



COMUNE DI SANSEPOLCRO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 71 del 01-07-2009

Oggetto: Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino all'approvazione del regolamento urbanistico

L'anno 2009 addì Uno del mese Luglio alle ore 17:00, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza straordinaria previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

IN CONTINUAZIONE DI SEDUTA

Erano presenti:	Erano assenti:
<i>POLCRI FRANCO</i> <i>BUONO GIANLUCA ENZO</i> <i>BONCOMPAGNI LUIGI</i> <i>BERNARDINI CLAUDIO</i> <i>PICCINI GIACOMO</i> <i>COMANDUCCI FRANCO</i> (scrutatore) <i>PASQUINI LICIO</i> (scrutatore) <i>BIVIGNANI LUIGI</i> <i>RIEDEL ANNA MARIA</i> <i>FONI MICHELE</i> <i>GRAZIOTTI MAURO</i> <i>CALABRESI CARLO</i> <i>ALUNNO PERGENTINI GABRIELE</i> (scrutatore) <i>SEGRETI ANTONIO</i> <i>CALCHETTI EMANUELE</i>	<i>MARZI RICCARDO</i> <i>CASCIANINI LAURA</i> <i>GRAZIOTTI BRUNO</i> <i>BONCOMPAGNI MICHELE</i> <i>DEL FURIA RICCARDO</i> <i>BORGHESI CARLA</i>
Tot. 15	Tot. 6

Assiste il sottoscritto Segretario Comunale Dott. Pier Luigi FINOCCHI incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente Dott. Gianluca Enzo BUONO assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori di cui sopra.



Illustra la pratica l'Assessore INNOCENTI con l'ausilio dell'Arch.Luisa Sogli

Consigliere GRAZIOTTI M.: prima di addentrarsi nel dibattito chiede alcuni chiarimenti all'Arch.Sogli

Consigliere GRAZIOTTI B.: esprime perplessità e critica la legittimità del provvedimento e ritiene che il Consiglio non possa autorizzare interventi che vanno fatti dopo l'approvazione definitiva.

Consigliere GRAZIOTTI M.: ritiene il provvedimento molto delicato. Chiede quali interventi possono partire nel corso dell'iter di approvazione del Piano Strutturale . E' disponibile a fare varianti anticipatorie al Regolamento Urbanistico.

Consigliere SEGRETI: sarebbe opportuno che la delibera riscuotesse un maggior consenso in Assemblea. Voterà contro il provvedimento.

L'Assessore INNOCENTI e l'Arch.SOGLI rispondono ai Consiglieri fornendo i chiarimenti richiesti.

Consigliere GRAZIOTTI B.: voterà contro.

II CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Sansepolcro ha approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30.01.2008 gli "Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino alla riadozione del Piano Strutturale" al fine di definire le modalità per la gestione dei procedimenti di varianti urbanistiche o piani attuativi in regime di salvaguardia costituito dall'insieme delle disposizioni della D.G.R.T. 118/2003, dell'art. 44 della L.R.1/05, della Circolare interpretativa di tale articolo 44 di cui alla D.G.R.T. n. 777 del 05.11.2007 e del P.I.T., approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24 luglio 2007;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009 è stato adottato il nuovo Piano Strutturale di Sansepolcro, con cui sono state superate le salvaguardie della D.G.R.T. 118/2003; a seguito della approvazione definitiva del P.S. le relative salvaguardie sostituiranno poi quelle di cui all'art. 44 della L.R.1/05 come modificato dalla L.R. 62/2008.

CONSIDERATO che:

- conseguentemente alla adozione del P.S., sono entrate in vigore le relative salvaguardie e che, quindi, tutti gli atti urbanistici che il Comune intenderà avviare, adottare, approvare ed i titoli abilitativi che intenderà rilasciare dovranno rispettare le salvaguardie del P.S.;
- anche a seguito della adozione del nuovo P.S. continuano ad avere efficacia le salvaguardie di cui all'art. 36 del P.I.T. e le norme in merito alla Valutazione Integrata di cui agli art. 11-14 della L.R. 1/05 e relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R;

RITENUTO quindi necessario:

- ridefinire, nell'ambito di una nuova Deliberazione di Consiglio Comunale che sostituirà la D.C.C. 14/2008, i criteri per la selezione delle possibili varianti urbanistiche anticipatrici del R.U. che potrebbero essere avviate, adottate ed approvate nella fase attuale e fino alla approvazione del Regolamento urbanistico (R.U.) anche al fine di non bloccare l'attività di pianificazione del Comune e, al tempo stesso, non vanificare i contenuti ed il valore del futuro Regolamento Urbanistico previsto dalla legge regionale toscana sul governo del territorio quale strumento operativo ordinario per l'attuazione delle previsioni strategiche del P.S.;
- precisare, nell'ambito della stessa deliberazione e in riferimento ai Piani Attuativi ancora da adottare ed approvare, i contenuti, le modalità per l'espletamento della Valutazione Integrata e del correlato processo di partecipazione, e per l'accertamento della coerenza di tali atti di governo del territorio con il nuovo P.S. oltre che con il P.I.T., come previsto anche dal comma 4 dell'art. 75 delle N.T.A. del nuovo P.S.;

VISTI i contenuti della "Relazione Istruttoria Tecnica" allegata e facente parte integrante della presente deliberazione, nella quale sono stabiliti gli indirizzi ed i criteri per l'esercizio della potestà pianificatoria del Comune fino alla approvazione del R.U.;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio interessato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n° 267/2000;

VERIFICATO che il parere contabile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000 da parte del responsabile del servizio finanziario non è necessario;

VISTO il parere favorevole dalla Commissione Urbanistica Tecnica espresso nella seduta del 18.06.2009;

VISTO il parere in merito della Commissione Urbanistica Comunale di cui al Verbale n. 7 del 23.06.2009, così espresso :

- il Presidente della Commissione Urbanistica Consiliare Licio Pasquini ed il Presidente del Consiglio Gianluca Enzo Buono dichiarano il loro parere favorevole;
- i Commissari Bruno Graziotti, Mauro Graziotti, Antonio Segreti si astengono.

VISTO l'esito della votazione tenutasi per alzata di mano:

presenti 19 (assenti i Consiglieri Cascianini e Borghesi), voti favorevoli 11, contrari 8 (Consiglieri Calabresi, Segreti, Del Furia, Calchetti, Alunno Pergentini, Boncompagni M., Graziotti B., Graziotti M.)

D E L I B E R A

- 1) di approvare gli indirizzi ed i criteri contenuti nella "Relazione tecnica Istruttoria", allegata e facente parte integrante della presente deliberazione, per l'esercizio della potestà pianificatoria del Comune e per la procedibilità delle Varianti al P.R.G. e dei Piani attuativi, di competenza dell'Ufficio Urbanistica comunale, nella fase transitoria fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico;
- 2) di approvare conseguentemente, quali indirizzi generali, i criteri proposti nella stessa Relazione tecnica Istruttoria per la selezione di Varianti urbanistiche anticipatrici del R.U. da avviare, adottare ed approvare nel periodo transitorio suddetto che, al tempo stesso, non vanifichino il contenuto ed il valore che dove assumere il R.U. quale strumento ordinario di attuazione delle previsioni strategiche del P.S. nel rispetto della L.R. 1/05; tali criteri si possono così riassumere:
 - sono innanzitutto da avviare, adottare ed approvare le varianti anticipatrici riguardanti la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - sono da privilegiare, nel rispetto dei principi generali della L.R.1/05 (art. 3, comma 4) secondo cui l'attività di pianificazione deve essere prioritariamente indirizzata al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, le varianti anticipatrici che abbiano come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse. All'interno di questa tipologia possono ad esempio essere inquadrate le eventuali varianti alle vigenti "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane", "Variante Fascia compresa tra le mura ed i viali", "Variante per l'edificato di matrice storica". Sarà opportuno per tali tipologie di varianti ed in presenza di richieste di varianti con contenuti omogenei (quali ad esempio quelli per

l'aggiornamento o rettifica di schede facenti parte della Variante per l'edificato di matrice storica o per interventi di recupero negli ambiti disciplinati dalla Variante della "Fascia dei 200 metri o della "Fascia compresa tra le mura ed i viali") procedere ad uno screening delle richieste ed impostare varianti unitarie, di iniziativa Comunale, in modo da omogeneizzare i criteri con cui vengono disciplinate le modifiche alle vigenti previsioni;

- 3) di approvare le modalità tecniche per l'effettuazione della "Valutazione Integrata", i contenuti tecnici del "Rapporto di Valutazione" da allegare agli stessi Piani Attuativi di iniziativa privata, comprensivo della verifica di coerenza degli stessi con il P.S. recentemente adottato, e l'elenco degli elaborati che dovranno essere allegati alla domanda di attivazione della procedura di adozione ed approvazione degli stessi P.A., come definiti nell'allegata "Relazione tecnica Istruttoria";
- 4) di approvare le modalità per l'organizzazione della partecipazione, obbligatoria ai sensi dell'art. 11 della L.R.1/05 e dell'art. 12 del relativo Regolamento approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R, nelle procedure di formazione dei Piani Attuativi, così come definite anch'esse nell'allegata "Relazione tecnica Istruttoria".

CON lo stesso risultato e modalità di votazione il presente atto immediatamente viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

*INDIRIZZI PER LA PROCEDIBILITÀ DEI PROVVEDIMENTI URBANISTICI RELATIVI A
VARIANTI E PIANI ATTUATIVI NEL PERIODO TRANSITORIO FINO ALLA APPROVAZIONE
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO*

RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA

PREMESSA

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30.01.2008 relativa agli “Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino alla riadozione del Piano Strutturale” ha costituito un necessario quadro di riferimento per la gestione dei procedimenti di varianti urbanistiche o piani attuativi in un regime di salvaguardia complesso, quale quello in cui si era venuto a trovare il Comune di Sansepolcro a seguito della decadenza delle salvaguardie del Piano Strutturale precedentemente adottato; tale regime di salvaguardia era costituito dall’insieme delle disposizioni della D.G.R.T. 118/2003, dell’art. 44 della L.R.1/05, della Circolare interpretativa di tale articolo 44 di cui alla D.G.R.T. n. 777 del 05.11.2007 e del P.I.T., approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24 luglio 2007.

La deliberazione, sulla base di un’analisi puntuale dei contenuti delle citate norme e deliberazioni regionali, definiva le tipologie delle varianti urbanistiche al P.R.G. vigente che potevano essere avviate, adottate ed approvate nel periodo transitorio fino alla riadozione del P.S. oltre che i contenuti e le modalità per la redazione ed approvazione dei Piani Attuativi (P.A.) del P.R.G. vigente.

In particolare, in merito ai Piani Attuativi, la citata Deliberazione proponeva modalità per adeguare i contenuti dei P.A. alle disposizioni di salvaguardia di cui all’art. 36 del P.I.T. e a quelle degli articoli da 11 a 14 della L.R.T. 1/05 in merito alla Valutazione Integrata.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009 il Comune di Sansepolcro ha provveduto all’adozione del nuovo P.S. facendo così decadere le salvaguardie della D.G.R.T. 118/2003; con la approvazione definitiva del P.S. le relative salvaguardie sostituiranno poi quelle dell’art. 44 della L.R.1/05.

Continuano ad avere efficacia invece, anche a seguito della avvenuta adozione del nuovo P.S., le salvaguardie del P.I.T., le salvaguardie di cui all’art. 36 del P.I.T. e le norme in merito alla Valutazione Integrata (art. 11-14 della L.R. 1/05 e relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R).

Poiché con l’adozione del nuovo P.S., per i Piani Attuativi che l’Amministrazione Comunale intenderà adottare ed approvare è richiesta la valutazione di coerenza con il nuovo strumento della pianificazione territoriale, si rende necessario ad oggi ridefinire, nell’ambito di una nuova Deliberazione di Consiglio Comunale che sostituirà la D.C.C. 14/2008, le modalità per garantire tale coerenza oltre che per definire adeguati criteri per l’espletamento, nella procedura di formazione ed approvazione di tali atti di governo del territorio, della Valutazione Integrata e del correlato processo di partecipazione, come previsto anche dal comma 4 dell’art. 75 delle N.T.A. del nuovo P.S..

CONTENUTI PROPOSTI PER LA NUOVA DELIBERAZIONE

Parte I)

Procedibilità delle Varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. a seguito della adozione del nuovo P.S.

Il contenuto della prima parte della Deliberazione di C.C. n. 14 del 30.01.2008 risulta ad oggi superata a seguito della adozione del Piano Strutturale avvenuta con D.C.C. n. 36 del 17.04.2009.

È semmai da evidenziare che a seguito della adozione del nuovo P.S. possono essere avviate, adottate ed approvate le sole varianti urbanistiche che siano coerenti con i contenuti del P.S. adottato e che, quindi, si configurino come varianti al P.R.G. vigente ed anticipatrici del Regolamento Urbanistico (R.U.).

Inoltre, nel rispetto dell’articolo 44 della L.R.T. 1/05, come modificato dall’art. 45 della L.R.T. n. 62/2008, le eventuali varianti al P.R.G. vigente, anticipatrici del R.U., che riguardino aree ricadenti attualmente in zona agricola e prevedano interventi superiori al restauro o risanamento conservativo, potranno essere avviate, adottate ed approvate solo a seguito della definitiva approvazione del Piano Strutturale.

In merito alla procedibilità di eventuali Varianti urbanistiche anticipatrici del R.U. l’Ufficio Urbanistica ha formulato alcuni criteri generali che potranno essere assunti a riferimento per la selezione dei procedimenti da attivare. Tali criteri vengono proposti al solo scopo di evitare modalità di approccio che potrebbero comportare la moltiplicazione del numero di varianti affrontate con la logica del “caso per caso” e, quindi, con tutti i limiti e criticità relative a soluzioni episodiche, che, in passato, hanno notevolmente aggravato e

complicato la gestione di tali strumenti. Al tempo stesso la L.R.1/05 prevede che sia il R.U. lo strumento operativo ordinario ed organico di gestione delle trasformazioni territoriali che attua le previsioni strategiche del P.S.; il R.U. pertanto non può essere depotenziato da una serie di provvedimenti anticipatori privi di un inquadramento unitario.

I criteri generali proposti sono i seguenti:

- sono innanzitutto da avviare, adottare ed approvare le varianti anticipatrici riguardanti la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- sono da privilegiare, nel rispetto dei principi generali della L.R.1/05 (art. 3, comma 4) secondo cui l'attività di pianificazione deve essere prioritariamente indirizzata al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, le varianti anticipatrici che abbiano come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse. All'interno di questa tipologia possono ad esempio essere inquadrate le eventuali varianti alle vigenti "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane", "Variante Fascia compresa tra le mura ed i viali", "Variante per l'edificato di matrice storica". Sarà opportuno per tali tipologie di varianti ed in presenza di richieste di varianti con contenuti omogenei (quali ad esempio quelli per l'aggiornamento o rettifica di schede facenti parte della Variante per l'edificato di matrice storica o per interventi di recupero negli ambiti disciplinati dalla Variante della "Fascia dei 200 metri o della "Fascia compresa tra le mura ed i viali") procedere ad uno screening delle richieste ed impostare varianti unitarie, di iniziativa Comunale, in modo da omogeneizzare i criteri con cui vengono disciplinate le modifiche alle vigenti previsioni;
- eventuali altre varianti necessarie per dare risposte immediate a problematiche di interesse generale (quali ad esempio varianti anticipatrici del R.U. riguardanti aree ad Intervento Strategico nel P.S. recentemente adottato).

La procedura per la formazione ed approvazione di tali eventuali varianti sarà quella prevista negli articoli 15, 16 e 17 della L.R.T. 1/05. Anche il processo di Valutazione Integrata di tali varianti anticipatorie sarà di iniziativa comunale.

Parte II)

Disposizioni per la stesura dei piani attuativi da parte degli operatori privati alla luce dei contenuti del P.S. adottato con D.C.C. 36 del 17.04.2009, dell'art. 36 del P.I.T. e degli articoli da 11 a 14 della L.R.T. 1/05.

Nella fase attuale dello stato della pianificazione comunale riprendono completa efficacia le previsioni non attuate del P.R.G. vigente che il P.S., a seguito della Valutazione Integrata, ha confermato con eventuale definizione di condizioni alle trasformazioni. Tra queste previsioni vi sono quelle riguardanti zone omogenee C o D per le quali il P.R.G. prevede, come modalità di attuazione, la redazione di un piano attuativo (P.A.). In generale sono da definire le modalità per garantire la coerenza dei Piani attuativi con il P.S. e con il P.I.T. ed i criteri per l'espletamento, nella procedura di formazione ed approvazione di tali atti di governo del territorio, della Valutazione Integrata e del correlato processo di partecipazione, per i seguenti atti di governo che l'Amministrazione Comunale intenderà adottare ed approvare fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico:

- piani particolareggiati di cui all'art. 13 della legge n. 1150/1942;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n. 167/1962;
- piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge n. 865/1971;
- piani di lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942;
- piani di recupero, di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;
- programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del decreto legislativo n. 398/1993;

Possono inoltre essere considerati assoggettabili agli stessi criteri i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (P.a.p.m.a.a.) di cui all'art. 42 della LR n. 1/05.

Per tali Piani attuativi, come sopra ricordato, cessa di applicarsi la D.G.R.T. 118/2003 (a causa della avvenuta riadozione del P.S.), mentre mantengono la loro efficacia le disposizioni dell'art. 36 del vigente P.I.T. riguardanti i Comuni che abbiano già adottato un Piano Strutturale e quelle degli articoli da 11 a 14 della L.R. 1/05 e del relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R.

Le disposizioni ancora vigenti si possono sinteticamente riassumere così:

- a) comma 1 lettera b dell'art. 36 del P.I.T.: i “*piani attuativi possono essere adottati solo a seguito di una deliberazione comunale che verifichi ed accerti la coerenza delle previsioni in parola ai principi, agli obiettivi ed alle prescrizioni del Piano Strutturale, vigente o adottato, nonché alle direttive e prescrizioni del presente Piano di Indirizzo Territoriale*”.
- b) Nei casi in cui i P.A. interessino aree in cui ricadono beni paesaggistici formalmente riconosciuti dovrà essere attivata la procedura prevista dall'art. 36 comma 2 del P.I.T., che prevede l'esame dei P.A. all'interno di una conferenza dei servizi tra Regione, Provincia, Comune e Soprintendenza per l'accertamento della compatibilità paesaggistica delle relative previsioni.
- c) I Piani Attuativi previsti dal P.R.G. vigente e confermati dal P.S., in quanto “*atti di governo del territorio*” ai sensi dell'art. 10 della L.R.1/05, sono da sottoporre al processo di Valutazione Integrata (V.I.) nel rispetto degli articoli da 11 a 14 della L.R. 1/05 e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R; tali piani attuativi sono inoltre soggetti alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) nei casi previsti dal D.Lgs. 4/08.
- d) Sia la V.I. che la V.A.S. comportano necessariamente l'attivazione di modalità di partecipazione di tutti i soggetti interessati alla attività di pianificazione svolta nell'ambito dei Piani Attuativi, a partire dalla prima fase utile di definizione delle scelte e prima della adozione di tali atti di governo.

I procedimenti di formazione ed approvazione dei P.A. dovranno pertanto rispettare tutto quanto richiesto ai precedenti punti.

a) VERIFICA DI COERENZA DI CUI AL COMMA 1 LETTERA B DELL'ART. 36 DEL P.I.T.

Al fine di rispettare le disposizioni di cui al precedente punto a), la Relazione Istruttoria redatta dal Responsabile del Procedimento di approvazione di ciascun P.A. dovrà comprendere la “*Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata*”, che dovrà contenere una sezione, in cui, sulla base delle *Valutazioni di coerenza esterna* contenute nel “*Rapporto di Valutazione*” da allegare al P.A., dovrà verificare ed accertare, dal punto di vista tecnico, la coerenza delle previsioni del P.A. ai principi, agli obiettivi ed alle prescrizioni del Piano Strutturale, adottato o vigente, nonché agli obiettivi, alle direttive e prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale. Tale verifica ed accertamento costituirà poi il riferimento per la Deliberazione di Consiglio Comunale richiesta dall'art. 36 comma 1 lettera b), che potrà anche essere contestuale alla Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione e approvazione dello stesso P.A..

Le modalità per l'effettuazione delle *Valutazioni di coerenza* sono definite nel paragrafo relativo ai contenuti del “*Rapporto di Valutazione*” di seguito riportato.

b) PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 36 COMMA 2 DEL P.I.T.

Tale procedura, come sopra ricordato, è da attivare nei casi in cui i P.A. interessino aree ricadenti all'interno di beni paesaggistici formalmente riconosciuti (aree vincolate ex L. 1497/39; aree di cui all'art. 142 del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”). Si ritiene opportuno che la prevista Conferenza dei Servizi si svolga nella fase antecedente alla adozione del P.A. e che alla stessa Conferenza vengano sottoposti tutti gli elaborati definitivi del progetto di P.A., comprensivi della sezione del “*Rapporto di Valutazione*” dedicata alla analisi dei potenziali effetti delle previsioni del P.A. sulla risorsa “paesaggio”; tale analisi dovrà dare conto della messa in atto di criteri di progettazione ed opere di mitigazione per ridurre o eliminare gli eventuali effetti negativi.

c) MODALITÀ PER L'EFFETTUAZIONE DELLA V.I. - ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.

Il procedimento di Valutazione Integrata è finalizzato ad esplicitare le scelte che correntemente vengono operate in fase progettuale in modo che le stesse siano comunicabili e comprensibili da chiunque. Una componente essenziale del processo di V.I. è rappresentato dalla partecipazione allo stesso; è quindi necessario individuare i contenuti previsionali da mettere a disposizione, fermo restando che il procedimento ordinario di approvazione dei P.A. consente già una fase di partecipazione dei cittadini con la possibilità di esprimere le proprie osservazioni.

Poiché la procedura di approvazione dei P.A. è quella prevista all'art. 69 della L.r. 1/05 che non contempla la fase di Avvio del procedimento di cui all'art. 15 della stessa legge regionale (e quindi la redazione di un documento preliminare contenente le linee guida del processo di V.I. alla cui completezza possono

contribuire anche gli altri enti istituzionalmente competenti come nel caso dei P.S.) è il Responsabile del Procedimento che assume il ruolo di garante del processo di valutazione e, pertanto, la “Relazione di sintesi della V.I.” deve essere redatta dal Responsabile del Procedimento, prima della adozione dell’atto deliberativo, e messa a disposizione del pubblico.

In questo quadro assume notevole importanza la documentazione che costituisce il P.A. (quadro conoscitivo di riferimento, valutazione degli effetti attesi dall’attuazione del piano, motivazioni delle scelte progettuali tra le opzioni possibili) al fine sia di predisporre la Relazione di Sintesi che di rispondere a quanto richiesto dalla normativa in merito alla trasparenza del processo decisionale.

A tal fine si definiscono di seguito i contenuti generali minimi dell’elaborato di Valutazione Integrata o dei Piani attuativi di iniziativa privata, che viene definito “Rapporto di Valutazione”.

In merito alla *assoggettabilità* dei Piani Attuativi alla V.A.S. si ribadisce quanto emerge dal quadro legislativo attuale, in attesa della entrata in vigore della legge regionale in applicazione del D.Lgs. 4/2008.

La V.A.S. risulta obbligatoria per piani e programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della *qualità dell'aria ambiente*, per i *settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico*, della *pianificazione territoriale* o della *destinazione dei suoli*, e che definiscono il quadro di riferimento per l’approvazione, l’autorizzazione, l’area di localizzazione o comunque la realizzazione di progetti da sottoporre a V.I.A. o che abbiano effetti significativi su S.I.C. o aree per cui si renda necessaria anche la “Valutazione di incidenza” di cui al D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii..

La *verifica di assoggettabilità* alla V.A.S. risulta invece necessaria quando i suddetti piani o programmi interessano piccole aree o debbano subire modifiche minori o comunque quando ciò venga ritenuto necessario a seguito delle valutazioni della Autorità ambientale competente.

In merito ai Piani Attuativi in attuazione del P.R.G. vigente e coerenti con il P.S. adottato del Comune di Sansepolcro, si ritiene che non siano in generale da considerare piani che possano avere effetti significativi sull’ambiente e pertanto non siano da sottoporre a V.A.S.; in merito alla verifica di assoggettabilità verranno definite norme di riferimento dalla legge regionale in materia in corso di definizione e, nel frattempo si applicherà quanto previsto dagli articoli 6 e 12 del D.Lgs. 4/2008.

c.1) I CONTENUTI DEL “RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA” DA ALLEGARE AI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

Indice del Rapporto di Valutazione

1. Coerenza

- 1a. Coerenza esterna
 - 1a.1 Coerenza con il Piano Strutturale
 - 1a.2 Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale
- 1b. Coerenza interna

2. Fattibilità

- 2a. Fattibilità tecnica
- 2b. Fattibilità idrogeologica
- 2c. Fattibilità economico-finanziaria-gestionale
- 2d. Fattibilità sociale
- 2e. Fattibilità giurico-amministrativa

3. Valutazione degli effetti attesi sulle varie componenti ambientali

- 3a. Suolo e sottosuolo
- 3b. Paesaggio (patrimonio storico-ambientale-paesagistico)
- 3c. Acqua
- 3d. Atmosfera
- 3e. Vegetazione, fauna ed ecosistemi
- 3f. Insediamenti ed attività esistenti
- 3g. Mobilità
- 3h. Salute umana e sicurezza

4. Monitoraggio

c.2) MODALITÀ DI REDAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Per ognuno dei punti elencati nell'indice si riporta un breve testo esplicativo che inquadra l'oggetto e spiega quali elaborazioni sono richieste dando il riferimento per il reperimento dei dati o per la formazione degli elaborati del quadro conoscitivo di supporto alle valutazioni effettuate. Le valutazioni potranno riferirsi anche ad opzioni progettuali e/o localizzative diverse (nei casi ad esempio di aree da sottoporre a Piani di Recupero non già individuate dal P.R.G.) da mettere a confronto per la selezione della opzione più "sostenibile".

1. COERENZA ESTERNA

1a.1 Coerenza con il Piano Strutturale

Occorre che il Rapporto di Valutazione del P.A. evidenzi i rapporti tra gli obiettivi, prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni del P.S. recentemente adottato e quelli del Piano Attuativo.

È innanzitutto da riempire la seguente scheda:

a. Sistema territoriale del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A.:

.....

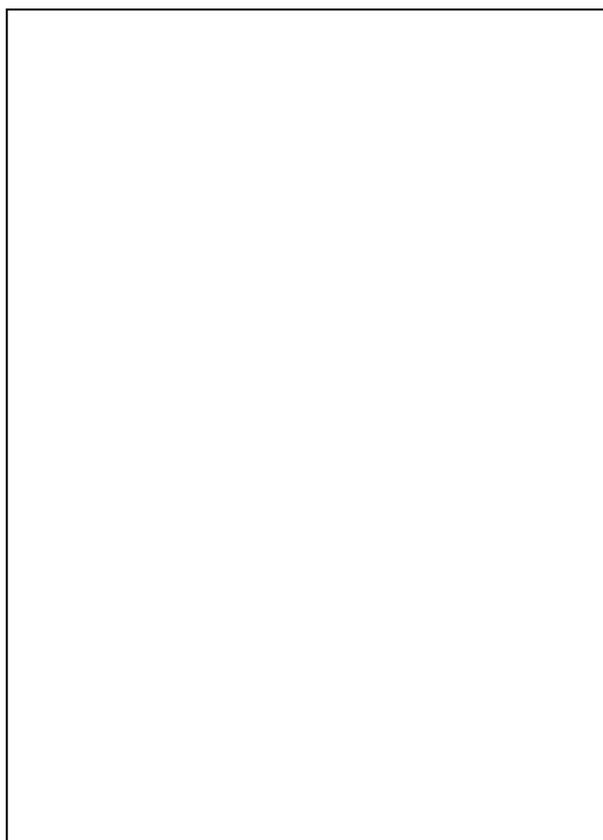
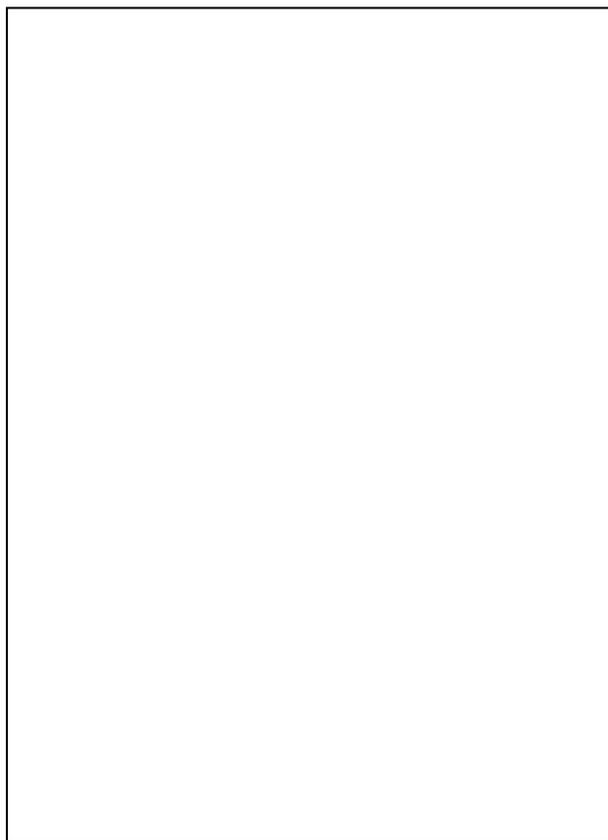
b. Unità territoriale organica elementare del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A.:

.....

c. Vincoli che ricadono nell'area interessata dal P.A.:

.....

.....



Estratti delle tavole 2a o 2b del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A.:

d. Beni di valore naturalistico di cui alla tav. n. 5 ricadenti nell'area interessata dal P.A.:

.....
.....

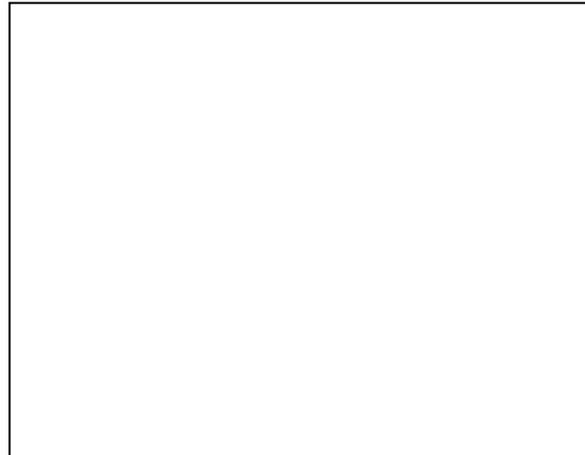
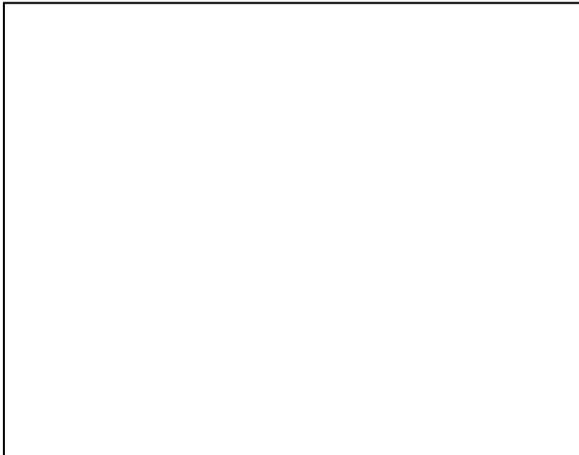
Estratto della tavola 5 del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A.:



e. Estratto della tavola 13 a o 13b o 13c del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A.:



f. Oppure estratti della tavola 12a o 12b e 11a o 11 b del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A. quando l'area oggetto di Piano Attuativo non rientra nel sottosistema degli insediamenti concentrati:



2. Classificazione delle aree e dei beni ricadenti nell'ambito interessato dal Piano Attuativo desunti dall'estratto di cui al precedente punto c o dagli estratti di cui al precedente punto d:

Elementi desumibili dalle tavole 13

a. INVARIANTI STRUTTURALI

Valori dell'edificato di matrice storica:

Elementi puntuali, lineari, e areali di pregio paesaggistico e/o funzionale o di criticità ambientale:

b. CLASSIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI E PERIURBANI

Sistema residenziale:

Sistema produttivo:

Sistema delle attrezzature pubblico, di uso pubblico e dei servizi:

Sistema del verde urbano e perturbano:

Sistema della mobilità:

Elementi desumibili dalle tavole 11

a. INVARIANTI STRUTTURALI

Tipi e varianti paesaggio agrario:

Tessitura agraria:

Aree terrazzate o ciglionate:

presenti

non presenti

Aree di tutela paesaggistica:

Elementi di valore naturalistico in territorio rurale:.....
.....

Elementi di criticità ambientale in territorio rurale:.....
.....

b. SISTEMA DELLE AREE URBANE O NON AGRICOLE SPARSE IN TERRITORIO RURALE:
.....

c. SISTEMA DELLA MOBILITÀ:.....
.....

Elementi desumibili dalle tavole 12

a. INVARIANTI STRUTTURALI
.....

b. Aree di Intervento strategico (A.I.S.) e zonizzazioni interne alle A.I.S.:
.....
.....

c. Sistema insediativo sparso e concentrato:
.....

d. Sistema della mobilità:
.....

TABELLA DI RAFFRONTO TRA GLI OBIETTIVI DEL P.S. E LORO TRADUZIONE NEGLI ATTINENTI OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

<u>A1</u> Obiettivi generali (art. 2 delle N.T.A.), del sistema territoriale (Titolo IV delle N.T.A.), della U.T.O.E. (schede D dell' Elab. 14.1, dell' Elab. 14.2, dell' Elab. 14.3) e dei sistemi funzionali del P.S. (Titolo V delle N.T.A.) in cui ricade l'area interessata dal Piano Attuativo		<u>B1</u> Obiettivi del Piano Attuativo attinenti quelli della colonna A
	➡	
	➡	
	➡	
	➡	

Modalità di recepimento delle prescrizioni di tutela delle invarianti strutturali

<u>A2</u> Prescrizioni del P.S. riguardanti		<u>B2</u> Tutele conseguenti introdotte nel P.A.
--	--	---

Invarianti strutturali (Titolo III dell N.T.A.) ricadenti nell'area interessata dal Piano Attuativo		
	→	
	→	
	→	
	→	

Modalità di recepimento delle prescrizioni riguardanti i sistemi funzionali

<u>A3</u> Prescrizioni del P.S. riguardanti i sistemi e sub sistemi funzionali ricadenti nell'area interessata dal Piano Attuativo (Titolo V delle N.T.A.)		<u>B3</u> Azioni di piano conseguenti introdotte nel P.A.
	→	
	→	
	→	
	→	

Traduzione delle azioni di piano del P.S. nel Piano Attuativo

<u>A4</u> Azioni di piano per la U.t.o.e. di cui alle schede D contenute negli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 del P.S.		<u>B4</u> Azioni di piano conseguenti introdotte nel P.A.
	→	
	→	
	→	
	→	

Modalità di recepimento delle condizioni alle trasformazioni

<u>A5</u> Condizioni alle trasformazioni di cui alle schede D contenute negli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 del P.S.		<u>B5</u> Modalità di recepimento nel P.A.
	➡	
	➡	
	➡	
	➡	

Modalità di recepimento delle salvaguardie per le previsioni non attuate del P.R.G. vigente

<u>A6</u> Condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente di cui alle schede D contenute negli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 del P.S.		<u>B6</u> Modalità di recepimento nel P.A.
	➡	
	➡	
	➡	
	➡	

La valutazione sintetica della coerenza esterna con il P.S., sulla base di quanto riportato nelle precedenti tabelle, può essere schematizzato nel modo che segue

1a.1.1) Coerenza degli obiettivi del Piano Attuativo con gli obiettivi generali, di sistema territoriale, di U.T.O.E. e di sistema funzionale del P.S.:

Si	No	In parte.....
-----------	-----------	---------------

1a.1.2) Coerenza delle azioni di piano del Piano Attuativo con le prescrizioni, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni e le salvaguardie specifiche:

Si	No	In parte.....
-----------	-----------	---------------

1a.2 Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale

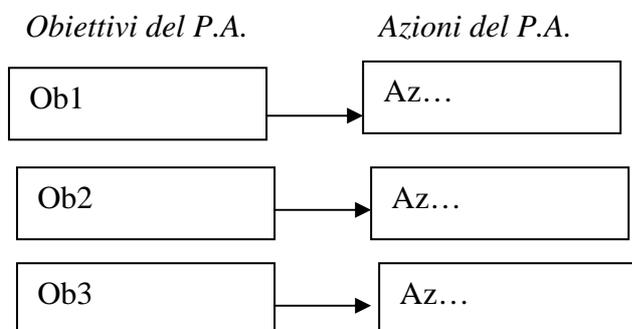
Il P.I.T. è consultabile all'indirizzo:

http://www.rete.toscana.it/sett/pta/territorio/pit_2005_2010/menu.htm

La coerenza va valutata in relazione ai meta-obiettivi definiti nella sezione "Il P.I.T. nelle sue scelte e nelle sue agende" cap. 6.3 del Documento di Piano.

1b. Coerenza interna

La coerenza interna del P.A. viene esplicitata con una matrice dove ad ogni riga della colonna in cui sono elencati gli obiettivi corrisponde la riga della colonna in cui sono elencate le relative azioni di piano



Dalla analisi di questi rapporti potrà desumersi, nell'ambito della Relazione di Sintesi, il giudizio sulla valutazione di coerenza interna del P.S. con la possibilità: **sì/no**

2. FATTIBILITÀ

La fattibilità è uno degli aspetti da analizzare nell'ambito degli elaborati a corredo di un piano attuativo, anche nel rispetto dell'art. 67 comma 2 della L.R. 1/05.

Tale argomento generale si articola nel modo che segue:

2a. Fattibilità tecnica in cui si illustrano le componenti morfologiche e progettuali: obiettivi del Piano Attuativo nell'ambito del disegno della città e del territorio, identificazione delle tecnologie necessarie.

2b. Fattibilità idrogeologica che esamina le componenti relative all'idrogeologia con analisi degli aspetti problematici e degli obiettivi e modalità previste nel progetto per superare tali problematiche.

2c. Fattibilità economico-finanziaria-gestionale che esamina le caratteristiche gestionali pubbliche e private con individuazione degli obiettivi economici del progetto, analisi della domanda effettiva e potenziale, quadro delle risorse finanziarie disponibili o attivabili con i relativi tempi. In particolare bisogna evidenziare se per la realizzazione del progetto sia necessario un impegno di risorse dell'Amministrazione pubblica.

2d. Fattibilità sociale che esamina le componenti sociali del piano individuando i destinatari dell'insediamento, gli obiettivi sociali del progetto.

2e. Fattibilità giuridico amministrativa che individua le condizioni istituzionali, amministrative ed organizzative per l'attuazione del piano (meccanismi, procedure ecc.).

I dati relativi alla fattibilità possono essere sintetizzati in una matrice che riporta gli Elementi di Forza, le Opportunità in una colonna e gli Elementi di Debolezza e le Criticità in un'altra colonna.

Di seguito si riporta un esempio di matrice di questo tipo.

ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA
2a. L'insediamento determina la creazione di un corridoio ecologico tra il territorio collinare e un corso d'acqua; 2b. l'intervento consente la risistemazione di aree golenali che possono essere utilizzate come spazi a verde pubblico; 2c. 2d. Si soddisfa in parte la domanda di case in affitto 2e.	2a. L'insediamento prevede un eccessivo uso di suolo 2b. 2c. eccessivo costo degli edifici residenziali 2d. 2e. Necessità della costituzione di un consorzio in quanto non vi è l'accordo di tutti i proprietari
2a. si incrementa il sistema del verde territoriale; 2b. si riduce il rischio idraulico 2c. si ottiene un basso costo di gestione degli edifici residenziali; 2d. si permette l'insediamento di coppie giovani; 2e.	2a. 2b. 2c. Difficoltà di gestione della manutenzione degli spazi aperti con una non chiara attribuzione 2d. l'insediamento non crea spazi per l'attività di relazione
OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ

Si metteranno poi a confronto il numero totale di elementi positivi (Elementi di Forza, Opportunità) e di quelli negativi (Elementi di Debolezza e Criticità) per un bilancio complessivo della fattibilità del Piano Attuativo.

3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI SULLE VARIE COMPONENTI AMBIENTALI

Compito della Valutazione Integrata è quello di ausilio e controllo interno della progettazione allo scopo di raggiungere obiettivi di sostenibilità delle azioni. A tal fine si formulano anche “criteri di sostenibilità” che si possono considerare di orientamento per una pianificazione sostenibile.

Gli effetti attesi saranno valutati con i seguenti giudizi:

- ++ : effetti molto positivi;
- + : effetti positivi;
- +/-: neutri o nulli;
- : effetti negativi;
- : effetti molto negativi.

In merito alla risorsa paesaggio l’impatto sarà quantificato con un numero il cui valore potrà essere sotto la soglia di rilevanza, o sopra la soglia di rilevanza tolleranza ma sotto quella di tolleranza, o sopra la soglia di tolleranza.

3a. Suolo e sottosuolo: sulla base del confronto tra gli specifici elaborati del P.A. che analizzano gli usi del suolo ed il grado di antropizzazione, allo stato attuale e in seguito alla realizzazione del P.A., è possibile predisporre questa tabella per la valutazione dei consumi di suolo:

USO DEL SUOLO	PERCENTUALE SUL TOTALE		GRADO DI ANTROPIZZAZIONE	
	Attuale	Attesa	Attuale	Atteso
Superficie territoriale dell’area interessata dal P.A.	Mq.			
Agricolo				
Verde fluviale				
Strade				
Urbano (costruito)				
Urbano (verde)				
Altri usi:				

Dei vari usi del suolo dovrà essere espressa la percentuale di superficie in rapporto alla superficie territoriale totale, sia allo stato attuale che a seguito della attuazione degli interventi previsti dal P.A. (atteso).

Il grado di antropizzazione può essere articolato nelle seguenti categorie:

- assente
- basso;
- medio;
- alto.

Dovrà quindi essere espresso un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sopraelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : effetti positivi; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; - - : effetti molto negativi).

Il Rapporto di Valutazione, nella sezione relativa alla valutazione degli effetti attesi sulla **risorsa suolo** dovrà poi evidenziare:

- se le scelte progettuali operate consentono di limitare il consumo di suolo contenendo al massimo le superfici impermeabilizzate (anche attraverso il recupero di edifici esistenti) esplicitando il calcolo delle superfici permeabili e dimostrando che esse sono uguali a superiori a quelle previste per legge;
- se gli interventi previsti rispondono pienamente alle classi di fattibilità geologica in cui il Piano ricade, secondo quanto previsto dalla Relazione Geologica allegata;
- se il P.A. prevede interventi mitigativi in risposta alle criticità individuate anche attraverso interventi di ingegneria naturalistica.

Sulla base della Relazione Geologica allegata si dovranno descrivere le eventuali criticità emerse e gli interventi di risanamento previsti indicando in quali elaborati sono individuabili le relative prescrizioni e i condizionamenti al progetto.

In questa sezione dovrà essere evidenziata la necessità di interventi di bonifica preventiva del suolo.

Si dovranno raffrontare le quantità, sia assolute che percentuali, di materiale recuperati o riciclati, indicando in quali elaborati del piano attuativo sono individuabili le relative prescrizioni e condizionamenti al progetto.

Dovranno essere indicati gli accorgimenti adottati per la gestione dei rifiuti, specificando in quali elaborati del piano attuativo sono individuabili le relative prescrizioni e condizionamenti al progetto.

Criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale "suolo"

Relativamente alla risorsa suolo obiettivi di sostenibilità sono quelli di risanare le condizioni di degrado, limitare gli impatti derivanti dal consumo di suolo, ridurre la velocità di deflusso delle precipitazioni atmosferiche verso i corsi d'acqua superficiali o verso i sistemi di raccolta artificiali, la limitazione massima degli interventi di impermeabilizzazione dei terreni (con mantenimento di superfici permeabili pari o superiori al 25% della superficie dei lotti), mettendo in atto tutti i possibili accorgimenti che consentano di aumentare la capacità di infiltrazione naturale a livello del terreno.

Nei casi in cui le zone di trasformazione risultino inserite in ambiti non ancora urbanizzati, ne dovrà essere attentamente valutato il livello di naturalità; a tal fine occorre analizzare i caratteri dell'area oggetto di intervento con particolare riferimento alle eventuali zone umide, boschive o ripiantumate di cui sarà mantenuto l'assetto.

Tra i possibili interventi di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzati anche a contenere l'aumento della temperatura dell'aria, rientrano:

- i sistemi di infiltrazione e smaltimento in superficie;
- le tecnologie per il verde pensile;
- le tecnologie di ingegneria naturalistica;
- le tradizionali sistemazioni a verde.
- Nelle trasformazioni previste devono essere ridotti al minimo i movimenti di terra, recuperando il più possibile in loco il terreno di risulta proveniente dagli scavi.
- Nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione deve essere privilegiato, per quanto possibile, l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale) Per la realizzazione dei percorsi e delle pavimentazioni esterne devono essere utilizzati elementi recuperati e materiali riciclati; devono essere recuperati materiali provenienti da demolizione controllate per la realizzazione dei sottofondi stradali. Nella Relazione di valutazione si dovrà rendere conto delle quantità sia assolute che percentuali di materiali recuperati e riciclati.
- I piani attuativi devono prevedere idonei accorgimenti per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.
- Deve essere programmata la gestione di rifiuti prodotti durante le operazioni di costruzione e demolizione.

Costituiscono inoltre riferimento per l'attuazione degli interventi che hanno effetti sulla risorsa *suolo* le disposizioni di cui agli articoli 28, 30 (limitatamente alle disposizioni riguardanti la pericolosità geomorfologica), 31 e 32 delle N.T.A. del P.S..

3b. Paesaggio

Negli elaborati del Piano Attuativo dovrà essere prodotta specifica documentazione che analizzi il contesto, evidenziando le componenti qualificanti del paesaggio sia naturale che antropico. L'analisi del contesto è finalizzata a determinare la classe di sensibilità del sito dal punto di vista morfologico strutturale, vedutistico e simbolico. Nel Rapporto di Valutazione, sulla base di tali elaborazioni, si determinerà la sensibilità paesistica del sito secondo la seguente articolazione.

Modi di valutazione

1. Sistemico

• Appartenenza dell'area in cui ricade l'area oggetto di P.A. ad Unità di paesaggio del P.T.C. e sistema e sottosistema territoriale e U.t.o.e. di:

- interesse morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)
- interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale.)
- interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario).

Tali elementi sono desumibili nelle schede delle U.t.o.e. riportate negli elaborati Elab. 14.1, Elab. 14.2, Elab. 14.3.

• Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico); interferenza con invarianti strutturali individuati dal P.S. (edificato e viabilità di matrice storica, aree di tutela paesaggistica, pertinenze di edificato di matrice storica, tipi e varianti di paesaggio agrario, tessitura agraria a maglia fitta. Aree

terrazzate o cigliate; filari e siepi, alberature di pregio paesaggistico, altre aree naturali di pregio naturalistico e paesaggistico) di cui alle tavole 11a, 11b, 12a, 12b, 13a, 13b, 13c.

- Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine.

2. Vedutistico

- Percepibilità da un ampio ambito territoriale.
- Interferenza con percorsi panoramici di interesse panoramico eccezionale o rilevante o di valore storico escursionistico e con percorsi di pregio (vedi tavv. 12a e 12 b);
- Inclusione in una veduta panoramica
- Interferenza con punti di vista panoramici
- Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la chiesa, la villa, etc..)

3. Simbolico

- Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche
- Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)
- Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale).

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

Sensibilità paesistica molto bassa (1)

Sensibilità paesistica bassa (2)

Sensibilità paesistica media (3)

Sensibilità paesistica alta (4)

Sensibilità paesistica molto alta (5)

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi e alle chiavi di lettura considerate esprimendo in modo sintetico il risultato di una valutazione generale sulla sensibilità paesistica complessiva del sito, da definirsi non in modo deterministico ma in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati. Tale percorso di valutazione è esplicitato nel Rapporto.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto viene determinata sulla base di diversi criteri di valutazione secondo la seguente articolazione.

Criterio di valutazione

1. Incidenza morfologica e tipologica

- coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto:
 - alla forme naturali del suolo
 - alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico
 - alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale
- conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo
- adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali
- conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici.

2. Incidenza linguistica:

stile, materiali, colori

- coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale
- coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato

3. Incidenza visiva

- ingombro visivo
- contrasto cromatico
- alterazione dei profili e dello skyline

- ingombro visivo
- occultamento di visuali rilevanti
- prospetto su spazi pubblici

4. Incidenza ambientale

- alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale

5. Incidenza simbolica

- adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo
- capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato).

Anche per quanto riguarda l'incidenza paesistica del progetto, alla luce delle considerazioni precedenti, si potrà esprimere un giudizio sintetico motivato, con riferimento alle categorie generali prima indicate, e in definitiva un giudizio complessivo sul grado di incidenza del progetto.

La schematica organizzazione della tabella costituisce una traccia utile a rendere più omogenei e confrontabili tra

loro i percorsi di valutazione e, pur non esaurendo tutti i possibili criteri di valutazione, permette di non dimenticare aspetti paesistici rilevanti del progetto.

Nel Rapporto di Valutazione verrà riportata una trattazione completa ed articolata della valutazione di incidenza paesistica del progetto, che permetta di comprendere appieno il percorso seguito per arrivare al giudizio complessivo finale.

La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza paesistica del progetto rispetto ai cinque criteri e ai parametri di valutazione considerati (le motivazioni che hanno portato a definire i gradi di incidenza sono da argomentare nel Rapporto di Valutazione) viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

Incidenza paesistica molto bassa (1)

Incidenza paesistica bassa (2)

Incidenza paesistica media (3)

Incidenza paesistica alta (4)

Incidenza paesistica molto alta (5)

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, da definirsi non in modo deterministico, ma in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati (le motivazioni del giudizio sono esplicitate nel Rapporto di Valutazione). Costituiscono inoltre riferimento per la determinazione della classe di sensibilità del sito e per la classe di incidenza degli interventi previsti dal Piano attuativo sulla risorsa *paesaggio* le disposizioni di cui all'art. 38 e quelle di cui al Titolo III delle N.T.A. del P.S..

Nel Rapporto di Valutazione oltre ad esporre le motivazioni sopra richieste dovranno essere comparate la Classe di sensibilità del sito con l'Incidenza paesistica delle diverse opzioni al fine di determinare l'impatto paesistico del piano attuativo. L'impatto paesistico è determinato moltiplicando il valore della classe di sensibilità con il valore del grado di incidenza.

Tali valori, da 1 a 5, in entrambi i casi sono assegnati partendo dal giudizio "molto bassa" al giudizio "molto alta". Nella seguente tabella sono riportati i valori dell'impatto paesistico con l'evidenziazione delle soglie di tolleranza e di rilevanza.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto						
Classe di sensibilità del sito		Grado di incidenza del progetto				
		1	2	3	4	5
	5	5	10	15	20	25
	4	4	8	12	16	20
	3	3	6	9	12	15
	2	2	4	6	8	10
	1	1	2	3	4	5

Per valori inferiori a 5 gli interventi si considerano sotto la Soglia di rilevanza e quindi dal punto di vista paesistico l'impatto è considerato trascurabile. Per valori superiori a 15 gli interventi sono considerati al di sopra della soglia di tolleranza.

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

3c. Acqua

Il Rapporto di Valutazione dovrà descrivere le scelte progettuali in materia di reti e smaltimenti facendo anche riferimento ai nulla-osta preventivi richiesti agli enti gestori sui progetti di reti per smaltimento dei reflui e di approvvigionamento idrico; tali nulla-osta dovranno essere allegati al Rapporto di Valutazione.

Dovranno essere inoltre descritti eventuali azioni per il risparmio e la tutela della risorsa idrica (es. raccolta di acqua piovana, calcolo del volume riciclabile nel corso di un anno) ed azioni per la conservazione dei corpi idrici superficiali. Dovrà pertanto essere descritto il reticolo idraulico che interessa il sito, elencando le criticità eventuali emerse dalle indagini idrauliche e gli eventuali interventi di riduzione del rischio, facendo riferimento agli elaborati del piano attuativo in cui sono individuabili i relativi condizionamenti e prescrizioni al progetto. Per insediamenti o ampliamenti industriali sarà necessaria la individuazione ed impegno circa il consumo di acqua potabile giornaliero. Compatibilmente con il tipo di industria o di servizio, l'Autorità Comunale potrà imporre la massima percentuale di acqua da avviare agli scarichi ed impegnare l'impresa al riciclo del restante quantitativo.

Tutti i piani attuativi che interessano aree già disciplinate dalla "Variante per le aree produttive" approvata con D.C.C. n. 87 del 27.08.2004 dovranno inoltre rispettare le seguenti condizioni alla trasformabilità definite nella relativa "Relazione di Valutazione degli effetti ambientali" facente parte integrante della variante stessa:

"CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI NELLE AREE PRODUTTIVE

- Dovranno essere individuate modalità di approvvigionamento idrico per i nuovi insediamenti e dimostrare che gli eventuali emungimenti non provocano impoverimento della falda e non interagiscono con pozzi limitrofi; tali verifiche sono da effettuare da parte dei proponenti; in alternativa si rende necessario prevedere l'approvvigionamento dell'area con una rete acquedottistica
- Dovrà essere garantita la presenza di un sistema di depurazione adeguato per i nuovi insediamenti.
- Dovrà essere valutato l'incremento del carico organico espresso in Abitanti Equivalenti (A.E.) utilizzando i fattori di conversione A.E./adetto. Il sistema di depurazione scelto dovrà essere in grado di smaltire tale carico in relazione anche agli altri scarichi che vi confluiscono"

Dovrà quindi essere espresso un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sopraelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : effetti positivi; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; - - : effetti molto negativi).

Criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale "acqua"

Gli obiettivi sono quelli di risanare le condizioni di degrado e di limitare l'uso della risorsa.

Occorre mettere in atto tutti i provvedimenti per limitare al massimo i consumi ricorrendo il più possibile ad acqua riciclata (raccolta e riutilizzo di acqua piovana) e controllando la qualità dei reflui risultanti dalle diverse lavorazioni.

Per la riduzione del volume delle acque da depurare dovrà essere verificata la possibilità di utilizzare sistemi naturali di smaltimento e depurazione biologica in loco delle acque di rifiuto. Dovrà essere previsto uno smaltimento separato delle acque potenzialmente inquinate. In particolare le acque di dilavamento provenienti da strade carrabili e parcheggi possono essere smaltite localmente previo passaggio in appositi pozzetti dotati di filtri rimovibili in grado di catturare oli e idrocarburi; analoghi sistemi saranno adottati negli spazi adibiti al lavaggio degli autoveicoli.

Costituiscono inoltre riferimento per l'attuazione degli interventi che hanno effetti sulla risorsa *acqua* le disposizioni di cui agli articoli da 22 a 26 delle N.T.A. del P.S..

3d. Atmosfera, energia ed inquinamento elettromagnetico

Il Rapporto di Valutazione dovrà descrivere il contesto preesistente e gli effetti dell'attuazione degli interventi previsti dal P.A. evidenziando:

- se è prevista l'introduzione di sorgenti di inquinamento atmosferico,

- se sono previste soluzioni per la mitigazione delle criticità indotte e pregresse legate all'inquinamento atmosferico,
- se è stato previsto un sistema viabilistico interno ed esterno per minimizzare tale inquinamento,
- se il piano prevede un corretto orientamento degli edifici ai fini dell'utilizzo di fonti energetiche alternative (solare) indicando in quali elaborati sono contenute prescrizioni e condizionamenti al progetto a tal merito (quali appunto orientamento degli edifici, sagoma degli stessi, caratteristiche degli impianti di illuminazione degli spazi pubblici); in particolare i piani attuativi relativi ad insediamenti produttivi o commerciali dovranno prevedere la installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici sulle coperture degli edifici da considerare localizzazioni preferenziali per tali impianti;
- se il piano prevede il miglioramento della efficienza energetica;
- se il piano prevede opportune scelte localizzative e azioni di mitigazione nei confronti delle fonti di inquinamento elettromagnetico esistenti e previste.

In merito all'inquinamento acustico il Rapporto di Valutazione dovrà evidenziare se il clima acustico previsto è coerente con la classe di zona del P.C.C.A. e se è stato studiato un sistema viabilistico interno ed esterno in grado di minimizzare i potenziali impatti da rumore.

La descrizione del clima acustico nei casi di piani attuativi che contemplino la realizzazione delle tipologie di insediamenti sotto elencate, deve essere integrata da una "Valutazione previsionale del clima acustico" con riferimento alle aree sulle quali vadano ad insistere gli insediamenti stessi:

- scuole e asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali:
- compresi entro 200 m dal sedime di aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- che interessino, anche parzialmente, aree in classe IV del PCCA comunale, in quanto limitrofi a strade classificate di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali);
- limitrofi a discoteche;
- limitrofi a circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- limitrofi a impianti sportivi e ricreativi;
- ricadenti nelle fasce di pertinenza acustica come definite dal D.P.R. 142/2004 per le strade e dal D.P.R. 459/98 per le ferrovie.

La documentazione previsionale del clima acustico, resa con le modalità previste dal D.P.R. 445 del 28/12/2000 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà), deve essere sottoscritta anche da un tecnico competente e deve essere redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla D.G.R.T. 788/99.

Relativamente alla descrizione del clima atmosferico può essere utilizzato il rapporto annuale dell'ARPAT relativo alla componente in esame. Deve comunque contenere una planimetria di localizzazione sulle fonti di inquinamento presenti.

Nel caso di industrie, laboratori artigiani, depositi, ecc., fatte salve le speciali prescrizioni e autorizzazioni previste dalle leggi e regolamenti vigenti, dovrà essere allegata la documentazione richiesta in materia di inquinamento atmosferico.

Nel Rapporto di Valutazione dovranno essere specificati gli accorgimenti per il controllo dell'inquinamento luminoso, specificando quali elaborati contengano prescrizioni e condizionamenti in tal senso.

Dovranno essere indicati gli accorgimenti adottati per ridurre al minimo l'esposizione degli esseri viventi alla presenza di campi magnetici a bassa frequenza (50 Hz) e ai campi elettromagnetici ad alta frequenza (100 Khz – 300 Ghz) qualora presenti, specificando in quali elaborati del P.A. sono contenute prescrizioni e condizionamenti al progetto.

Dovrà quindi essere espresso un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sopraelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : effetti positivi; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; - - : effetti molto negativi).

Criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale "atmosfera"

L'obiettivo è quello di contenere le emissioni e proteggere la salute umana relativamente a criticità già presenti. Per ciò che riguarda l'ambiente acustico saranno individuate le possibili fonti di rumore esterne (rete viaria ad alto traffico veicolare, linee ferroviarie, attività produttive). Le aree perimetrali del sito saranno trattate come zone di protezione dall'inquinamento acustico proveniente dall'esterno. In particolare

gli edifici destinati ad attività residenziali e a funzioni che necessitano di maggiore protezione acustica devono essere convenientemente schermati rispetto alle fonti di rumore, mentre possono essere utilizzate come elementi schermanti funzioni ed edifici non residenziali come quelli commerciali e terziari.

Possono essere previste barriere artificiali e/o schermature vegetali composte con specie arboree ed arbustive che possono contribuire alla attenuazione dei rumori (valutando la densità della chioma, i periodi di foliazione ed esfoliazione, dimensioni, forma e velocità di accrescimento).

Lungo le strade di maggior traffico devono essere indotte misure di mitigazione della velocità e delle emissioni sonore.

Gli spazi ad uso ricreativo devono essere collocati ad idonee distanze rispetto alle sedi viarie di maggior traffico.

In merito al contenimento dei consumi energetici deve essere attentamente verificato l'orientamento degli edifici in modo da favorire l'inserimento di sistemi solari attivi e passivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica, pur garantendo anche la protezione dalla radiazione estiva. I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica saranno inseriti sulla copertura dei fabbricati. Negli elaborati del P.A. deve pertanto essere indicato l'orientamento prevalente degli edifici indicando la percentuale di quelli più idonei ad ospitare sistemi di captazione solare. A tutti gli edifici deve essere garantito l'accesso al sole verificando le ombre portate dalle costruzioni nella stagione invernale e nelle stagioni intermedie (verifiche grafiche delle ombre portate dai fabbricati rispetto all'altezza del sole prevista al 21 marzo, 21 giugno e 21 dicembre).

Nella sagoma degli edifici vanno privilegiate forme compatte al fine di minimizzare le dispersioni energetiche degli involucri esterni.

Gli impianti di illuminazione pubblica devono essere progettati nell'ottica del contenimento dei consumi energetici; al tal fine si può prevedere:

- L'uso di lampade ad alta efficienza,
- Dispositivi automatici di regolazione e spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'uso degli spazi aperti.

Tali dispositivi devono essere inseriti nella descrizione dei lavori allegata al progetto di urbanizzazione primaria.

Al fine di minimizzare l'esposizione a fonti di inquinamento atmosferico le aree di sosta o parcheggio dovrebbero essere tenute ai margini dell'insediamento, privilegiando la circolazione ciclopedonale e garantendo la piena accessibilità ai sistemi di trasporto pubblico.

Lungo le strade interne devono essere inseriti sistemi di riduzione della velocità; per le strade di maggior traffico devono essere utilizzati materiali di pavimentazione in grado di assorbire le principali sostanze inquinanti.

Gli spazi pubblici destinati ad usi ricreativi devono essere facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta da parte di tutti i residenti garantendo per essi idonee condizioni dell'aria.

Data la capacità della vegetazione di mitigare gli sbalzi termici ed aumentare l'assorbimento di gas nocivi e delle micro polveri, i nuovi insediamenti dovranno essere opportunamente attrezzati con alberi di alto o medio fusto da inserire negli spazi scoperti di uso privato e pubblico oltre che ai bordi delle strade.

Al fine di ridurre il carico del trasporto dal luogo di produzione alla messa in opera deve essere privilegiato l'uso di materiali locali.

Il P.A. dovrà contenere norme per la realizzazione degli interventi privati e pubblici in merito alla illuminazione esterna che permettano di limitare al massimo l'inquinamento luminoso ed ottico, intendendosi per inquinamento luminoso ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperda al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, per inquinamento ottico, qualsiasi tipo di illuminamento diretto prodotto su oggetti che non è necessario illuminare.

Al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli esseri viventi alla presenza di campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz) i nuovi insediamenti devono essere posti a distanze di sicurezza dalle linee aeree ad alta e media tensione.

Nel caso in cui le aree di intervento dovessero essere attraversate da linee elettriche ad alta e media tensione è consigliato l'uso di cavi interrati, il cui tracciato deve essere comunque segnalato e non risultare adiacente agli edifici.

Le nuove cabine di trasformazione non devono essere collocate in adiacenza agli edifici in cui sia prevista presenza prolungata di persone.

Il piano attuativo dovrà contenere, negli elaborati grafici, la localizzazione di eventuali elettrodotti e delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica sia esistenti che di progetto.

Al fine di ridurre al minimo il livello di esposizione ai campi elettromagnetici ad alta frequenza (100 Khz - 300 Ghz) è necessario mantenere distanze di sicurezza dalle antenne emittenti per le tele-radiocomunicazioni (antenne TV, radiofoniche, stazioni radio base per la telefonia cellulare) in modo da garantire livelli di esposizione inferiori agli standard di sicurezza (6 V/m).

Nei siti destinati all'edificazione deve pertanto essere verificato il livello di campo elettromagnetico ad alta frequenza presente in modo da collocare le nuove costruzioni in aree in cui siano presenti livelli di campo non critici.

Nel caso in cui siano previsti nuovi impianti emittenti all'interno del sito, dovrà essere simulato, in base ai dati tecnici delle antenne che si intendono installare, il livello di campo da queste generato, determinando per ogni antenna emittente una zona di rispetto.

I livelli di campo elettromagnetico stimati devono inoltre tenere in considerazione i contributi di sorgenti eventualmente presenti al di fuori del sito di progetto.

Dovrà pertanto essere opportunamente evidenziata la localizzazione delle nuove stazioni emittenti allegando idonea documentazione fornita dai gestori sull'intensità dei campi elettromagnetici prodotti.

Costituiscono inoltre riferimento per l'attuazione degli interventi che hanno effetti sulla risorsa *aria* le disposizioni di cui agli articoli 27, 35 e 36 delle N.T.A. del P.S..

3e. Vegetazione, fauna ed ecosistemi

Il Rapporto di Valutazione, sulla base di eventuali studi specialistici, dovrà descrivere il contesto preesistente e gli effetti dell'attuazione degli interventi, evidenziando se il piano interferisce con ambiti oggetto di particolari tutele, se prevede azioni di valorizzazione della rete ecologica, se prevede sistemazione delle aree verdi coerenti con l'ambito territoriale in cui si inseriscono.

Dovrà quindi essere espresso un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sopraelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : effetti positivi; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; - - : effetti molto negativi).

Criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale "atmosfera"

Costituiscono inoltre riferimento per l'attuazione degli interventi che hanno effetti sulla risorsa *vegetazione, fauna ed ecosistemi* le disposizioni di cui agli articoli 33 e da 42 a 46 delle N.T.A. del P.S..

3f. Insediamenti ed attività esistenti

Questo capitolo deve trattare delle relazioni tra l'insediamento previsto dal piano attuativo e gli insediamenti ed attività esistenti, sia all'interno che all'esterno del perimetro del piano attuativo. I piani attuativi dovrebbero diventare lo strumento per progettare, realizzare e controllare la qualità della città, non limitandosi a pianificare nel proprio perimetro, ma tenendo sempre presenti le relazioni con il contesto allargato. A tal fine al piano attuativo dovranno essere allegati specifici elaborati di analisi morfologica e funzionale degli insediamenti esistenti.

QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI □ Nel Rapporto di Valutazione dovranno essere indicati gli accorgimenti adottati in merito alle caratteristiche, all'accessibilità ed agli elementi di qualità degli spazi pubblici, specificando in quali elaborati del piano attuativo sono individuabili le relative prescrizioni e condizionamenti al progetto.

QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. Nel Rapporto di Valutazione dovranno essere indicati gli accorgimenti adottati in merito all'inserimento paesistico delle nuove infrastrutture, alla progettazione dei parcheggi, alla dotazione ed alle caratteristiche di piste ciclopedonali, al collegamento della nuova rete con la rete esistente al contorno, specificando in quali elaborati del piano attuativo sono individuabili le relative prescrizioni e condizionamenti al progetto.

QUALITÀ DELLA EDIFICAZIONE: Nel Rapporto di Valutazione dovranno essere indicati gli accorgimenti adottati, specificando in quali elaborati del piano attuativo sono individuabili le relative prescrizioni e condizionamenti al progetto.

DOTAZIONE DI SERVIZI. Dovrà essere determinato secondo i casi specifici se l'argomento è più o meno pertinente. Si ritiene infatti che la capacità di incidere di un piano attuativo sulla dotazione di servizi è relativa alla sua estensione e quindi alla possibilità di aumentare la domanda potenziale. La valutazione di tale eventualità è più propria di uno strumento di programmazione più generale. In sede di elaborazione di un piano attuativo è sicuramente utile l'esplicitazione dei nuovi carichi insediativi da riportare nella scheda per il monitoraggio descritta al successivo paragrafo 4, ma può risultare utile avere presente la distribuzione territoriale dei servizi al fine di concorrere ad una razionalizzazione del sistema a livello comunale, anche come collegamenti con aree esterne.

Nel Rapporto di Valutazione, oltre quanto richiesto in seguito per il monitoraggio, dovranno essere esplicitate le scelte progettuali che hanno un effetto sul sistema dei servizi.

Tutti i piani attuativi che interessano aree già disciplinate dalla “Variante per le aree produttive” approvata con D.C.C. n. 87 del 27.08.2004 dovranno inoltre rispettare le seguenti condizioni alla trasformabilità definite nella relativa Valutazione degli effetti ambientali:

“In rapporto alla presenza di attività con rischio di incidente rilevante gli insediamenti produttivi dovranno essere organizzati in modo da garantire l’articolazione dei vari settori di attività in rapporto alla diversità degli effetti che si possono produrre con l’evento di maggiore pericolosità”.

Dovrà quindi essere espresso un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sopraelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : effetti positivi; +/- : neutri o nulli; - : effetti negativi; - - : effetti molto negativi).

Criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale “insediamenti ed attività esistenti”

QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI: □ In ogni piano attuativo devono essere previsti spazi e attrezzature pubbliche in grado di rappresentare un’idonea dotazione di luoghi fruibili come città pubblica, e cioè: piazze, strade, edifici o attrezzature pubbliche, spazi aperti anche attrezzati a verde, luoghi riconoscibili come spazi centrali di riferimento per l’ambito oggetto di piano e per il contesto circostante.

La localizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche deve essere privilegiata in termini di rappresentatività e di accessibilità autoveicolare e ciclopedonale.

Gli spazi pubblici devono essere caratterizzati e connotati, in relazione alle varie funzioni cui possono essere destinati o che possono esservi ospitate. Le funzioni pubbliche vere e proprie saranno per quanto possibile integrate con le funzioni commerciali, terziarie e artigianali di servizio per realizzare luoghi complessi, animati e di richiamo.

L’edificazione privata prospiciente su spazi pubblici deve caratterizzarsi per qualità e immagine architettonica, in modo da contribuire alla costruzione di spazi pubblici aperti caratterizzati, significativi e riconoscibili.

Il piano attuativo deve presentare un progetto completo degli spazi aperti non destinati alla edificazione, con particolare cura per le sistemazioni del verde: recuperando “segni” e sistemazioni derivanti dall’assetto agricolo; caratterizzando le aree con differenti tipi di sistemazioni verdi; costruendo un “sistema del verde” interno al piano e collegato con il sistema più generale per la realizzazione di “corridoi verdi”.

QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: curare l’inserimento paesistico delle nuove infrastrutture che abbiano incidenza visiva sul paesaggio; accurata progettazione dei parcheggi (dimensionamento, localizzazione ai margini, cura per l’immagine, i materiali, l’attrezzatura); obbligo di rete ciclopedonale indipendente e complementare dalla viabilità autoveicolare, con priorità/precedenza ove possibile; collegamento della nuova rete con la rete esistente al contorno; collegamenti “protetti” obbligatori residenze/aree verdi e spazi pubblici viabilità autoveicolare ridotta al minimo (es. parcheggi di complesso e non di singolo edificio/abitazione); dimensionata al minimo (viabilità di quartiere subordinata alla viabilità ciclopedonale); distinta per funzioni e tipologia;

QUALITÀ DELLA EDIFICAZIONE: Il piano attuativo deve contenere il progetto completo dell’assetto della edificazione, ed a tale fine deve dettagliare:

- l’ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull’area edificabile; eventuali allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti; altezza minima e massima (in numero di piani e in metri); distanze minime fra edifici;
- le tipologie edilizie di riferimento;
- le destinazioni d’uso;
- ulteriori eventuali dettagli di assetto morfologico o di qualità tecnologica e/o di materiali da adottare per le facciate e le coperture.

Il piano attuativo deve definire le modalità d’uso e le sistemazioni delle aree scoperte (cortili e giardini) ed a tale fine deve dettagliare:

- la localizzazione in relazione alla edificazione;
- la destinazione (verde, parcheggio, percorsi ciclopedonali, spazi attrezzati per il gioco e il ritrovo, ecc.);
- le caratteristiche delle eventuali sistemazioni a verde e delle aree che si possono considerare “filtranti” - le aree lastricate, pavimentate o comunque impermeabilizzate.

Il piano attuativo deve inserire la nuova edificazione nel contesto urbano-territoriale attraverso le seguenti azioni:

- definire altezza, dimensioni, conformazione, materiali;

- evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
- adottare tecnologie innovative finalizzate alla efficienza energetica e alla sostenibilità;
- adottare tipologie edilizie che riducano il consumo di suolo, che creino un ambiente urbano coerente con il contesto e con l'impostazione generale del piano, che consentano l'integrazione fra differenti funzioni e garantiscano ampia offerta di tipi residenziali differenti (anche "residenze speciali").

3g. Mobilità

Dovrà essere analizzato il sistema viabilistico in funzione del suo inserimento nel sistema a scala comunale, focalizzando l'attenzione sulla capacità del piano di completare le reti più ampie, per esempio prevedendo opere qualificanti il territorio comunale (completamento di collegamenti ciclopedonali esistenti o previsti dal P.S, interventi sulla rete viaria, ecc.).

Nel Rapporto di Valutazione, oltre quanto richiesto in seguito per il monitoraggio, dovranno essere esplicitate le scelte progettuali che hanno un effetto sul sistema della mobilità, precisando le modalità di accesso all'area interessata al Piano attuativo, il volume di traffico generato dagli interventi previsti nel P.A. prevedendo l'adeguamento conseguente delle infrastrutture per la mobilità quando queste dovessero risultare inadeguate ad assorbire i flussi di traffico ipotizzabili.

Tutti i piani attuativi che interessano aree già disciplinate dalla "Variante per le aree produttive" approvata con D.C.C. n. 87 del 27.08.2004 dovranno inoltre rispettare le seguenti condizioni alla trasformabilità definite nella relativa Valutazione degli effetti ambientali:

"Ogni nuovo intervento è condizionato all'adeguamento della viabilità nelle immediate vicinanze secondo quanto previsto dalla "Variante per le aree produttive" approvata con D.C.C. n. 87 del 27.08.2004"

Si sottolinea inoltre che, anche ai fini della coerenza sia con il P.S. che con il P.I.T., i piani attuativi che riguardino interventi per la realizzazione di nuove medie strutture di vendita, dovranno essere corredati da uno studio che riguardi: a) il grado di congestione delle infrastrutture stradali, da valutare in base al numero di mezzi, numero di innesti e di accessi diretti, numero delle funzioni svolte, sull'idoneità delle caratteristiche delle infrastrutture rispetto alle funzioni svolte; b) il livello di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare ed alle attività produttive e commerciali già insediate; c) la presenza di aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico; d) i costi che le amministrazioni pubbliche interessate sono tenute a sostenere ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio.

Dovrà quindi essere espresso un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sopraelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : effetti positivi; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; - - : effetti molto negativi).

3h. Salute umana e sicurezza

La valutazione sintetica degli effetti attesi su questa componente è in stretto rapporto con quanto analizzato e desumibile dagli impatti e relative misure di mitigazione in merito alle componenti ambientali precedenti e, in particolare, in merito agli effetti sulla risorsa atmosfera, in merito alla qualità degli spazi aperti di uso pubblico e alla qualità insediativa in genere ed alle caratteristiche e prestazioni della mobilità.

Dovrà quindi essere espresso un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sopraelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : effetti positivi; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; - - : effetti molto negativi).

4. MONITORAGGIO

Per ciò che riguarda il monitoraggio si ritiene che il contenuto più importante dei piani attuativi sia il contributo al controllo delle trasformazioni del territorio comunale nel suo complesso. A tal fine tutti i Piani Attuativi dovranno concludersi con la seguente tabella da compilare.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI DEL PIANO ATTUATIVO PER IL MONITORAGGIO	
Oggetto del Piano Attuativo:	
.....	
TIPO	(Indicare il tipo di piano)
PROMOTORE	(Denominazione sociale e dati del promotore)
TECNICO PROGETTISTA	(Nome ed indirizzo del primo progettista)
ADOZIONE (estremi)	(A cura dell'Ufficio)
APPROVAZIONE (estremi)	(A cura dell'Ufficio)
CONVENZIONE (estremi)	(A cura dell'Ufficio)
SUPERFICIE TERRITORIALE	(indicare mq.)
SUPERFICIE FONDIARIA	(indicare mq.)
SUPERFICIE UTILE LORDA	(indicare mq.)
INDICE FONDIARIO	(Indicare l'indice)
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	(Indicare la destinazione principale)
DESTINAZIONI D'USO ACCESSORIE	(Indicare le destinazioni secondarie)
NUMERO DI ABITANTI INSEDIABILI	(dato urbanistico: 1ab/ogni 100 mc)
STANDARD DI PARCHEGGI	(indicare mq.)
STANDARD DI VERDE	(indicare mq.)
STANDARD MONETIZZATI	(indicare mq.)
OPERE PREVISTE NEL COMPARTO	(Indicare sinteticamente)
OPERE PREVISTE EXTRA COMPARTO	(Indicare sinteticamente)
FIDEJUSSIONE IMPORTO	(In euro)
FIDEJUSSIONE NUMERO E SCADENZA	(Indicare n° e data di scadenza)
NOTE	(note eventuali)

c.3 - COMPITI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Al Responsabile del Procedimento dei Piani Attuativi, contestualmente alla istruttoria degli elaborati del Piano attuativo, compete la redazione della “Relazione di Sintesi della Valutazione” in cui, sulla base dei contenuti del “Rapporto di Valutazione”, sarà dato conto della esaustività e piena rispondenza dei contenuti rispetto a quanto richiesto, compilando anche una “Matrice riassuntiva delle valutazioni” con i contenuti della tabella di seguito riportata:

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	Sì	No	In parte:	
		1a.2 con il P.I.T.	Sì	No	In parte:		
	1b. Interna		Sì	No	In parte:		
2. FATTIBILITÀ				Elementi di forza N°	Elementi di debolezza N°	Opportunità N°	Criticità N°
	2a. tecnica						
	2b. idrogeologica						
	2c. economico finanziaria gestionale						
	2d. sociale						
	2e. giuridico amministrativa						
3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI	3a. Suolo e sottosuolo			++; + ; +/- ; - ; --			
	3b. Paesaggio			n. (sensibilità paesistica del sito X incidenza paesistica del progetto)			
	3c. Acqua			++; + ; +/- ; - ; --			
	3d. Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico			++; + ; +/- ; - ; --			
	3e. Vegetazione, fauna, ecosistemi			++; + ; +/- ; - ; --			
	3f. Insediamenti e attività esistenti			++; + ; +/- ; - ; --			
	3g. Mobilità			++; + ; +/- ; - ; --			
	3h. Salute umana e sicurezza			++; + ; +/- ; - ; --			

d) L'ORGANIZZAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE

Le modalità di partecipazione alla formazione dei Piani attuativi devono essere calibrate in funzione del tipo di piano attuativo.

Le indicazioni riportate di seguito sono da ritenersi un programma unificato con cui si stabilisce una sorta di contenuto minimo dal quale non si può prescindere nel procedimento di approvazione dei piani attuativi per garantire il processo di partecipazione previsto dall'art. 11 della L.R.1/05 e dall'art. 12 del relativo Regolamento approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R.

In linea generale, il piano attuativo sarà discusso all'interno di una conferenza dei servizi. A tale conferenza parteciperanno i responsabili dei diversi servizi comunali e, su richiesta del Responsabile del Procedimento, gli enti gestori e gli enti istituzionali. Terminata la fase istruttoria e quindi considerato il Piano attuativo completo nei suoi contenuti, il Responsabile del Procedimento provvederà a redigere la Relazione di Sintesi ed a pubblicarla.

L'avvio del procedimento pubblicistico fa comprendere che occorre che i documenti, elaborati per la valutazione integrata, che danno conto degli obiettivi posti e dei contenuti principali che connotano le scelte "progettuali" dei piani attuativi, debbano essere preliminarmente noti e condivisi dalla Giunta, autorizzando eventualmente il Responsabile del procedimento a svolgere incontri pubblici di informazione, confronto e valutazione. Questo passaggio può essere tradotto in un provvedimento di Giunta.

Il Responsabile del Procedimento provvederà a pubblicare la Relazione di Sintesi, unitamente agli elaborati grafici che riterrà necessari, sul sito del Comune in uno spazio a ciò dedicato, e contestualmente ne darà notizia tramite avvisi pubblici.

L'avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio e a mezzo manifesti o stampa. Sarà comunque messo a disposizione un indirizzo e-mail presso cui indirizzare i contributi entro un periodo di tempo stabilito, di norma di 20 giorni. Qualora il Responsabile del Procedimento lo ritenga necessario (per esempio nel caso di cospicui contatti) sarà organizzata un'assemblea pubblica, adeguatamente pubblicizzata, alla quale saranno invitati i soggetti sotto specificati.

In ogni caso nell'organizzare il processo di partecipazione è necessario che sia messa in evidenza la scala delle scelte di pianificazione. In questo senso il *Rapporto di valutazione* e la *Relazione di sintesi* costituiscono il supporto ottimale chiarendo, anche ai non addetti ai lavori, l'ambito delle scelte che sono affrontate all'interno dello specifico piano attuativo. In tale fase infatti non possono essere messe in discussione le scelte già effettuate dagli strumenti preordinati.

Nel caso in cui le specificità del piano attuativo richiedano la effettuazione di una assemblea pubblica, sono chiamati al confronto sulla valutazione integrata i soggetti istituzionali, le parti sociali e le associazioni ambientaliste.

I soggetti istituzionali possono essere individuati all'interno del seguente elenco:

- URTATT/GENIO CIVILE di Arezzo,
- Provincia di Arezzo,
- Comunità Montana Valtiberina Toscana,
- Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O. 4),
- Nuove Acque S.p.A.,
- ASL n. 8 (dipartimenti prevenzione),
- Autorità di bacino del Fiume Tevere,
- A.R.P.A.T. (Dipartimento provinciale),
- Enel Distribuzione S.p.A.,
- Telecom Italia S.p.A.,
- Ferrovia Centrale Umbra;
- Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici
- Comuni confinanti.

Fra questi saranno "di diritto" invitati i soggetti che in ragione della natura e dei contenuti dell'atto da valutare, hanno la competenza di esprimere pareri, sulla base di disposizioni di legge, anche nel prosieguo dello svolgimento dei progetti che porteranno all'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Nel caso dei Comuni confinanti, l'invito interverrà laddove il "Piano o programma" prefigura trasformazioni in grado di incidere sugli assetti insediativi delle realtà contermini.

La parti sociali e le associazioni ambientaliste possono essere invece individuate all'interno di questo ulteriore elenco:

- Associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale,

- Associazioni di categoria degli industriali, dell'artigianato, dei commercianti, dei consumatori, dei costruttori edili, dei gestori/smaltitori di rifiuti,
 - Rappresentanti dei lavoratori,
 - Università ed Enti di Ricerca,
- Degli esiti delle riunioni si darà conto in specifici verbali.

ALLEGATO I - Elaborati richiesti per i Piani Attuativi

Ai fini della sola verifica formale e della Istruttoria del progetto di P.A. è sufficiente la consegna di almeno 2 copie cartacee di tutti gli elaborati, numerati come nell'elenco che segue, nonché dei file del Rapporto di Valutazione e di eventuali elaborati per la presentazione al pubblico nelle modalità disposte dal Responsabile del Procedimento. Tale numero di copie può essere aumentato nel caso in cui il P.A. riguardi problematiche particolari che possono ad esempio avere attinenza con Regolamenti di settore quali il Regolamento delle attività Commerciali di competenza dell'Ufficio Commercio. Le successive copie saranno richieste, una volta completata l'istruttoria, per l'espletamento delle fasi successive. Insieme alle copie cartacee devono essere prodotti i files di testo della relazione e delle norme tecniche di attuazione, nonché i files vettoriali della planimetria generale di progetto e dello schema planimetrico delle opere di urbanizzazione, relativamente alle aree in cessione, fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione dell'energia elettrica, gas, acqua, telefono, su base cartografica (C.T.R.) georeferenziata.

Elenco degli elaborati richiesti per i piani attuativi

Ogni richiesta di approvazione di piani attuativi dovrà essere corredata dalla seguente documentazione minima:

- Domanda in bollo;

A. ELABORATI CARTOGRAFICI:

A.1 Planimetria generale di inquadramento dell'area con adeguata estensione al territorio circostante per consentire la conoscenza del contesto di intervento con individuazione del Perimetro del Piano su base aerofotogrammetrica (C.T.R. in scala 1:2000);

A.2 Estratto catastale (scala 1:2000) con individuazione del Perimetro del Piano ed elenco delle particelle;

A.3 Estratto del P.R.G. e del P.S. (per ciò che riguarda il P.S. sarà opportuno allegare un estratto della Tav. 13, nel caso in cui il P.A. interessi un'area ricadente nel sistema insediativo concentrato, o delle Tavv. 11 e 12, nel caso in cui il P.A. interessi un'area ricadente in territorio rurale) con individuazione del Perimetro dell'area interessata dal Piano attuativo;

A.4 Planimetria con indicazione dei vincoli esistenti nelle aree interessate dal Piano Attuativo (ambientali, paesaggistici e culturali ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., servitù, classificazione delle strade esistenti nell'area o limitrofe alla stessa, secondo il Codice della Strada, dedotta dal Piano di Settore "Mobilità urbana", approvato con D.C.C. n. 49/2005, fasce di rispetto, ecc.: ricavabili dalle Tavv. 2a e 2b del P.S.)

A.5 Analisi dello stato di fatto allargata al contesto costituita da:

A.5.1 Rilievo planialtimetrico

A.5.2 Uso del suolo (usi del suolo e grado di antropizzazione) utile per la compilazione dei dati relativi alla risorsa suolo nel Rapporto di Valutazione

A.5.3 Planimetria della lettura morfologico-strutturale del territorio:

- le aree o gli elementi di rilevanza paesistico-ambientale (componenti dell'idrografia superficiale, corridoi verdi, boschi, manufatti storici, componenti proprie dell'organizzazione del paesaggio agrario storico, terrazzamenti, maglie poderali segnate da alberature ed elementi irrigui, nuclei e manufatti rurali distribuiti secondo modalità riconoscibili e riconducibili a modelli culturali che strutturano il territorio agrario, elementi fondamentali della struttura insediativa storica quali percorsi, canali, manufatti e opere d'arte, nuclei, edifici rilevanti, percorsi di interesse ambientale, tratti e punti panoramici, ecc. con riferimento ecc. con riferimento alle tavv. 11, 12 e 13 del P.S., approfondendo gli elementi naturalistico-ambientali e storico-culturali significativi, soluzioni stilistiche tipiche e originali per quel il luogo, utilizzo di specifici materiali e tecniche costruttive, trattamento degli spazi pubblici);

A.5.4 Planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti: sistemi morfologici strutturanti (tipologia, altezza degli edifici esistenti, interni ed esterni rispetto all'area Piano Attuativo) e destinazioni d'uso dell'edificato esistente;

A.5.5 Planimetria del verde esistente, degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico esistenti;

A.6 Progetto Planivolumetrico, elaborato sulla base di un rilievo topografico o aerofotogrammetrico quotato, esteso alle zone circostanti, in scala non inferiore a 1/500 e con isoipse ad equidistanza non superiore a m. 2,50, aggiornato alla data di presentazione della richiesta con individuazione del Perimetro dell'area interessata dal Piano Attuativo. Il progetto deve essere definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con rappresentazione dei seguenti elementi:

- altezza minima e massima degli edifici;
- ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile; allineamenti da rispettare verso spazi pubblici all'aperto; distanza minima e massima tra edifici;
- tipologie edilizie;
- destinazioni d'uso ammissibili in termini quali/quantitativi;
- i tracciati viari di progetto con le relative caratteristiche dimensionali;
- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico e destinate ad attrezzature pubbliche, a verde pubblico o impianti sportivi;
- la specificazione di eventuali utilizzazioni del sottosuolo, la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati.

Dovranno inoltre essere indicati il trattamento delle aree libere oggetto di interventi di sistemazione e degli spazi esterni, con individuazione delle aree ad uso pubblico da cedere in proprietà al Comune.

A.7 Abaco delle tipologie edilizie previste e abaco delle finiture degli edifici prospettanti spazi pubblici

A.8 Tavola di confronto tra profili prospettici allo stato attuale e di progetto estesi all'ambito circostante, con indicazione dell'altezza degli edifici circostanti.

A.9 Planimetria normativa con individuazione delle destinazioni d'uso, delle aree per le opere di urbanizzazione, delle zone destinate a servizi/standard, delle aree di cessione, delle aree edificabili, degli allineamenti obbligatori, delle categorie di intervento per gli edifici esistenti, delle eventuali unità minime di intervento, degli edifici affacciati su spazi pubblici rilevanti;

A.10 Planimetria delle Opere di Urbanizzazione esistenti e di progetto (preliminare scala 1:500) dimensionate in funzione delle destinazioni d'uso previste, ed in particolare:

- planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica, gas, acqua, telefono, e quant'altro previsto;
- planimetria, profili e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione delle quali è prevista la cessione, relativamente alle aree verdi e pavimentate, strade, marciapiedi, impianti di illuminazione, recinzioni, alberature e elementi di arredo urbano in genere;

A.11 Planimetria quotata relativa all'accessibilità degli spazi pubblici ed aperti al pubblico, da parte di persone con disabilità, anche temporanee, fisiche o sensoriali corredata da particolari costruttivi ed indicazioni sui materiali;

A.12 Planimetria delle aree permeabili

A.13 Documentazione fotografica, estesa all'ambiente circostante, con indicazione dei punti di ripresa.

B. DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:

B.1 Relazione tecnico – illustrativa costituita dalle seguenti parti:

B.1.1 Illustrazione sintetica del quadro conoscitivo di riferimento dedotto dal Piano Strutturale e l'indicazione degli approfondimenti operati (con riferimento ai contenuti del "Rapporto di valutazione" di cui al punto B.7);

B.1.2 Indagine storica e descrittiva dell'evoluzione dell'area, nel caso di precedente destinazione produttiva dell'area e inquinamento pregresso, dovrà essere descritto lo stato di attuazione delle bonifiche.

B.1.3 Descrizione della destinazione urbanistica indicata dal P.R.G. e dal P.S. e delle previsioni del Piano Attuativo proposto e delle funzioni previste con tabella relativa al dimensionamento del Piano e comparazione tra le norme del P.R.G. e le norme del Piano Attuativo.

Nel caso di industrie, laboratori artigiani, depositi, ecc., dovrà essere individuata l'attività che si intende esercitare.

B.1.4 Descrizione del fabbisogno di aree per standard, calcolato ai sensi dell'art. 73 delle N.T.A. del P.S..

B.1.5 Modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione e dei tempi con cronoprogramma degli stralci esecutivi e schema di ripartizione dei costi di attuazione tra i soggetti coinvolti.

B.2 Tabella delle Proprietà, Tabella con l'indicazione dei nominativi, in riferimento all'elenco delle particelle di cui alla tavola A2, con le relative aree e percentuali di proprietà rispetto alla Superficie territoriale del Piano, e contenente:

- eventuale indicazione degli aventi titolo non partecipanti al Piano e/o Enti coinvolti - dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 relativamente alle proprietà degli immobili ricadenti nel piano citando l'ultimo rogito notarile (oppure copia dei relativi atti di proprietà con visure catastali e ipotecarie e/o l'eventuale delega notarile di rappresentanza)

- copia autentica di eventuali atti relativi a convenzioni, servitù o vincoli gravanti sulla proprietà ed operanti agli effetti edificatori, o di eventuali titoli o diritti reali su fondi altrui di cui è prevista l'utilizzazione;
- qualora vi siano più proprietari è richiesta la nomina di un soggetto rappresentante o la costituzione di un consorzio tra i proprietari nei casi previsti dall'art. 66 della LR 1/05;

B.3 Norme Tecniche di Attuazione con la definizione di:

- ambito di applicazione
- modalità di attuazione
- tipologia degli interventi ammessi
- parametri urbanistici sotto forma di tabella sinottica (nella quale siano riportate la superficie territoriale dell'intervento, la superficie dell'area destinata a viabilità e parcheggi, la superficie dell'area destinata a spazi pubblici, la S.U.L. massima edificabile totale e la sua suddivisione nelle diverse aree, la superficie coperta massima, l'altezza massima, le distanze dai confini e dagli edifici ecc., per le diverse aree), nonché tutte le prescrizioni necessarie per l'esecuzione dell'intervento nelle modalità previste;
- indicazioni per la progettazione degli edifici con particolare riferimento a quelli affacciati su spazi aperti di particolare rilevanza indicati in tav. A9;

B.4 Computo metrico-estimativo preliminare con l'indicazione dell'importo presunto relativo alle opere di urbanizzazione delle quali è prevista la cessione in favore del Comune, con chiara suddivisione tra le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, redatto sulla base del Prezziario del Provveditorato Regionale delle Opere Pubbliche di riferimento;

B.5 Bozza di Convenzione

B.6 Relazione e indagini geologiche, di fattibilità dell'intervento, elaborate secondo le disposizioni normative vigenti in materia, nonché ogni altro elaborato richiesto ai fini del controllo da parte dell'Ufficio Regionale per la Tutela del territorio e contenenti lo Studio idraulico, ove richiesto, che utilizzi come base le indagini idrauliche redatte a supporto del Piano Strutturale, producendo l'integrazione e l'aggiornamento.

Nel caso di industrie, laboratori artigiani, depositi, ecc., fatte salve le speciali prescrizioni e autorizzazioni previste dalle leggi e regolamenti vigenti, dovrà essere allegata la documentazione richiesta in materia di scarichi delle acque di rifiuto.

B.7 Rapporto di Valutazione

Allegati al Rapporto di Valutazione:

B.7.1 Planivolumetrico di progetto (con eventuali diverse opzioni)

B.7.2 Nulla osta preventivi degli Enti gestori delle reti

B.7.3 Planimetrie schematiche, dedotte dalle tavole A.5.2 e A.9, di supporto alla valutazione del Consumo di Suolo (punto 3a del Rapporto di Valutazione).

Sansepolcro, 9 giugno 2009

Il Tecnico Istruttore

Arch. Maria Luisa Sogli

VISTO DEL DIRIGENTE DEL II SETTORE

Arch. Antonio Coletti

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Dott. Gianluca Enzo BUONO

f.to Dott. Pier Luigi FINOCCHI



Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Lì 13.07.2009

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Messo comunale certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all' Albo

Pretorio di questo Comune dal 13.07.2009 al 28.07.2009

N°

IL MESSO COMUNALE

f.to

.....

La suestesa deliberazione diviene esecutiva, per decorrenza del termine di giorni dieci dalla pubblicazione della delibera stessa, in data 24.07.2009

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to

.....