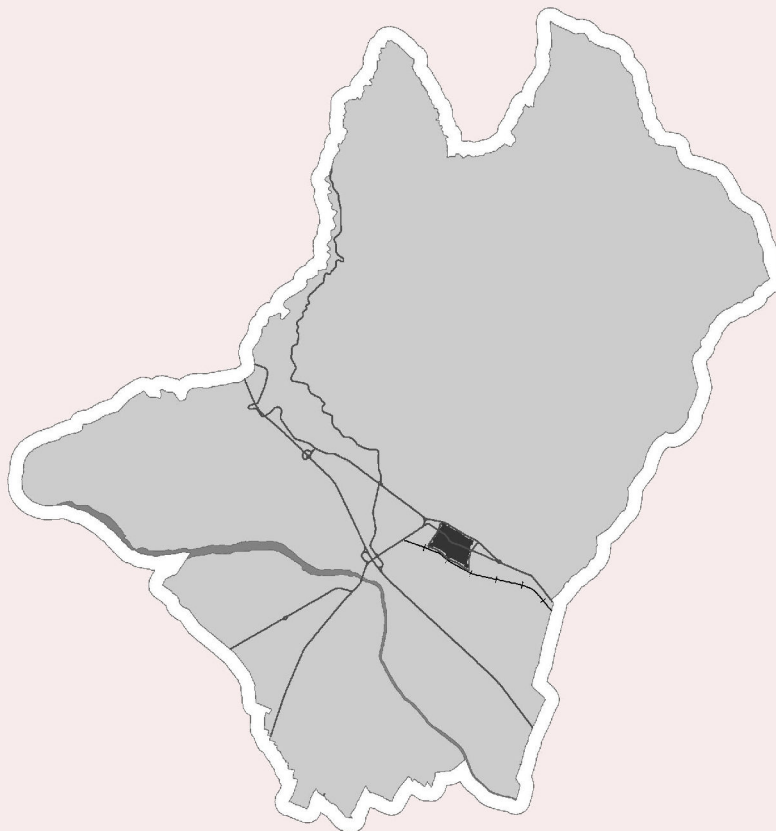




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



P.09 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata nella zona C3.2 del Trebbio

Adozione ai sensi dell' art. 69 della L.R.T. 1/05

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

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO:
Ing. Remo Veneziani

UFFICIO DI PIANO:
Redazione della variante:
Arch. Maria Luisa Sogli, Responsabile del procedimento
Arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Gianluca Pigolotti

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

DATA: aprile 2013

Allegato



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

ALLEGATO A

OGGETTO: P09 - Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata nella zona C3.2 del Trebbio - 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 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 o pubblico - privata, quali il presente Piano di lottizzazione, ha stabilito che compete al Responsabile del Procedimento l'elaborazione della "Relazione di Sintesi della Valutazione degli effetti ambientali territoriali, socioeconomici e sulla salute umana", sulla base dei contenuti del "Rapporto di valutazione", redatto invece a cura dei proponenti e sviluppato secondo le linee guida contenute nella stessa deliberazione comunale. Il "Rapporto di valutazione" sviluppa, alla scala di maggiore dettaglio del piano attuativo proposto, le analoghe valutazioni già contenute nel vigente Piano Strutturale. Nella "Relazione di sintesi" a cura del Responsabile del Procedimento in merito ai contenuti del "Rapporto di valutazione" vengono analizzati e sinteticamente valutati:

- il livello di coerenza con gli strumenti sovraordinati;
- le eventuali criticità individuate nel piano;
- le misure di mitigazione da prescrivere per evitare, limitare o compensare potenziali effetti negativi.

La L.R.T. 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 P.d.L. è pertanto escluso sia dalla Valutazione Ambientale Strategica che dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S..

AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.d.L.

Il presente Piano di lottizzazione residenziale interessa un'area C3.2 di espansione residenziale, posta nell'aggregato del Trebbio lungo la strada comunale di accesso allo stesso, corrispondente alle particelle:

- n. 130 del foglio catastale n. 86, di proprietà di GRAL IMMOBILIARE S.r.l.;
- n. 347 del foglio catastale n. 86, di proprietà di Ovidi Cesira e di Ovidi Silvana;
- n. 310 e 314 del foglio catastale n. 86 di proprietà della Società FRATELLI SENESI S.r.l..

La superficie territoriale dell'area in questione è di mq. 9.095.

L'area in questione si configura quale ambito ineditato posto ad ovest dell'aggregato storico del Trebbio, nell'area fronteggiante il cimitero della frazione. Tale ambito risulta a confine verso nord-est con la fascia di rispetto della principale infrastruttura viaria del territorio comunale, ovvero la S.G.C. E45.

I caratteri prevalenti dell'ambito territoriale in questione sono quelli di un'ex area agricola pianeggiante con alberature residuali di aceri e viti, unica traccia dell'originaria coltura promiscua; tale area risulta accessibile attualmente sul lato ovest, dalla strada comunale che dal quartiere S. Paolo raggiunge l'abitato del Trebbio. Sul margine est dell'area in questione sono già presenti 3 edifici residenziali su zone omogenee B che fronteggiano il tessuto edilizio lineare storico dell'aggregato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli interventi previsti dal P.d.L. in questione comportano l'edificazione di una nuova lottizzazione residenziale, nella zona attestata sulla strada comunale di accesso alla frazione Trebbio.

L'area interessata dal P.d.L. in questione è stata oggetto di recente revisione della relativa disciplina urbanistica nell'ambito della variante denominata "V06.3 – Variante al P.R.G. relativa a modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini- Zona del Trebbio", definitivamente approvata con Del. C.C. n. 16 del 08/02/2012.

Sia il Piano Strutturale che la citata variante hanno già sviluppato per tale area le valutazioni degli effetti ambientali delle previsioni di espansione edilizia a fini residenziali nell'area in questione.

In particolare il Piano Strutturale ha ricompreso l'abitato del Trebbio all'interno della U.T.O.E. n. 10 "Piana del Trebbio" e, per ciò che riguarda l'area in questione, ha definito la seguente specifica disciplina:

"CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ AI FINI DELLA MITIGAZIONE DEI POTENZIALI EFFETTI NEGATIVI DELLE TRASFORMAZIONI"

Ct03 dovranno essere messe in atto tutte le misure per la riduzione dell'inquinamento acustico, nel rispetto dei condizionamenti derivanti dal Piano di classificazione acustica; in particolare in corrispondenza dell'aggregato del Trebbio gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia a scopo residenziale, nella zona C3 del vigente P.R.G. ancora non attuata, dovranno essere condizionati alla realizzazione di opere di mitigazione degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti dalla E45 da realizzare sui margini di tale infrastruttura ed in corrispondenza delle aree individuate dal P.S. come ambiti di riqualificazione ambientale nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati";

CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI NON ATTUATE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI E LA DISCIPLINA DEL P.S. – SALVAGUARDIE SPECIFICHE FINO ALL'ADOZIONE DEL R.U.

Sal 02 : la zona C3 del vigente P.R.G. non attuata del Trebbio potrà attuarsi nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dallo strumento vigente ma alle seguenti condizioni: a) garantire gli interventi di mitigazione della E45 di cui al precedente punto Ct03. Il piano attuativo da presentare per la realizzazione di tale zona C dovrà contenere gli elaborati elencati nell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 01/07/2009, che illustra anche le modalità per la redazione della Relazione di Valutazione integrata e della verifica di coerenza del piano attuativo con il P.S.."

La variante denominata "V06.3 – Variante al P.R.G. relativa a modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini- Zona del Trebbio", definitivamente approvata con Del. C.C. n. 16 del 08/02/2012 prevede invece nelle sue N.T.A.:

"Art. 24

Nella sottozona **C3.2** individuata nella frazione del Trebbio sono da applicare i seguenti parametri che sostituiscono quelli di cui al comma 1:

Volumetria massima da realizzare: 7.000 mc.

Rc = 0,30

Hmax fuori terra = 6,50 ml~

Distanza dalle strade interne di lottizzazione = 3,00 ml

Distanza dalle strade di accesso alla lottizzazione e dagli spazi destinati a standards pubblici = 5,00 ml

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

Distanza dal confine = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

Tipologia: abitazioni a schiera, quadri-familiari, tri-familiari, bi-familiari o singole.

Procedura d'intervento: piano attuativo.

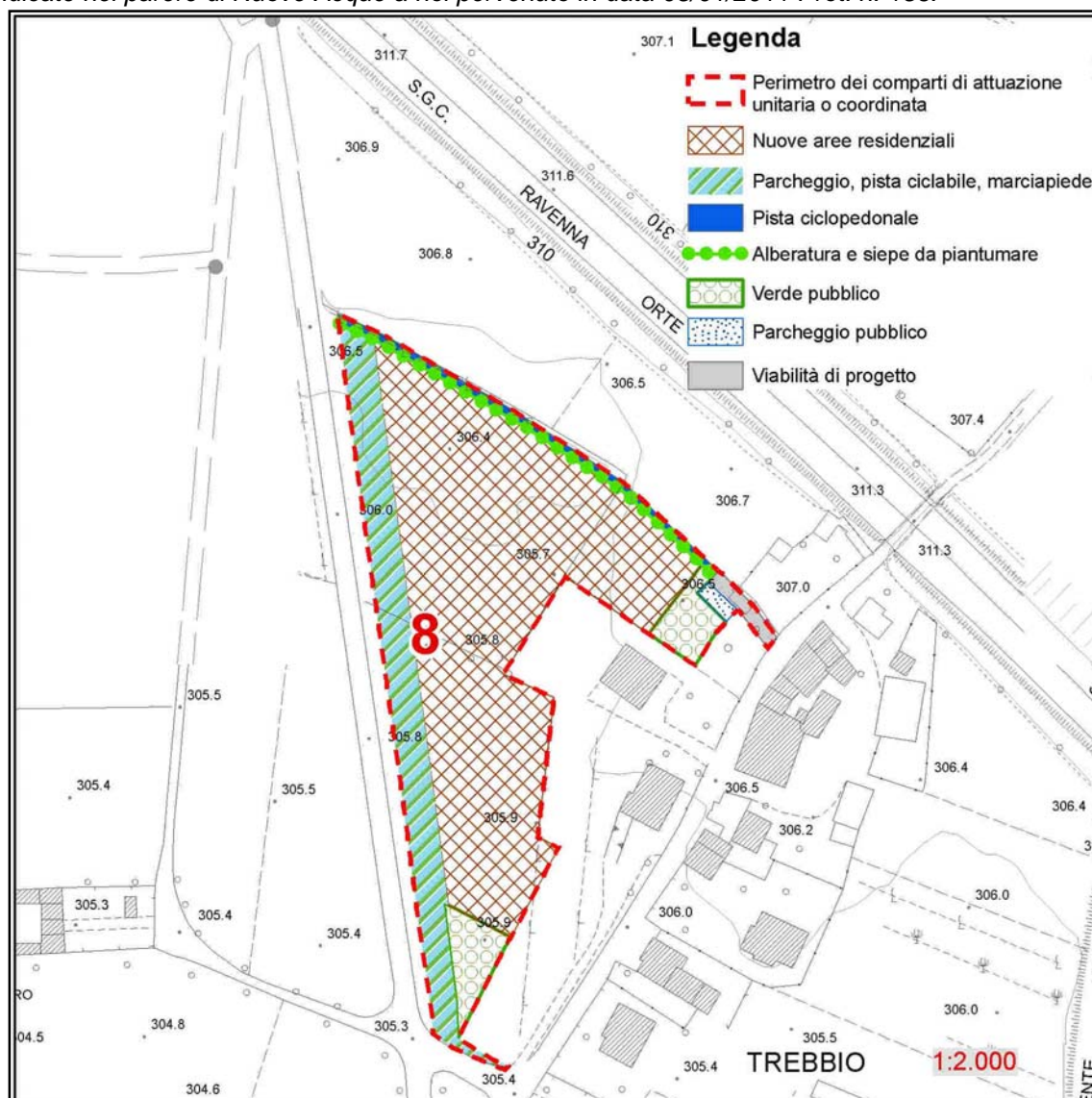
Valgono inoltre le disposizioni contenute nel successivo articolo 62 ter relativo alla disciplina del "comparto di attuazione unitaria" individuato in corrispondenza dell'area di espansione residenziale del Trebbio.

Art. 62 ter

... si prescrive che gli interventi di edificazione a scopo residenziale nell'area individuata come "nuove aree residenziali" siano condizionati alla realizzazione di una fascia di spazi pubblici, a fianco della viabilità comunale di accesso alla frazione dal capoluogo, della profondità minima di 9 metri dal confine di proprietà, che dovranno comprendere un marciapiede (da prolungare anche su tutto il lato sud), una pista ciclabile e parcheggi lungo la strada comunale del Trebbio; gli interventi di nuova edificazione sono inoltre condizionati alla realizzazione di un'area a verde pubblico sulla porzione sud del comparto e di un'altra area a verde pubblico sul limite est del comparto verso il tessuto edilizio esistente, in cui sarà sistemata anche un'altra area a parcheggio pubblico, come indicato nello schema riportato; gli interventi di nuova edificazione sono inoltre condizionati alla realizzazione di una pista ciclopedonale (con profondità minima di 2 metri) sul margine nord-est del comparto, verso la E45, che dovrà essere corredata, sul lato verso la zona residenziale, da un filare di alberi di essenze autoctone (pioppi cipressini) e da una siepe alla base per consentire una più efficace schermatura della citata superstrada.

Considerate inoltre le carenze riscontrate in merito al sistema acquedottistico presente nella frazione del Trebbio si prescrive che la convenzione da sottoscrivere per l'attuazione del piano di lottizzazione

preveda anche le modalità per realizzare l'integrazione delle rete dell'acquedotto nelle modalità indicate nel parere di Nuove Acque a noi pervenuto in data 05/01/2011 Prot. n. 156.



Modalità di attuazione: piano attuativo la cui convenzione dovrà garantire la realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi di sistemazione sopra descritti.”

MODALITÀ DI RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEL P.S. E DELLA VARIANTE “V06.3 – VARIANTE AL P.R.G. RELATIVA A MODIFICHE DELLE PERIMETRAZIONI DI ZONE C E DELLE AREE CONTERMINI- ZONA DEL TREBBIO”

Nella tabella che segue si dà conto delle modalità di recepimento delle prescrizioni sopra riportate nel present P.d.L.

PRESCRIZIONI RISPETTARE	DA	MODALITÀ DI RECEPIMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ / COMPATIBILITÀ
1) in corrispondenza dell'aggregato del Trebbio gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia a scopo residenziale, nella zona C3		1) il presente P.d.L. ha previsto verso la E45 la piantumazione di alberature con siepe al fine di ridurre l'impatto acustico, atmosferico, visivo da e verso	COERENTE

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE	MODALITÀ DI RECEPIMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ / COMPATIBILITÀ
<i>del vigente P.R.G. ancora non attuata, dovranno essere condizionati alla realizzazione di opere di mitigazione degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti dalla E45 da realizzare sui margini di tale infrastruttura ed in corrispondenza delle aree individuate dal P.S. come ambiti di riqualificazione ambientale nella tavola della "Disciplina degli insediamenti concentrati";</i>	la nuova lottizzazione	
2) <i>Il piano attuativo da presentare per la realizzazione di tale zona C dovrà contenere gli elaborati elencati nell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 01/07/2009, che illustra anche le modalità per la redazione della Relazione di Valutazione integrata e della verifica di coerenza del piano attuativo con il P.S..</i>	2) Il presente P.d.L., nel rispetto delle disposizioni contenute nell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 01/07/2009, è corredato da apposito elaborato intitolato "Tavola B.4 – Rapporto di valutazione"	COERENTE
3) <i>si prescrive che gli interventi di edificazione a scopo residenziale nell'area individuata come "nuove aree residenziali" siano condizionati alla realizzazione di una fascia di spazi pubblici, a fianco della viabilità comunale di accesso alla frazione dal capoluogo, della profondità minima di 9 metri dal confine di proprietà, che dovranno comprendere un marciapiede (da prolungare anche su tutto il lato sud), una pista ciclabile e parcheggi lungo la strada comunale del Trebbio</i>	3) Nel presente piano di lottizzazione è stata realizzata la fascia di spazi pubblici prescritta lungo la strada comunale comprendenti parcheggi in linea (profondità di 3 metri), spazio a verde per piantumazione arborea (profondità mq. 1,5 metri), pista ciclabile (profondità mq. 2,5 metri) e marciapiede (profondità mq. 1,5 metri); tale fascia risulta di 8,50 metri e quindi inferiore di 0,50 mt. rispetto alla fascia di spazio pubblico previsto dalla Variante; è comunque da rilevare che, poiché in mancanza di rete dell'acquedotto pubblica è stato necessario prevedere la realizzazione di un sistema di approvvigionamento idropotabile, tutto privato, che comporta una servitù sui lotti privati fronteggianti la strada comunale del Trebbio, quanto previsto dal presente Piano di	COERENTE

PRESCRIZIONI DA RISPETTARE	MODALITÀ DI RECEPIMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ / COMPATIBILITÀ
	lottizzazione si può considerare coerente con la norma la prescrizione di cui al punto 3) della colonna a sinistra.	
4) <i>gli interventi di nuova edificazione sono inoltre condizionati alla realizzazione di un'area a verde pubblico sulla porzione sud del comparto e di un'altra area a verde pubblico sul limite est del comparto verso il tessuto edilizio esistente, in cui sarà sistemata anche un'altra area a parcheggio pubblico, come indicato nello schema riportato</i>	4) il presente P.d.L. ha collocato gli spazi a verde pubblico come prescritto dalla variante al P.R.G.	CONFORME
5) <i>gli interventi di nuova edificazione sono inoltre condizionati alla realizzazione di una pista ciclopedonale (con profondità minima di 2 metri) sul margine nord-est del comparto, verso la E45, che dovrà essere corredata, sul lato verso la zona residenziale, da un filare di alberi di essenze autoctone (pioppi cipressini) e da una siepe alla base per consentire una più efficace schermatura della citata superstrada</i>	5) il presente P.d.L. ha previsto tale pista ciclo pedonale di 2 metri con una fascia di verde alberato larga anch'essa 2 metri.	CONFORME
6) <i>Considerate inoltre le carenze riscontrate in merito al sistema acquedottistico presente nella frazione del Trebbio si prescrive che la convenzione da sottoscrivere per l'attuazione del piano di lottizzazione preveda anche le modalità per realizzare l'integrazione delle rete dell'acquedotto nelle modalità indicate nel parere di Nuove Acque a noi pervenuto in data 05/01/2011 Prot. n. 156.</i>	6) In merito al sistema di approvvigionamento idropotabile, preso atto che nell'area in questione non è attualmente possibile (per mancanza di fondi da parte di Nuove Acque) l'allaccio alla rete dell'acquedotto pubblico che qui non è presente, è stata prevista la realizzazione di un sistema di approvvigionamento privato a servizio dell'intera lottizzazione alimentato da un pozzo con una rete che distribuisce ai singoli lotti, il tutto all'interno delle aree che rimarranno di proprietà privata secondo (si veda a tal proposito l'elaborato B8 allegato al piano di lottizzazione)	COMPATIBILE

I parametri urbanistici definiti dalle N.T.A. del P.d.L. sono i seguenti:

Superficie territoriale: mq. 9.095

Volumetria massima edificabile: 7.000 mc.

Rc = 0,30

Hmax fuori terra = 6,50 ml

Distanza dalle strade interne di lottizzazione = 3,00 ml

Distanza dalle strade di accesso alla lottizzazione e dagli spazi destinati a standards pubblici = 5,00 ml

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

Distanza dal confine = 5,00 ml o salvo accordi secondo la disciplina del Codice Civile

Tipologia: abitazioni monofamiliari, bifamiliari, trifamiliari o quadrifamiliari.

La popolazione teorica insediabile nella zona è pari a: 7.000 mc. /80 mc. = 87,5/88 nuovi abitanti.

In merito agli standards urbanistici vale quanto riportato nella tabella che segue:

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI					
Standards	Abitanti	D.M. 1444/68 e art. 20 N.T.A. P.R.G.	Dotazione minima	Dotazione di progetto del P.d.L.	Differenza
AREE PER STANDARDS RELATIVI AD OPERE DI URB. PRIMARIA					
Parcheggi pubblici	88	2,5 mq/ab	mq. 220	mq. 464	+ mq. 244
Verde pubblico	88	12 mq/ab	mq. 1.056	mq. 1.005	- mq. 51
TOTALI		14,5 mq/ab	mq. 1.276	mq. 1.469	+ mq. 193
AREE PER STANDARDS RELATIVI AD OPERE DI URB. SECONDARIA					
Istruzione	88	4,5 mq/ab	mq. 396	0	- mq. 396
Attrezzature	88	2 mq/ab	mq. 176	0	- mq. 176
TOTALE	88	6,5 mq/ab	mq. 572	0	- mq. 572 da monetizzare ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G.

In merito al rispetto dei minimi relativi a standards di attrezzature scolastiche e di interesse comune la presente lottizzazione 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 sottozone G2 o G4 del vigente P.R.G. e non ancora attuate.

L'edificazione sarà realizzata nel rispetto dei seguenti parametri:

- Proprietà Eredi Ovidi -

Numero Lotto	Superficie	Volume	Tipologia	Alloggi
1	Mq. 712	Mc. 950	C	2
Totale parz.	Mq. 712	Mc. 950		

- Proprietà GRAL IMMOBILIARE s.r.l. -

Numero Lotto	Superficie	Volume	Tipologia	Alloggi
2	Mq. 837	Mc. 1.300	B	4
3	Mq. 980	Mc. 950	A	2/3
4	Mq. 814	Mc. 950	A	2/3
Totali parz.	Mq. 2.631	Mc. 3.200		

- Proprietà F.Ili Senesi s.r.l. -

Numero Lotto	Superficie	Volume	Tipologia	Alloggi
5	Mq. 816	Mc. 950	A	2/3
6	Mq. 783	Mc. 950	A	2/3
7	Mq. 770	Mc. 950	A	2/3
Parz.	Mq. 2.369	Mc. 2.850		

Totali P. di L.	Mq. 5.712	Mc. 7.000		16
------------------------	------------------	------------------	--	-----------

Strade condominiali private	Mq. 678			
------------------------------------	----------------	--	--	--

TOTALE SUPERFICI PRIVATE	Mq. 6.390			
---------------------------------	------------------	--	--	--

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.

MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI						
CRITERI						
1. COERENZA	1a. Esterna	1a.1 con il P.S.	1a.1.1 con gli obiettivi del P.S.	Sì	No	In parte:
			1a.1.2 con le prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni e salvaguardie specifiche del P.S.	Sì	No	In parte:
		1a.2 con il P.I.T.		Sì	No	In parte:
	1b. Intern		Tra obiettivi della	Sì	No	In parte:

	a	variante V06 e del P.d.L. e azioni di piano previste dallo stesso P.d.L.				
2. FATTIBILITÀ			ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ
	2a. tecnica		L'area non presenta particolari problematiche di fattibilità tecnica		Miglioramento delle dotazioni di standards anche a vantaggio delle aree già edificate dell'abitato del Trebbio; realizzazione di un primo tratto di pista ciclabile lungo la strada comunale del Trebbio.	Necessità di approfondire alcuni aspetti di interesse generale nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, come risulta dai pareri espressi sul progetto preliminare dal Servizio Lavori pubblici del Comune.
	2b. idrogeologica		Nella Relazione geologica allegata al presente P.d.L. non sono evidenziate particolari problematiche dal punto di vista idrogeologico che possano condizionare la edificabilità dell'area.			
	2c. economico finanziaria gestionale		Gli interventi sono esclusivamente a carico di proponenti privati.			
	2d. sociale		Gli interventi previsti dal presente p.d.L. vanno ad incrementare dell'offerta di edilizia residenziale			

	2e. giuridico - amministrativa	La fattibilità giuridico - amministrativa degli interventi previsti dal presente P.d.L. dipende dalla approvazione definitiva del presente piano attuativo in Consiglio Comunale e dal rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e di quelli successivi relativi ai singoli interventi edilizi privati.			
3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI	3a. Suolo e sottosuolo	Effetti non significativi in riferimento al consumo di suolo in quanto si tratta di un'area posta sul margine del tessuto edilizio della frazione del Trebbio. L'area è classificata a pericolosità sismica elevata S.3 nelle tavole del P.S.; della eventuale criticità legata al grado di pericolosità sismica dovrà tenersi conto nella progettazione degli edifici.			
	3b. Paesaggio e patrimonio culturale	Effetti non significativi Si tratta di un'area pianeggiante, immediatamente a valle della S.G.C. E45, non interessata da alcun vincolo paesaggistico o monumentale.			

3c. Acqua	<p><u>L'approvvigionamento idrico presenta elementi di criticità dovuti alla assenza della rete acquedottistica presso l'abitato del Trebbio</u></p> <p>Già in fase di avvio del procedimento della Variante "V06.3 – Variante al P.R.G. relativa a modifiche delle perimetrazioni di zone C e delle aree contermini- Zona del Trebbio", definitivamente approvata con Del. C.C. n. 16 del 08/02/2012 fu chiesto un parere a Nuove Acque in merito allo stato delle reti acquedottistiche e fognarie. In tale parere Nuove Acque ipotizzò come soluzione necessaria ed ottimale, considerati i nuovi 88 abitanti teorici previsti nella lottizzazione che vanno a incrementare in modo consistente i circa 104 abitanti attuali del Trebbio, lo sviluppo dell'acquedotto dalla strada di circonvallazione sud di Sansepolcro (via Bartolomeo della Gatta) fino all'abitato del Trebbio per una lunghezza di circa 1.800 metri. A seguito però della valutazione di fattibilità tecnico economica dell'intervento (costo totale ipotizzato in un primo studio di fattibilità euro 122.702,58 per la realizzazione del tratto principale da via Bartolomeo della Gatta alla frazione e di euro 63.807,42 per la distribuzione all'interno della frazione per un totale, aggiungendo oneri vari compresa la sicurezza, di euro 193.970,40) Nuove Acque ha successivamente segnalato che tale intervento non rientra nel Piano Operativo Investimenti 2011/2014 dell'A.A.T.O. n. 4 Alto Valdarno e pertanto, per la presente lottizzazione, doveva essere, almeno temporaneamente trovata una diversa soluzione.</p> <p>Nell'ambito del presente P.d.L. è quindi stato concordato di creare un sistema di approvvigionamento privato con realizzazione di un unico pozzo per tutta la lottizzazione ed un sistema di distribuzione localizzato tutto in aree private. Tale sistema potrà agevolmente essere allacciato in futuro all'eventuale nuova rete acquedottistica ipotizzata da Nuove Acque.</p> <p>In merito al sistema fognario Nuove Acque segnala inoltre la necessità di predisporre un progetto esecutivo che integri il progetto preliminare allegato al presente Piano di lottizzazione con una relazione tecnica generale che precisi il carico inquinante generato in termini di Abitanti equivalenti disciplinare per la fornitura e posa in opera dei materiali, una tavola in scala 1/500 con lo schema della fognatura delle acque nere, una tavola in scala 1/500 con lo schema della fognatura delle acque meteoriche, i calcoli con il dimensionamento delle condotte, la tavola con i profili delle reti con indicazione della quota degli allacciamenti al punto di consegna (che non potrà essere superiore a – 1 metro dal piano di campagna), tavola con i particolari costruttivi delle reti.</p>
------------------	---

	<p>3d. Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico</p>	<p><u>Eventuali effetti negativi per la contiguità con la S.G.C. E45</u> Per quanto riguarda le emissioni acustiche sarà rispettata la zonizzazione effettuata dal P.C.C.A. e verranno realizzati gli approfondimenti relativi a studi del clima acustico che si rendessero necessari in relazione alla presenza della fascia di rispetto della S.G.C. E45; si ribadisce comunque che il presente P.d.L. recepisce la prescrizione di realizzare una piantumazione arborea sul margine della lottizzazione verso tale infrastruttura. Non sono ipotizzate possibili altre emissioni in atmosfera. Le aree interessate dal P.d.L. saranno allacciate alle esistenti reti di distribuzione del metano e dell'elettricità. L'incremento dei consumi energetici si può ritenere non significativo rispetto alle potenzialità delle reti esistenti.</p>
	<p>3e. Vegetazione, fauna, ecosistemi</p>	<p><u>Effetti potenzialmente nulli</u> In quanto le aree oggetto di intervento non presentano caratteri naturalistici di particolare pregio.</p>
	<p>3f. Insediamenti e attività esistenti</p>	<p><u>Effetti potenzialmente positivi</u> Per il miglioramento del sistema viario e per l'incremento delle aree a parcheggio e verde pubblico; in particolare le piantumazioni arboree ed arbustive nelle aree a verde pubblico costituiranno anche delle barriere contro l'inquinamento acustico ed atmosferico.</p>
	<p>3g. Mobilità</p>	<p><u>Effetti potenzialmente positivi</u> in merito alla prevista realizzazione di tratti di piste ciclabili che potranno trovare poi un prolungamento opportuno nell'ambito di altri progetti di riqualificazione della frazione del Trebbio.</p>
	<p>3h. Salute umana e sicurezza</p>	<p><u>Effetti potenzialmente positivi</u> Per il miglioramento del sistema viario e l'incremento della dotazione di verde pubblico.</p>

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

- a) In merito al sistema acquedottistico, non essendo attualmente presente la rete dell'acquedotto pubblico nella frazione di Trebbio, la realizzazione del sistema di approvvigionamento idropotabile sarà a totale carico dei lottizzanti e sarà realizzato su terreni di proprietà privata; anche la gestione e manutenzione di tale sistema sarà a totale carico dei proprietari privati degli edifici da realizzare all'interno della presente lottizzazione; tale sistema potrà essere allacciato all'acquedotto comunale nel caso in cui l'ente gestore provvedesse all'estensione della rete acquedottistica a servizio della frazione del Trebbio. Al fine della razionalizzazione dell'uso e della tutela della risorsa idropotabile sarà realizzato un unico pozzo con una rete di distribuzione ai lotti privati come previsto nella tavola 10e allegata al piano di lottizzazione;
- b) In merito al sistema fognario Nuove Acque segnala inoltre la necessità di predisporre un progetto esecutivo che integri il progetto preliminare allegato al presente Piano di lottizzazione con i seguenti elaborati:
 - relazione tecnica generale che precisi il carico inquinante generato in termini di Abitanti equivalenti;
 - disciplinari per la fornitura e posa in opera dei materiali;
 - tavola in scala 1/500 con lo schema della fognatura delle acque nere;
 - tavola in scala 1/500 con lo schema della fognatura delle acque meteoriche;
 - calcoli del dimensionamento delle condotte;
 - tavola dei profili delle reti con indicazione della quota degli allacciamenti al punto di consegna (che non potrà essere superiore a – 1 metro dal piano di campagna);
 - tavola con i particolari costruttivi delle reti.
- c) Sulla base delle prescrizioni definite dal Piano Strutturale, dalla Variante al P.R.G. V06.3 e di quanto riportato nel parere del Servizio Lavori Pubblici, trasmesso con nota del 04/03/2013 (prot. interno n. 021/2013 PQ/am) si prescrive che nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da redigere a seguito della approvazione del presente P.d.L. vengano effettuate le seguenti precisazioni:

-
- nella tavola A.10.a venga prevista l'isola ecologica secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Ambiente del Comune;
 - nella tavola A.10.g venga precisata la collocazione dei punti luci evitando le interferenze con le alberature e quindi in modo coerente con la sistemazione del verde oggetto della tavola A.15;
 - nella tavola A.15 dovranno essere previste per le piantumazioni vegetali le seguenti essenze: **ALBERI**: frassino (*Fraxinus excelsior*), platano (*Platanus orientalis*), acero (*Acer negundo*), leccio (*Quercus ilex*), pioppo cipressino (*Populus pyramidalis*) per ciò che riguarda la piantumazione da realizzare a fianco del percorso ciclopedonale posto sul margine nord-est della lottizzazione, insieme a quella di una siepe alla base degli stessi alberi di pioppo; **ARBUSTI**: acero minore (*Acer monspessulanum*), corbezzolo (*Arbutus unedo*), nocciolo (*Corylus avellana*);
 - la sistemazione e ubicazione delle piante di alto fusto dovrà essere definita con apposita planimetria esecutiva che dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio lavori al fine di evitare interferenze con la pubblica illuminazione o altre opere di urbanizzazione.

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. definitivamente approvata con Del. C.C. n. 16 del 08/02/2012.

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, 18 marzo 2013.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli