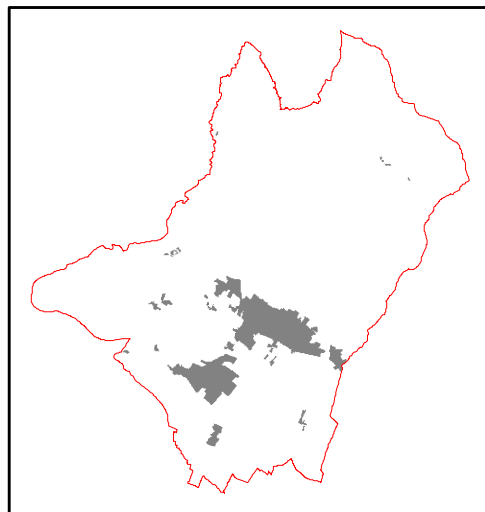


## Variante n. 11.g.1 al R.U.

**Modifica alla disciplina di aree con  
destinazione prevalentemente  
residenziale -  
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA  
PROCEDURA DI VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A VAS**



**ELAB. 1**

ADOZIONE con Del.C.C. n. ....del .....



### **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

**SINDACO**  
Mauro Cornioli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Luca Galli

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Maria Luisa Sogli

**UFFICIO DI PIANO E PROGETTO**  
Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

**GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:**  
Geom. Gianluca Pigolotti

# DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE n. 11g.1 AL R.U.

## 1. PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi del combinato disposto dell'art. 5bis e art. 5, comma 3, lettera c), oltre che dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro è stato adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014. A seguito della pubblicazione sono pervenute 480 osservazioni (più due osservazioni formulate dall'ufficio di piano) che sono state analizzate e contro-dedotte in due fasi. La procedura di VAS si è conclusa definitivamente con il provvedimento Pf/VAS 01 del 15/04/2016 contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni, recepite nella versione definitiva degli elaborati del primo stralcio di R.U. sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante è stata preceduta, in attuazione dell'atto di indirizzo politico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019, da un AVVISO PUBBLICO pubblicato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R, per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla modifica disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione residenziale.

La Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 prevede che siano oggetto della presente variante interventi finalizzati:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - alla realizzazione di nuovi interventi edilizi di modesta entità che possono contribuire anche al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico;
- nel rispetto dei seguenti criteri:

1. le proposte di variante al R.U. dovranno essere coerenti con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C. della provincia di Arezzo;
2. le proposte di variante al R.U. dovranno comunque ricadere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 ed essere quindi conformi con il vigente P.S., anche al fine di ridurre al massimo i tempi dei procedimenti di approvazione.
3. le proposte di variante al R.U. dovranno riguardare il sistema delle aree residenziali come individuato dal P.S. e configurarsi:
  - a) come proposte con finalità residenziali inerenti di rettifiche/modifiche alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente da considerare accoglibili in via prioritaria in quanto non comportanti nuovo consumo di suolo;
  - b) proposta di aree per nuovi interventi residenziali con SUL non superiore a 250 mq. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico;
  - c) proposte di rettifica/specificazione della disciplina delle aree di trasformazione TR già individuate dal R.U. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico o quelle che proporranno la riduzione del consumo di nuovo suolo;
  - d) come richieste di deperimetrazione e cancellazione di previsioni a destinazione residenziale di difficile realizzazione nel corso dei prossimi due anni;
4. per tali proposte dovranno essere chiaramente esplicitati le garanzie e gli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere per la corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti (anche in riferimento alla agevole disponibilità delle aree interessate);
5. le proposte di variante al R.U. dovranno contenere tutti i dati necessari per la stesura del Documento preliminare/rapporto ambientale per lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e le relative schede, analoghe a quelle già contenute nell'elaborato 10 nel vigente R.U.;

6. in riferimento alle proposte di variante che l'Amministrazione Comunale riterrà accoglibili sarà pertanto richiesto ai proponenti di farsi carico delle indagini di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

A seguito di tale avviso sono pervenute numerose manifestazioni di interesse; tali manifestazioni di interesse risultano di varia complessità e sono state oggetto di una analisi tecnica preliminare oggetto di uno specifico incarico professionale a tecnico esterno.

Ad oggi delle 99 manifestazioni di interesse pervenute 26 manifestazioni di interesse sono state recepite nei seguenti strumenti urbanistici:

- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.a PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA, adottata con D.C.C. n. 44 del 29/04/2019 e approvata con D.C.C. n. 89 del 24/09/2019 (in cui è stata recepita 1 istanza);
- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.b PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA, adottata con D.C.C. n. 15 del 01/02/2019 e definitivamente approvata con D.C.C. n. 70 del 24/07/2019 (in cui sono state recepite 4 istanze);
- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.d PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 73 del 24/07/2019 e divenuta efficace in data 02/10/2019 (in cui sono state recepite 7 istanze);
- VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, avviata con D.G.C. n. 181 del 28/08/2019 e con D.G.C. n. 222 del 18/10/2019, che è stata poi adottata con D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 in cui sono state recepite 29 istanze (nn. 07, 13\_14, 28\_29, 33, 47, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63\_69, 94, 10, 19, 20, 27\_95, 34, 51, 61, 64, 75, 83, 87, 98)

Nell'atto di avvio del procedimento di cui alla D.G.C. n. 222 del 18/10/2019 erano contenute le valutazioni delle istanze, ovvero delle istanze 10, 19, 27\_95, 34, 37, 51, 61, 63\_69, 64, 75, 81, 83, 87, 94, 98, tra cui le modifiche di cui alla istanza n. 37 ed alla istanza n. 81 non sono state oggetto di adozione in quanto i relativi proponente non hanno inviato nei termini richiesti le necessarie indagini geologiche di fattibilità. Poiché ad oggi tali indagini sono invece pervenute è ora possibile concludere l'iter anche di tali istanze che vengono recepite nella variante denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE".

Le istanze oggetto della presente variante sono pertanto :

- **istanza n. 37** presentata, in data 30/07/2018, prot. 13968, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 57 part. 1214;
- **istanza n. 81** presentata, in data 30/07/2018, prot. 14062 e 14072, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 78 part. 250, 325, 683, 735;





Estratto della foto aerea con individuazione delle aree interessate anche dalle istanze n. 37 e 81 nel territorio urbanizzato di **pianura a ovest e sud-ovest** del centro storico.

