale nuova viabilità di accesso (inserita nella contestuale variante al P.R.G.) nella Convenzione da allegare al presente P.d.L. sarà prevista la realizzazione di almeno uno stralcio funzionale di tale nuova viabilità di accesso alla lottizzazione, come necessaria opera di urbanizzazione extra comparto da attuare insieme alle opere di urbanizzazione interne al comparto.
- Al fine del reperimento delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione della nuova viabilità di accesso alla lottizzazione sarà previsto, come per la zona C1\*P a est di via Antonio d'Anghiari, l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla presente lottizzazione per la realizzazione di almeno il primo stralcio funzionale di tale viabilità da anticipare rispetto ai tempi di attuazione degli interventi edilizi sui singoli lotti.
- In merito al rischio idraulico le norme del presente P.d.L. prescrivono l'attuazione delle opere per la riduzione del rischio definite nell'allegato studio o Allegato L; sono inoltre individuate nella tavola normativa le vasche di raccolta delle acque meteoriche per il loro deflusso controllato alla rete fognaria esistente.

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)**

V18 -Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata  
Madonna della Legna II con contestuale variante al P.R.G.  
in località S. Lazzaro

*Relazione di sintesi della  
Valutazione degli effetti ambientali  
territoriali , socioeconomici e  
sulla salute umana  
(fase preliminare all'adozione)*

---

- Nell'ambito del presente P.d.L. è previsto lo spostamento, su aree da cedere al Comune e a carico dei proponenti privati, delle tubazioni dell'acquedotto esistenti che attualmente attraversano l'area di cui al presente P.d.L. al di sotto delle aree che dovranno diventare lotti privati.
- Al fine di ridurre le superfici impermeabilizzate nelle norme del presente P.d.L. sono prescritti materiali e modalità esecutive di rampe ai garage e pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici che garantiscono condizioni di permeabilità totale o parziale.

Il presente P.d.L. risulta quindi conforme con il P.I.T., il P.T.C. ed il Piano Strutturale oltre che con la variante al P.R.G. che viene adottata contestualmente ad esso.

Nel rispetto delle misure per evitare, compensare o limitare i potenziali impatti negativi sopra elencate, inoltre, il presente P.d.L. risulta compatibile e sostenibile dal punto di vista ambientale paesaggistico, territoriale, infrastrutturale socioeconomico e della salute umana.

Sansepolcro, 25 luglio 2012.

L'istruttore tecnico  
Arch. Maria Luisa Sogli