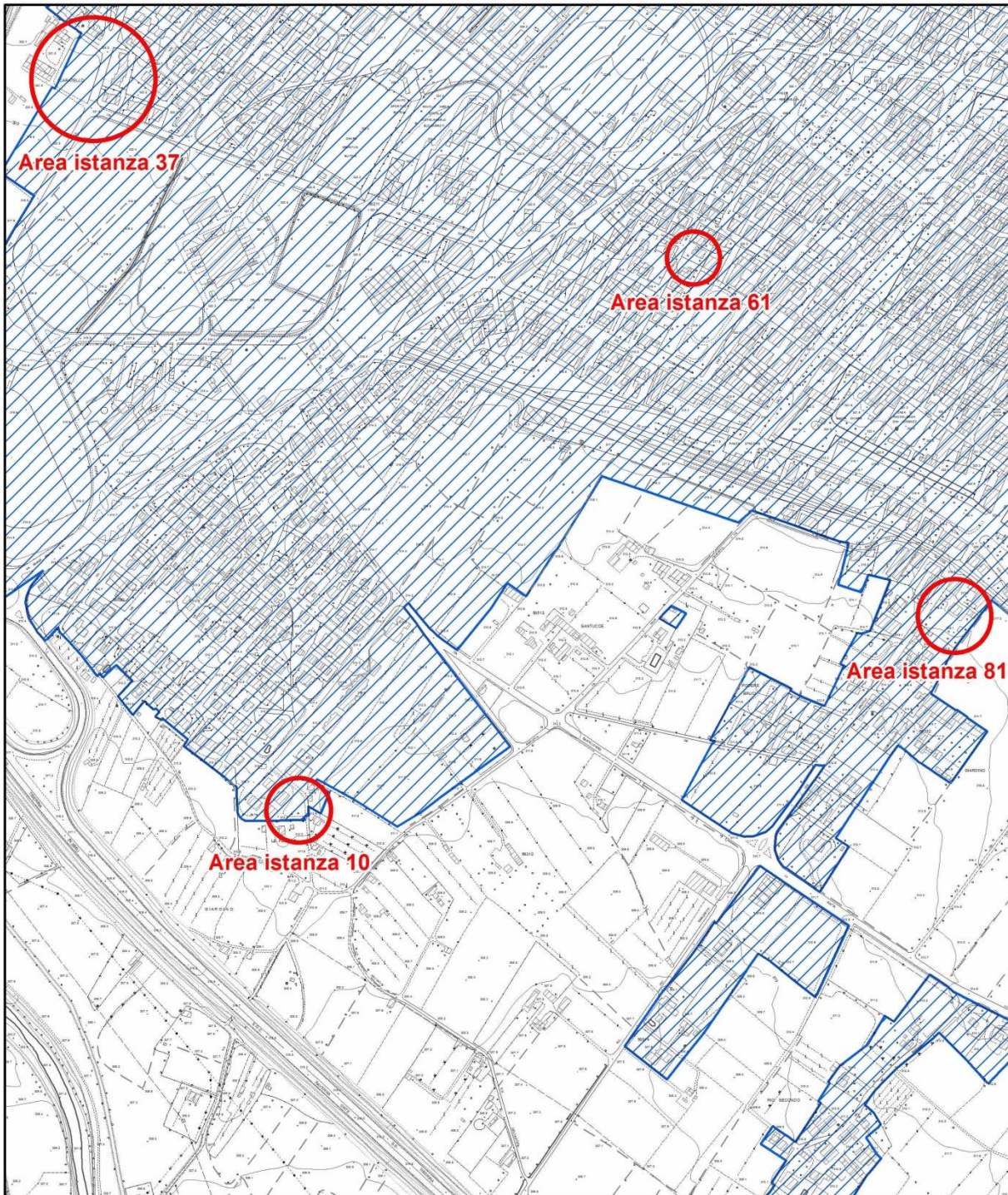
#### **CRITERI DI RECEPIMENTO DELLE CITE ISTANZE**

Il recepimento della istanza n. 37 costituisce ulteriore applicazione del concetto di “lotto di completamento dei margini” in località Il Frantoio, ovvero di una tipologia di tessuto completamento già presente e disciplinato dal vigente RU nell’art. 46 delle sue NTA.

Il recepimento della istanza n. 81, in un’area lungo la direttrice viaria a sud del centro storico che lo collega con il fiume Tevere, risulta ulteriore attuazione del concetto di “lotto interstiziale” già presente e declinato dal vigente RU nell’art. 46 delle sue NTA.

Di seguito si riporta l’estratto della carta con il perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014 con individuazione delle stesse aree di cui alle istanze sopraelencate





Estratto del perimetro del territorio urbanizzato con individuazione anche delle aree interessate dalle istanze n. 37 e 81 e da cui si evince che tali aree risultano tutte interne a tale perimetro

Le istanze sopraelencate sono state esaminate preliminarmente dalla Commissione Urbanistica Consiliare (CUC) nelle sedute del 18/09/2019 e 25/09/2019; **nel corso di tali sedute la CUC ha espresso il proprio parere favorevole in merito alle modalità proposte dal Servizio Urbanistica per il loro recepimento nell'ambito della presente variante.**

## **CRITERI GENERALI PER LE VALUTAZIONI DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI**

In data 26/11/2019, prot. 23593, è pervenuto un contributo per la procedura di VAS, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 10/2010, da parte della Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

In tale contributo, che si allega in calce al presente Documento preliminare, si segnala che la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali dovrebbe permettere di accertare se siano stati considerati i nuovi carichi insediativi generati dagli interventi in aggiunta a quelli attualmente esistenti, in relazione ai temi dell'inquinamento generato sull'aria e sul clima, alla gestione e allo smaltimento dei rifiuti, rispetto ai nuovi carichi depurativi, verificando l'adeguatezza ed efficienza del sistema degli impianti e delle reti acquedottistiche e fognarie esistenti e/o da realizzare, compreso l'efficienza del reticolo idraulico per l'allontanamento delle acque piovane, della mobilità e viabilità, alla tutela della salute.

Il Documento Preliminare inviato dal Comune in data 22/10/2019, prot. 21104, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R.T. 10/2010, si ritiene che " ... non riporti i requisiti indicati all'Allegato I della Lr 10/10 relativamente alle caratteristiche degli impatti e delle aree interessate dalla Variante, si ritiene necessario pertanto integrare le valutazioni ambientali, al fine di poter escludere impatti significativi negativi e supportare le previsioni di completamento, in particolare quelle localizzate in aree libere soggette a vincolo paesaggistico e per le quali sono necessarie opere di urbanizzazione dei comparti edificatori."

Si è reputato pertanto opportuno procedere agli approfondimenti richiesti inserendo le valutazioni in merito a tutte le componenti ambientali tendo conto che il RU negli articoli da 104 a 110 delle sue NTA (che si allegano in calce al presente documento) ha previsto prescrizioni generali per la tutela delle risorse naturali che si applicano anche alle aree oggetto di trasformazione nell'ambito della presente variante e a cui quindi si rimanda. Tali norme costituiscono parte degli esiti della procedura di VAS a cui è stato sottoposto il vigente Regolamento Urbanistico.

A seguito di un confronto effettuato con il funzionario dell'ente gestore del sistema acquedottistico e fognario del nostro comune, ovvero "NUOVE ACQUE", sono stati evidenziati i seguenti aspetti:

- a) le trasformazioni previste dalla presente variante, tutte relative a destinazioni residenziali, non inducono significativi impatti sul clima, sull'aria e sulla salute umana;
- b) tali previsioni, configurandosi come modesti interventi di completamento di vuoti urbani o su aree di frangia localizzati in modo diffuso e con un buon livello di accessibilità, non producono effetti negativi significativi sul sistema della mobilità; per le stesse motivazioni e considerato che si tratta di aree tutte ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, risultano anche compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- c) le trasformazioni previste nel loro insieme non presentano alcuna particolare criticità per ciò che riguarda gli afflussi fognari teorici con particolare riferimento alle acque nere, in quanto sono tutte servite dalla rete fognaria esistente o facilmente allacciabili alla stessa, che confluisce al depuratore comprensoriale, progettato per 30.000 abitanti equivalenti, ovvero per una popolazione molto superiore a quella attualmente presente nei Comuni serviti (Sansepolcro, Anghiari, Pieve Santo Stefano) e a quella prevista nei rispettivi strumenti urbanistici. Anche per ciò che riguarda il sistema acquedottistico si rileva che lo stesso risulta presente nelle aree in cui sono individuate le modifiche al RU di cui alla presente variante. L'incremento di afflusso di acque nere sul sistema in questo senso permetterebbe al sistema di smaltimento dei reflui convogliati al depuratore comprensoriale di funzionare meglio di oggi.

Gli eventuali interventi di adeguamento sia della rete fognaria che acquedottistica, da prevedere in casi specifici, risultano comunque di lieve entità, sono comunque



- prescritti dalle norme generali del RU e sono posti a carico dei soggetti privati attuatori degli interventi edilizi come condizione per l'attuazione degli stessi interventi;
- d) analoghe considerazioni possono essere fatte per ciò che riguarda il sistema di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
  - e) un elemento di attenzione e di potenziale criticità di cui tenere conto, anche nel caso di una variante puntuale come quella in questione, è invece rappresentato **dal sistema di smaltimento delle acque piovane ed al connesso rischio idrogeologico, che comporta la necessità di una apposita regolamentazione con limitazione delle superfici impermeabilizzate e previsione di sistemi puntuali e diffusi di raccolta delle acque meteoriche** (quali ad esempio: installazione di impianti di riutilizzo della acque piovane per scopi non idropotabili) **che rallentino e limitino il deflusso verso le linee fognarie di tipo misto ed i corpi idrici principali.**

Ai fini delle valutazioni degli effetti ambientali puntuali delle trasformazioni previste nella presente variante, in relazione ai carichi insediativi connessi, si è fatto riferimento inoltre ai parametri utilizzati per le valutazioni ambientali effettuate in sede di VAS del Regolamento Urbanistico vigente.

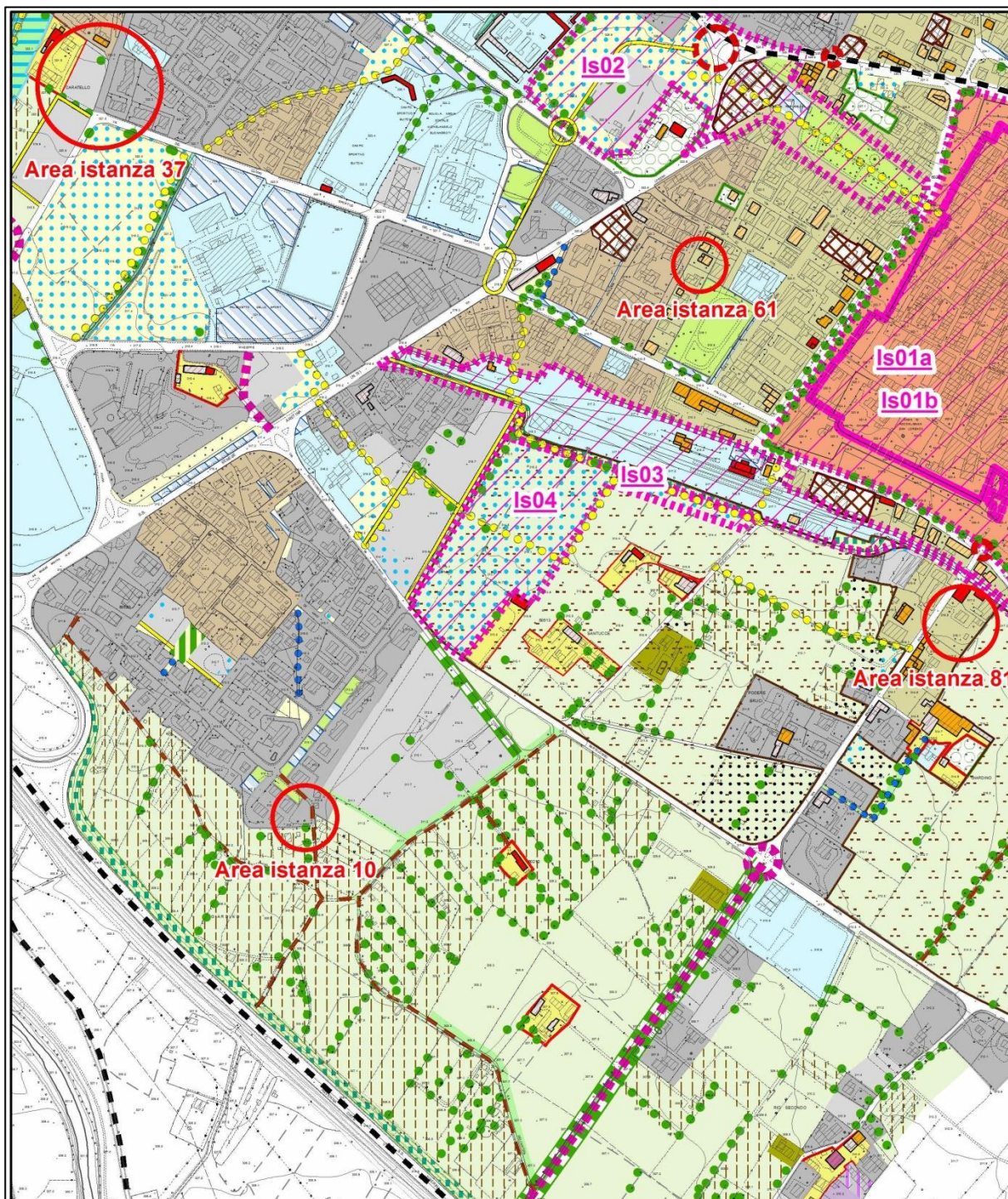
In particolare il set di indicatori ritenuti significativi per valutare la pressione sulle risorse dovute all'aumento di carico urbanistico indotto dalle trasformazioni previste (valore del fabbisogno idrico annuo, gli afflussi fognari, i rifiuti solidi urbani prodotti, il fabbisogno elettrico) sono calcolati secondo le formule a seguito esposte:

- Abitante equivalente: l'elemento fondamentale per la definizione di criteri per la valutazione degli effetti potrà essere l'incremento della popolazione residente. Si ipotizza in media ad ogni abitante equivalente corrispondono 38,5 mq di nuova S.U.L. Inoltre si ipotizza una media di 2,34 abitanti per alloggio;
- Fabbisogno idrico: si è ritenuta corretta una stima basata su un consumo di 172 lt/abitante/giorno, per poi pervenire al consumo totale in termini di lt/annui di 62.780 lt/abitante/anno;
- Afflussi fognari teorici:  $((\text{abitanti} \times 62.780 \text{lt/anno} \times 0,8) / 86400) \times 2,25$ , con coefficiente maggiorativi di 2,25, applicato al termine di lt/sec totale diminuito del 20%;
- Rifiuti solidi urbani: riprendendo i dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse aggiornati al 2012, si è considerata una produzione teorica pari a 660 Kg/abitante/anno;
- Elettricità: con riferimento al rapporto sullo stato dell'Ambiente della Provincia di Arezzo dell'anno 2000, si è considerato un consumo di energia elettrica pari a 8.209 kWh/utenza/anno.

Di seguito si riportano quindi le valutazioni puntuali delle singole trasformazioni previste degli effetti sulle risorse ambientali e paesaggistiche, energia, sistema della mobilità, salute e sicurezza sulle base dei carichi insediativi generati.

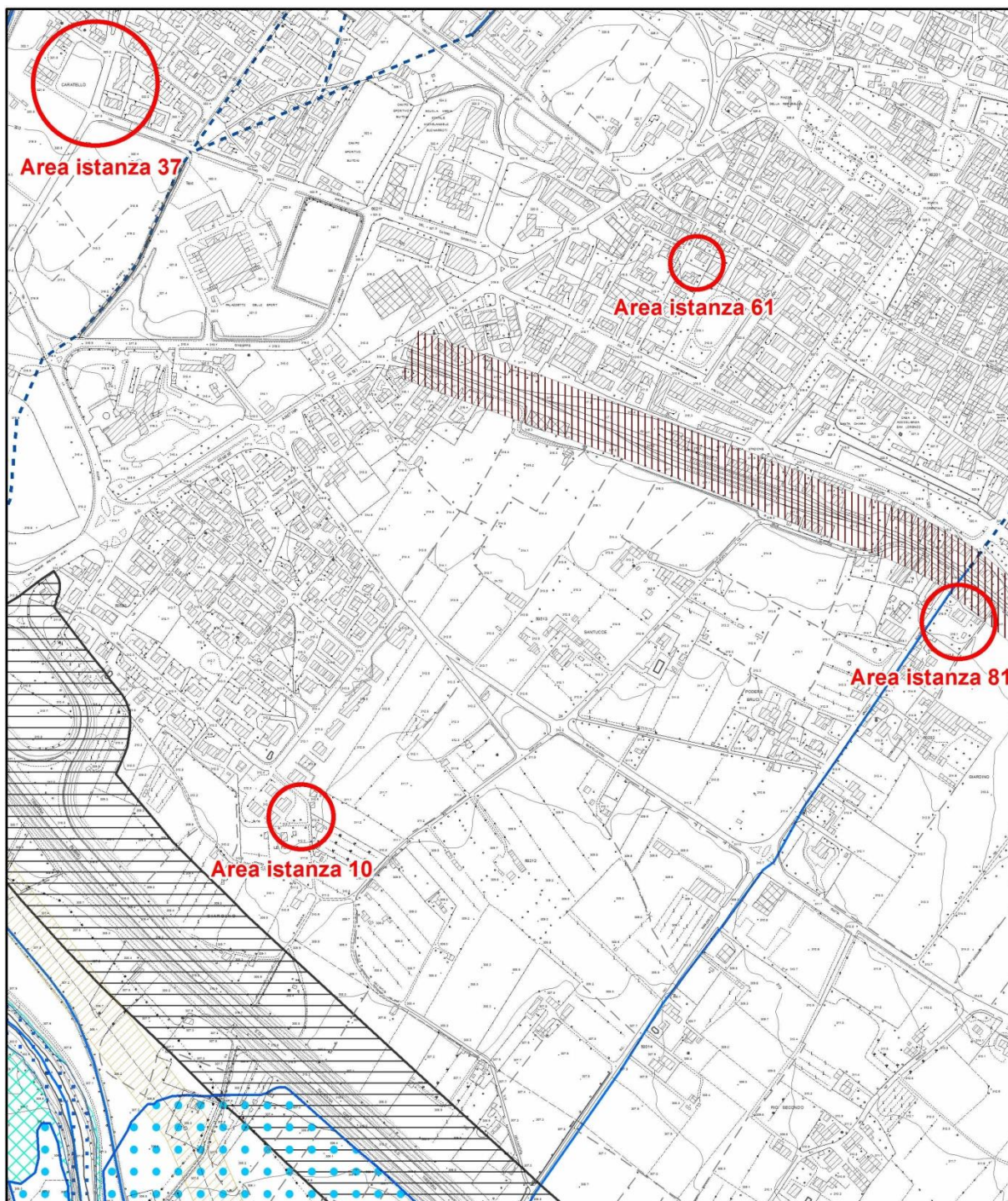
## **2. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI**

a. ISTANZE RIGUARDANTI AREE NON SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO E INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO



Estratto del PS vigente con individuazione delle aree oggetto di istanza che ricadono **nella pianura ad ovest e sud** di Sansepolcro; tali aree nell'ambito del PS ricadono in ambito di potenziamento della residenza (37) e nei tessuti postbellici della fascia dei 200 metri dalle mura (81)





Estratto della tavola dei vincoli del RU in cui sono evidenziate le aree interessate dalle istanze n. 37 e 81; le aree suddette non sono interessate da vincoli eccetto che la istanza n. 81 che riguarda un'area in parte ricadente nella fascia di rispetto della ferrovia.

**ISTANZA N. 37 – Area presso via del Frantoio in area di margine posta nel settore urbano recente ad ovest del capoluogo**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** richiesta di completamento dell'area edificata lungo via del Frantoio con possibilità di realizzare n. 3 edifici bifamiliari a due piani fuori terra (SUL 260,0 mq ciascuno) oltre ai seminterrati ed agli accessori. Si tratta di lotto prossimo ad aree residenziali edificate sia nel dopoguerra che in tempi recenti, individuato nel PS 2005 come "Ambito a prevalente destinazione

residenziale e di servizio previsti dal PS" e nel PS 2010 come "Ambito di potenziamento della residenza". Lo Scrivente ne richiede l'inclusione tra i lotti interstiziali o di margine (così come normato dall'art. 46 del RU) per scopi edificatori (n. 3 fabbricati bifamiliari con SUL 260,0 mq ciascuno);

**- COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:**

**Coerente** in quanto area inserita in "ambito di potenziamento della residenza" adiacente a "tessuti edificati recenti prevalentemente residenziali";

**- RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l'area interessata dalla istanza non risulta soggetta a vincoli o discipline di tutela delle invarianti strutturali; l'area è soggetta alla disciplina delle seguenti invarianti strutturali: "Coltivi del frazionamento periurbano della UTOE n. 1" adiacente a "Pertinenze di edifici storici rurali e non rurali";

**- COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** **Parzialmente coerente** con il criterio di cui al punto 3.b della delibera di indirizzo D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018;

**VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI**

Come illustrato nel paragrafo riportato di seguito ed intitolato "PARERI TECNICI", in recepimento della istanza n. 37 si propone di individuare un lotto di completamento dei margini (Lcm 4) ai sensi dell'art. 46 delle NTA del RU a cui è attribuito un incremento di SUL massima pari a 250 mq. con destinazione residenziale, cui corrisponde un incremento del carico insediativo pari a 6 nuovi abitanti equivalenti ed 2 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU:

- 1.032 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 376.680 lt/anno;
- 7,8 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 3.960 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 16418 KWh/anno di consumo di energia elettrica.

**Componente suolo**

La superficie territoriale del nuovo lotto interstiziale è di 1.700 mq.; in relazione al fatto che si tratta di un'area per la quale è prevista una SUL massima di 250 mq. si prescriverà che la superficie impermeabilizzata connessa agli interventi di nuova edificazione non sia superiore a 350 mq. conservando quindi una percentuale di superficie permeabile pari all'80% della superficie territoriale, molto superiore al minimo del 25% richiesto dalle norme.

Per ciò che riguarda le pericolosità geomorfologiche e sismiche e le conseguenti fattibilità non sono state rilevate situazioni particolarmente critiche

**Componente acqua**

La prescrizione inerente il limite massimo di superficie impermeabilizzata sopra descritto assume valore anche al fine di rallentare i tempi di smaltimento delle acque piovane e quindi limitare la velocità di corrivazione delle stesse.

L'area è già servita dalle reti infrastrutturali principali e risulta facilmente allacciabile alla linea dell'acquedotto che corre sotto via Frantoio; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà facilmente realizzabile un allaccio alla rete fognaria esistente sempre posta sotto via del Frantoio e a sud del complesso edilizio di matrice storica a ovest del lotto di completamento in questione. È comunque prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati.

In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione dal PS è di livello 3 o elevato. A tal riguardo è stato quindi richiesto un approfondimento delle indagini idrauliche da cui è risultato che: "Si ritiene che la richiesta per cui l'area distinta catastalmente al foglio 57 part. 1214 possa essere trasformata in lotto di margine e o interstiziale, poiché in base a quanto analizzato



e descritto nella presente relazione in termini di battenti e magnitudo, si dimostra la conformità alla vigente normativa in materia idraulica (L.R. 41/2018 etc.), in relazione alla realizzazione di nuovi edifici al di fuori del territorio già urbanizzato:

-- il battente idraulico medio nella zona è di 21 cm

-- il lotto d'interesse sarà sopraelevato di 60 cm rispetto all'attuale piano di campagna (40 cm di franco rispetto al battente medio),

-- è conforme a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di difesa del suolo gestione del rischio idraulico per le aree a pericolosità idraulica I3 (esondazione alluvioni poco frequenti); in sostanza la L.R. 41/2018 viene applicata ad un'area classificata I3 in territorio non urbanizzato, ma con battente idrico inferiore a 30 quindi in magnitudo moderata, ed è pertanto definibile come intervento consentito. Quanto di seguito espresso vale esclusivamente per la porzione del lotto che ricade in pericolosità I3, per quanto riguarda la striscia in pericolosità I4 resta il divieto di non edificazione o di qualsiasi altro intervento.

#### **Componente energia**

L'area risulta servita dalla rete del metano posta lungo la via del Frantoio e lungo via Fonte del Tesoro ed è servita alla linea elettrica a bassa tensione anch'essa esistente.

#### **Emissioni in atmosfera**

La destinazione residenziale dell'area non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità.

#### **Salute umana e sicurezza**

Gli interventi consentiti non comportano alcun effetto sulla componente salute umana e sicurezza.

#### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile da via del Frantoio e da via Fonte del Tesoro che presentano una sezione e prestazioni adeguate.

#### **Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti**

Gli interventi previsti nell'area in oggetto sono inquadrabili come completamento edilizio di un'area edificata come tessuto urbano con funzione prevalentemente residenziale.

#### **Paesaggio**

L'intervento proposto risulta compatibile e comunque non in contrasto con la disciplina del PIT – PPR e, in particolare, con le direttive e prescrizioni di cui alla scheda d'ambito n. 12 "Casentino e Valtiberina".

### **ISTANZA N. 81 – Area posta in via Angelo Scarpetti immediatamente a sud del centro storico**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** terreno ubicato lungo via Scarpetti interno alla fascia dei 200,0 m dalle mura storiche. Lo Scrivente ne richiede l'inclusione tra i lotti interstiziali o di margine o in area inquadrabile in quelle che erano le ex zone B. In alternativa, richiede che venga creata una nuova area di riqualificazione che includa anche l'edificio esistente e che possa prevedere la riqualificazione dello stesso oltre che una nuova edificazione nello spazio libero adiacente;

#### **- COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:**

**Coerente** in quanto area inserita in nei "tessuti postbellici" in cui sono ammessi interventi di completamento disciplinati da scheda prescrittiva;

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** Area non soggetta a vincoli e a disciplina di tutela delle invarianti strutturali ad eccezione del settore nord che ricade nella fascia di rispetto della ferrovia ma che non viene interessato dalla presente variante;

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** **Coerente** con il criterio di cui al punto 3.a della delibera di indirizzo D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018;

### **VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI**

Come illustrato nel paragrafo riportato di seguito ed intitolato "PARERI TECNICI", in recepimento della istanza n. 81 si propone di individuare una nuova piccola area di trasformazione TR43 con destinazione residenziale, con superficie territoriale pari a 1.306 mq. e SUL massima pari a 261 mq., con un incremento del carico insediativo pari a 7 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 2 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU:

- 1134 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 439.460 lt/anno;
- 9,15 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 4.620 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 16.418 KWh/anno di consumo di energia elettrica

#### **Componente suolo**

Come sopra ricordato la superficie territoriale dell'area di trasformazione TR43 è di 1.306 mq., all'interno di essa si prescrive che possa essere impermeabilizzata una superficie massima di 200 mq. consentendo di mantenere permeabile pertanto una superficie superiore al minimo del 25% richiesto dalle norme.

Per ciò che riguarda le pericolosità geomorfologiche e sismiche e le conseguenti fattibilità non sono state rilevate situazioni particolarmente critiche.

#### **Componente acqua**

La limitazione della superficie da impermeabilizzare è prescritta anche al fine di rallentare i tempi di smaltimento delle acque piovane e quindi limitare la velocità di corrivazione delle stesse.

Si prescrive inoltre la realizzazione di cisterna per la raccolta delle acque piovane.

L'area è già servita dalle reti infrastrutturali principali e risulta facilmente allacciabile alla linea dell'acquedotto che corre sotto la via Scarpetti; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà realizzabile alla linea della rete fognaria esistente sempre lungo via Scarpetti.

È comunque prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati.

In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è risultata "media" e la fattibilità "con normali vincoli".

L'area in questione è marginalmente interessata dalla fascia di rispetto del corso d'acqua tombato che fa parte del reticolo idraulico regionale.

#### **Componente energia**

L'area risulta servita dalla rete del metano posta lungo la via Scarpetti ed è facilmente allacciabile alla linea elettrica a bassa tensione anch'essa esistente. Verranno poi messe in atto misure per il risparmio energetico e per l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabile come prescritto per legge.

#### **Emissioni in atmosfera**

La destinazione residenziale dell'area non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità.

#### **Salute umana e sicurezza**

Gli interventi consentiti nella prevista area di trasformazione non comportano alcun effetto negativo sulla componente salute umana e sicurezza. È inoltre prevista la cessione di una fascia di area da utilizzare per il collegamento ciclopedonale ed il territorio agricolo e la prevista ciclo-pista a sud del tracciato ferroviario.

#### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile da via Scarpetti e contribuirà a incrementare le superficie a parcheggio pubblico attualmente carenti.

#### **Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti**

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno sono inquadrabili come completamento su area di frangia urbana di tessuto residenziale esistente.

#### **Paesaggio**

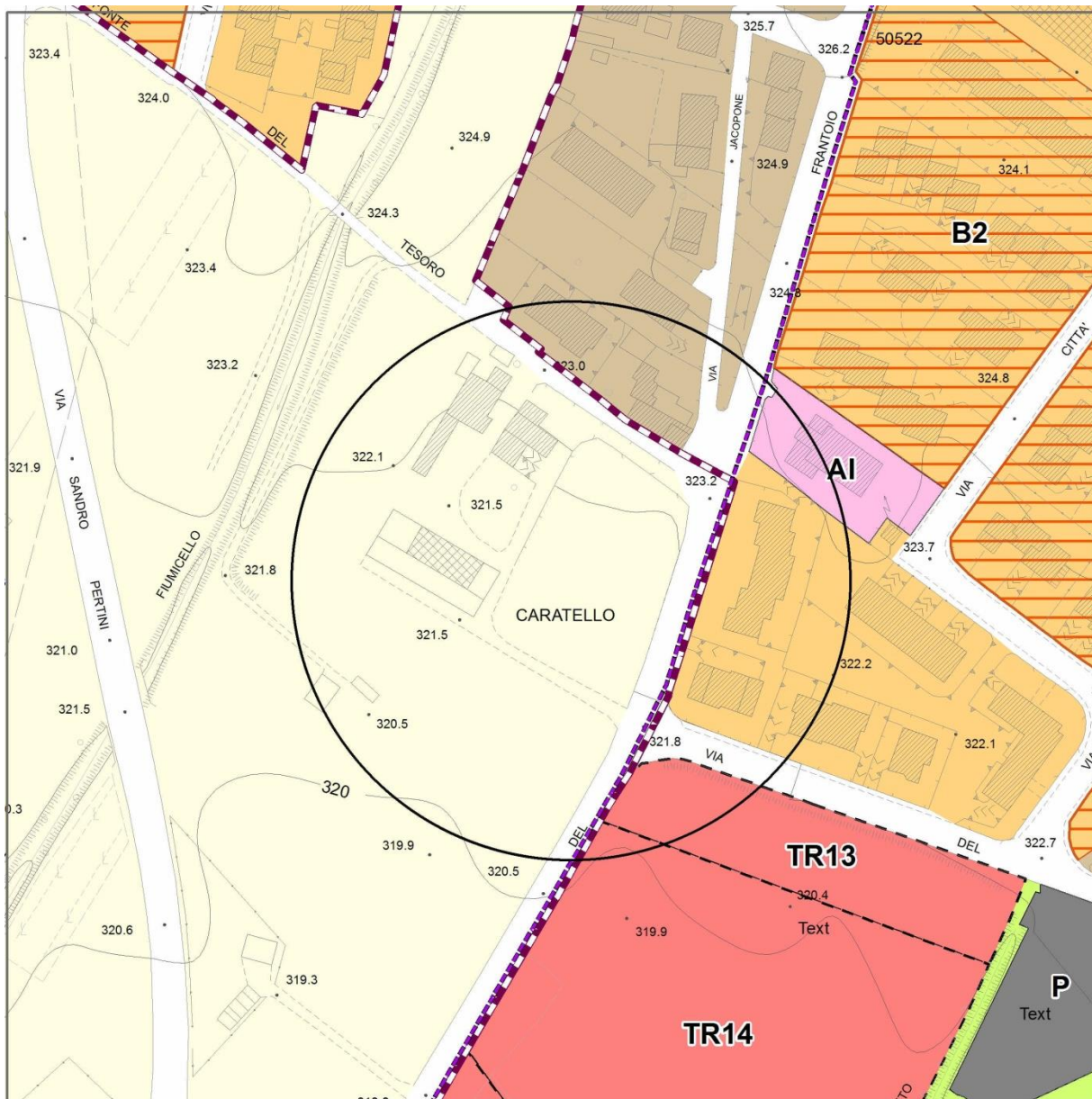


L'intervento proposto risulta compatibile e comunque non in contrasto con la disciplina del PIT – PPR e, in particolare, con le direttive e prescrizioni di cui alla scheda d'ambito n. 12 "Casentino e Valtiberina".

#### **PARERI TECNICI**

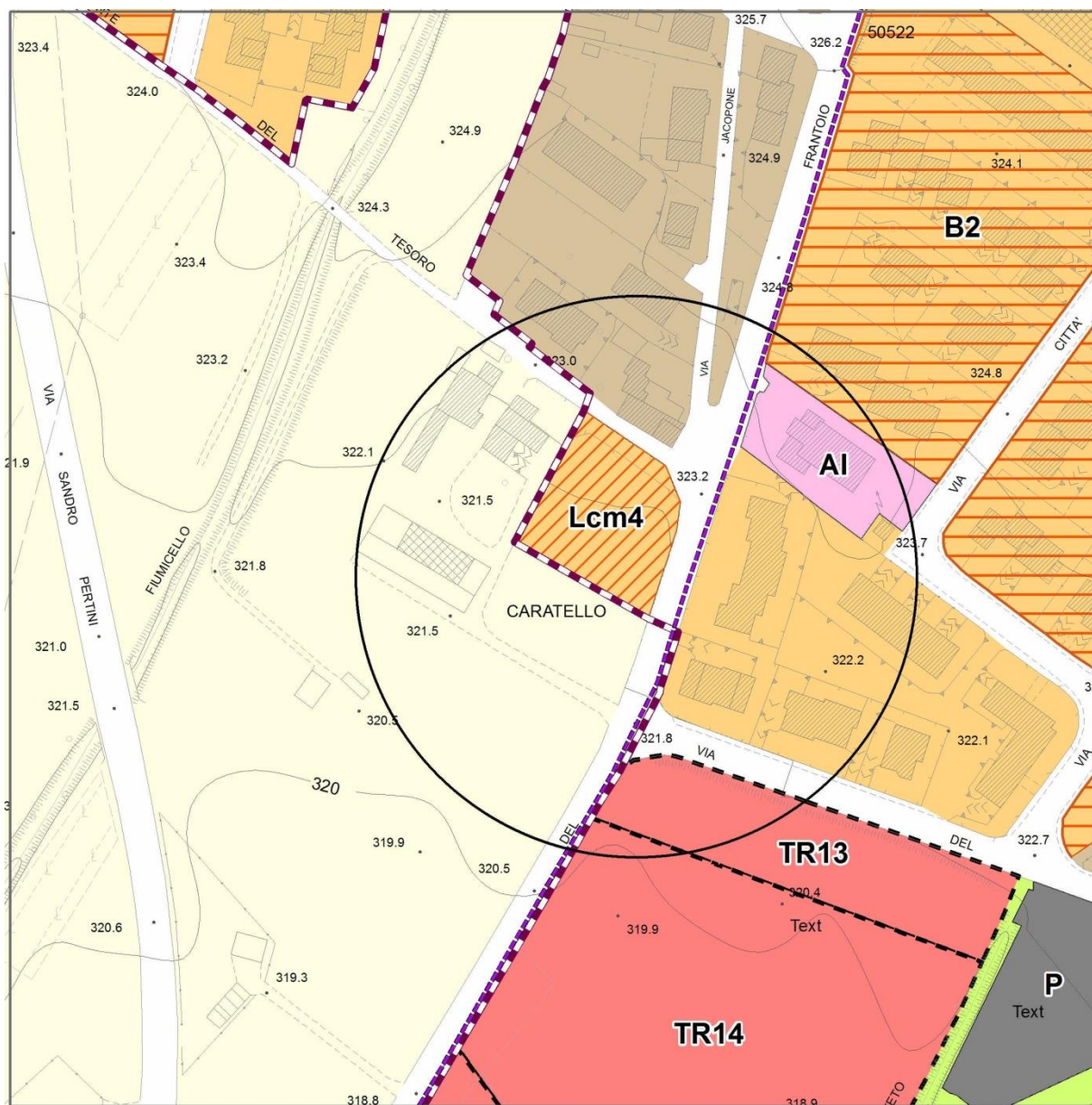
- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 37: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** come nuovo lotto di completamento dei margini assoggettato alla disciplina di cui all'art. 46 delle NTA del RU ed alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) accessibilità veicolare al lotto esclusivamente dal margine nord lungo Via Fonte del Tesoro;
- b) cessione gratuita al Comune delle aree che i medesimi richiedenti detenessero in proprietà e ricadenti nella prossima area TR 14 (part. 1115); tale cessione dovrà essere formalizzata prima della realizzazione degli interventi edificatori nel lotto interstiziale Lcm4;
- c) realizzazione degli interventi edificatori nel rispetto delle prescrizioni riportate nello studio idraulico:
  - il lotto d'interesse dovrà essere sopraelevato di 60 cm rispetto all'attuale piano di campagna al fine di garantire 40 cm di franco rispetto al battente medio;
  - gli interventi edificatori dovranno essere esclusi dall'area che nel PS vigente ricade i area di pericolosità idraulica PI4.



Estratto del RU vigente in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 37 risulta ricadere nell'area agricola di margine al contiguo tessuto residenziale.



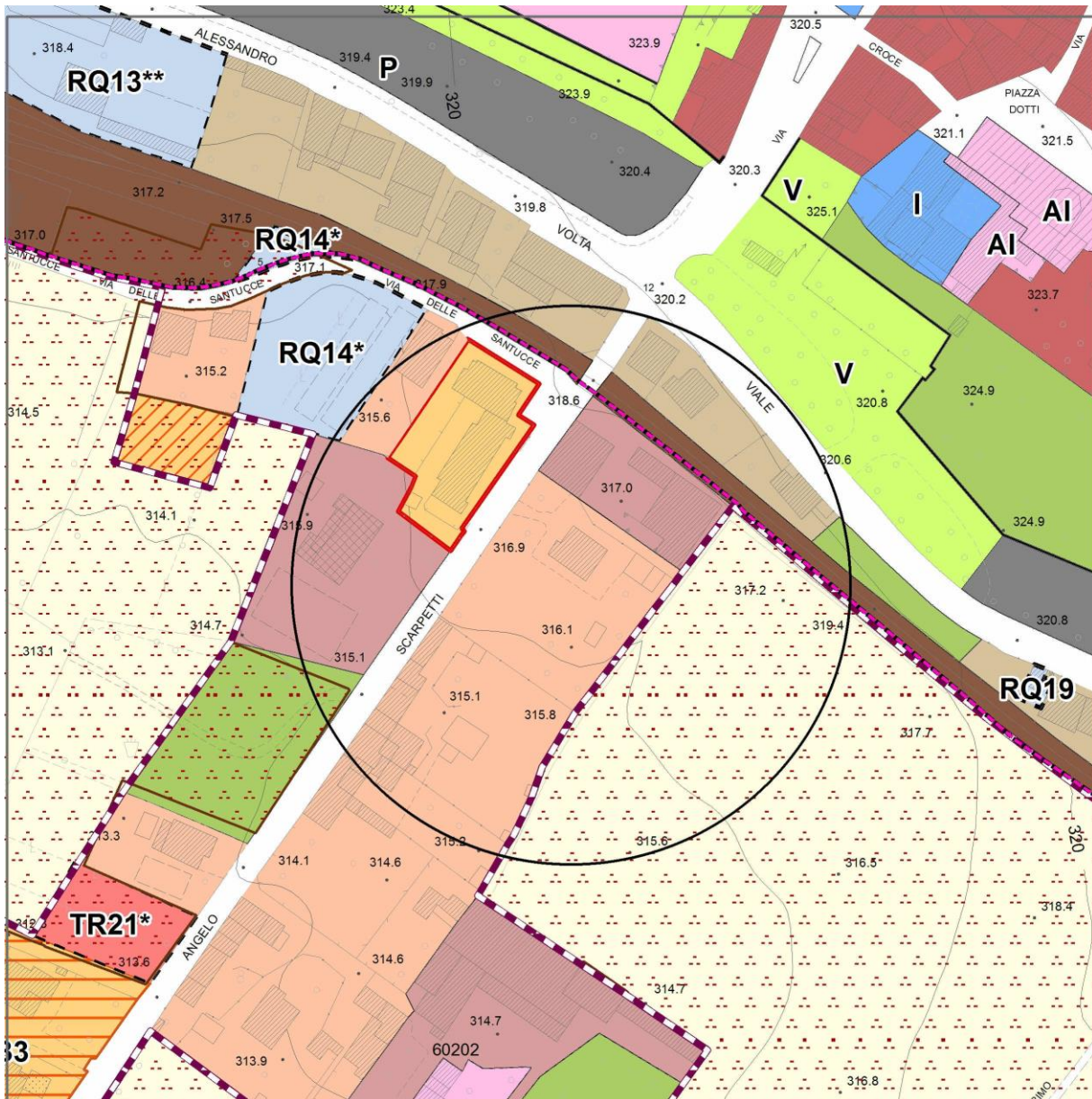


Estratto del RU modificato in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 37 viene inserita nel "lotto interstiziale Lcm4" che dovrà essere accessibile dai veicoli solo dal lato nord-est, ovvero da via di Fonte del Tesoro.

**L'incremento di SUL residenziale prevista per la modifica in questione è di 250 mq.**

- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 81: ACCOGLIBILE** con individuazione di una nuova area di trasformazione TR che preveda la creazione di un parcheggio lungo strada (via Scarpetti) e un percorso pedonale pubblico sul limite sud dell'area che possa fungere da alternativa al tracciato della pista ciclopedonale affiancata alla ferrovia in corrispondenza del tratto in cui risulta più problematica la sua realizzazione (sulla testata di via Scarpetti lato est).

Gli interventi edificatori dovranno inoltre garantire significative superfici a verde privato vincolato e l'allineamento delle nuove costruzioni con l'edificio esistente immediatamente a nord della TR.



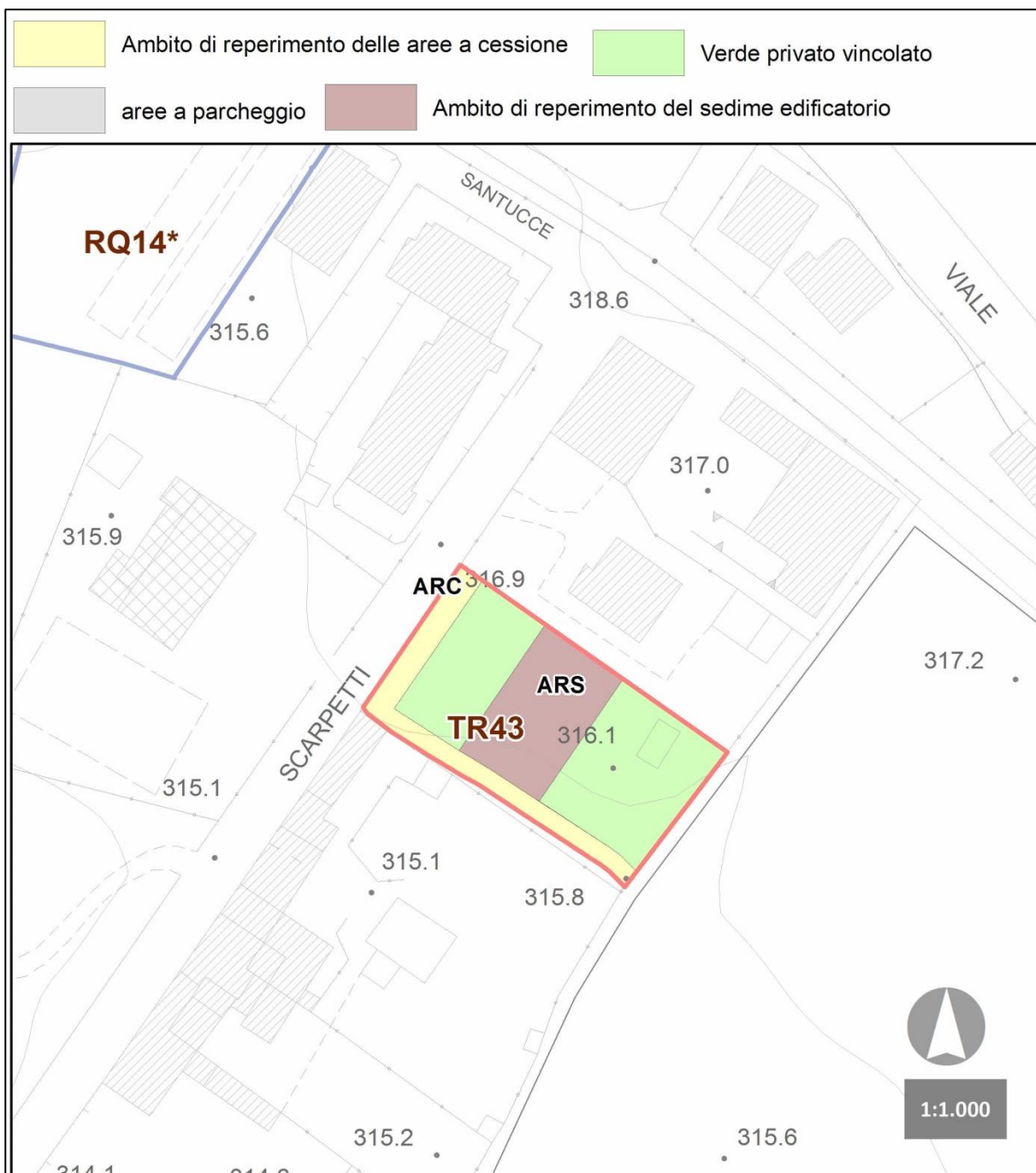
Estratto del RU vigente in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 81 risulta ricadere nei in u "tessuto di margine" a sud della ferrovia e sulla direttrice che collega il centro storico con il fiume Tevere





Estratto del RU modificato in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 81 viene inserita in un'area di trasformazione a fini residenziali TR43 con assetto definito nello schema progettuale riportato di seguito.





Lo schema progettuale da inserire nella scheda dell'area di trasformazione TR43 è quello sopra riportato; la superficie territoriale dell'area di trasformazione è di 1.306 mq. che comporta una **SUL residenziale massima di 261 mq.** E' inoltre prevista la creazione di un parcheggio lungo strada (via Scarpetti) e di un percorso pedonale pubblico sul limite sud dell'area che possa fungere da alternativa al tracciato della pista ciclopedonale affiancata alla ferrovia in corrispondenza del tratto in cui risulta più problematica la sua realizzazione (sulla testata di via Scarpetti lato est).

Gli interventi edificatori dovranno inoltre garantire significative superfici a verde privato vincolato e l'allineamento delle nuove costruzioni con l'edificio esistente immediatamente a nord della TR

### 3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA “VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE”

Nel loro complesso le varianti sopra descritte comportano il seguente incremento di SUL a fini residenziali:

Variante n° istanza	UTOE DEL PS DI APPARTENENZA	SUL residenziale in incremento (mq)	Incremento abitanti teorici come computati ai fini della valutazione degli standards
37	UTOE 1 Piana di Sansepolcro	250	6
81	UTOE 1 Piana di Sansepolcro	261	7
<b>TOTALI</b>		<b>511</b>	<b>13</b>

#### Verifica rispetto al dimensionamento del PS

**UTOE 01:** dimensionamento funzione residenziale da PS: SUL 46.840 mq.; a seguito del RU vigente residuavano 19.827 mq.; con le precedenti varianti adottate o approvate dopo l'entrata in vigore del RU, sono stati prelevati ulteriori 1.183 a cui sono da aggiungere i 511 mq. previsti dalla presente variante. Dal dimensionamento del PS rimangono quindi 18.133 mq..

#### 4. COERENZA CON PIT, PTC E PS

La variante in questione risulta conforme con il Piano Strutturale vigente redatto in coerenza e compatibilmente con le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo; sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può pertanto ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Si ribadisce infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina delle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al PIT-PPR e con la disciplina di tutela delle invariati strutturali.

Pertanto, si ritiene che la presente variante sia coerente, compatibile e conforme al PIT – PPR, come evidenziato nelle tabelle di verifica di cui ai precedenti paragrafi relativi alle valutazioni di coerenza, compatibilità e conformità paesaggistica, e sia coerente e compatibile anche con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo anche in quanto conforme al vigente PS.

#### 5. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Per ciò che riguarda la presente variante puntuale al R.U., finalizzata alla introduzione di nuove modeste aree residenziali in forma diffusa su aree di frangia urbana del capoluogo già edificate o su vuoti interni ai tessuti residenziali esistenti, si evidenzia che l'atto di avvio del procedimento di cui alla D.G.C. 222 del 18/10/2019 è stato pubblicato sul sito web del Comune al fine di raccogliere eventuali contributi da chiunque fosse interessato anche prima dell'adozione. Non sono comunque pervenuti contributi privati in tale fase.

#### 6. ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE A CUI TRASMETTERE IL DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 22, comma 3, della L.R. 10/2010

Con nota del 22/10/2019, prot. 21104, il Comune ha trasmesso, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R.T. 10/2010, il Documento preliminare e la delibera di avvio del procedimento D.G.C. 222 del 18/10/2019 della presente variante ai seguenti enti ed i soggetti competenti in materia ambientale per acquisire il relativo parere o contributo:

- REGIONE TOSCANA;
- PROVINCIA DI AREZZO;
- SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
- ARPAT;
- ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.
- NUOVE ACQUE.

Di questi soggetti solo la Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, con nota del 26/11/2019, ns. prot. 23593, ha inviato il proprio contributo il cui contenuto è stato esaminato nei precedenti paragrafi ed ha comportato integrazioni al Documento preliminare oggetto di avvio per ciò che riguarda la valutazione dei nuovi carichi insediativi generati dagli interventi in aggiunta a quelli attualmente esistenti, in relazione, come richiesto nel citato contributo della Regione Toscana:

- agli effetti sulle componenti ambientali, sul sistema della mobilità e viabilità, sulla salute;
- alla verifica della adeguatezza ed efficienza del sistema degli impianti e delle reti acquedottistiche e fognarie esistenti e/o da realizzare, compreso l'efficienza del reticolo idraulico per l'allontanamento delle acque piovane, della mobilità e viabilità, alla tutela della salute.

## **7. CONCLUSIONI**

Sulla base delle valutazioni effettuate, come integrate nella fase successiva all'avvio del procedimento sulla base dell'unico contributo pervenuto dalla Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, si ritiene che la presente variante, corredata dalle prescrizioni definite al fine di evitare, ridurre e mitigare i potenziali impatti sulle risorse ambientali, paesaggistiche, sul sistema della mobilità e sulla salute e sicurezza, possa essere ritenuta compatibile da punto di vista ambientale e possa essere pertanto esclusa dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010.

Sansepolcro, 03/02/2020

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli