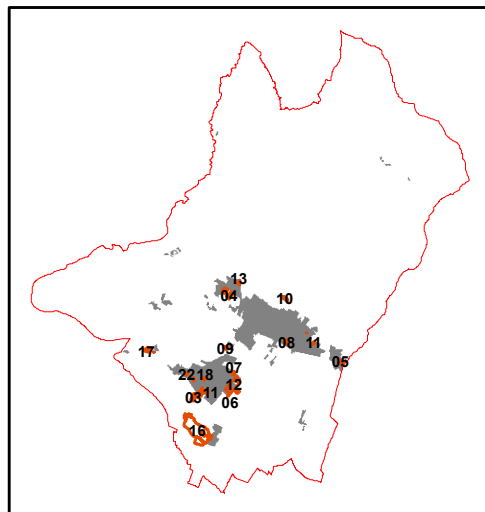


## Variante n. 11.e al R.U.

**Modifica alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente residenziale -**

**DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS E LA VERIFICA DI COERENZA, COMPATIBILITA' E CONFORMITA' CON IL PIT - PPR**



**ELAB. 1b**

AVVIO del procedimento con D.G.C. n. 222 del 18/10/2019  
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. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

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

# DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE n. 11e.bis 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 (in cui sono state recepite 14 istanze).

Un altro gruppo di manifestazioni di interesse in numero di 21 è stato oggetto di ulteriore disamina ed è stato recepito nella "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11e.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" che rappresenta l'oggetto del presente documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

Le manifestazioni di interesse recepite nell'ambito della VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11e.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE sono le seguenti:

a) Istanze che ricadono in aree soggette a vincolo paesaggistico:

- **istanza n. 34** presentata, in data 27/07/2018, prot. 13964, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 71 particella 1145;
- **istanza n. 51** presentata, in data 30/07/2018, prot. 13998, da comproprietario dell'area distinta catastalmente al foglio 42, part. 176 parte; la istanza viene recepita coinvolgendo anche parte dell'area oggetto della **istanza n. 50** presentata, in data 30/07/2018, prot. 13995, dagli altri comproprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 42, part. 176 nella parte esterna dall'area oggetto della istanza n. 51;
- **istanza n. 63** presentata, in data 30/07/2018, prot. 14034, dal proprietario dell'area distinta catastalmente al foglio 71 partt. 190-1039-935;
- **istanza n. 69** presentata, in data 30/07/2018, prot. 14044, dal proprietario dell'area distinta catastalmente al foglio 71 part. 189;
- **istanza n. 83** presentata, in data 30/07/2018, prot. 14071, dal proprietario dell'area distinta catastalmente al foglio 58 part. 660;
- **istanza n. 87** presentata, in data 30/07/2018, prot. 14077, dal proprietario dell'area distinta catastalmente al foglio cat. 71, partt. 821, 822;
- **istanza n. 94** presentata, in data 30/07/2018, prot. 14029, dal proprietario dell'area distinta catastalmente al foglio 58, part. 288;



Estratto della foto aerea con individuazione delle aree interessate dalle istanze n. 50, 51, 83 e 94 poste nel **settore nord-ovest** del pedecolle urbanizzato del capoluogo.

#### **CRITERI DI RECEPIMENTO DELLE CITE IStanze**

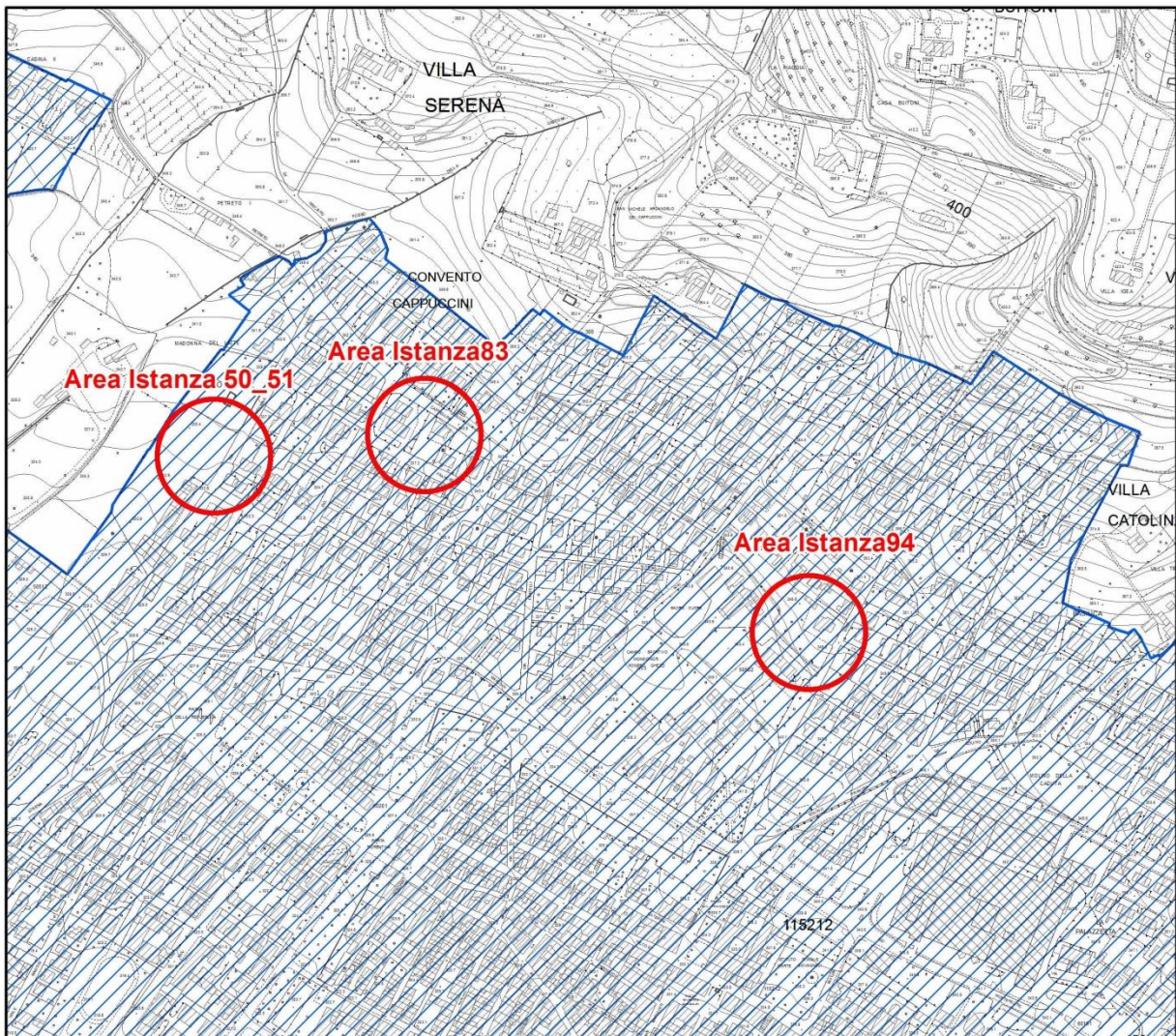
Il recepimento della istanza n. 50 e parte della 51, come proposto nel parere tecnico, si inquadra come previsione volta al completamento del margine ovest del tessuto residenziale già edificato.

Il recepimento della istanza n. 83 risulta ulteriore applicazione del concetto di “lotto interstiziale” già presente e declinato dal vigente RU nell’art. 46 delle sue NTA.

Il recepimento della istanza n. 94 rappresenta una specificazione della disciplina del patrimonio edilizio esistente senza che ciò comporti compromissione dei valori già individuati dal PS che qui ha perimetrato un “*parco o giardino privato*” soggetto a disciplina di tutela.

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 delle aree interessate dalle istanze n. 50, 51, 83 e 94 da cui si evince che tali aree risultano tutte interne a tale perimetro.*





Estratto della foto aerea con individuazione delle aree interessate dalle istanze n. 34, 63, 69 e 87, poste nel **settore est** del pedecolle urbanizzato del capoluogo

#### **CRITERI DI RECEPIMENTO DELLE CITE IStanze**

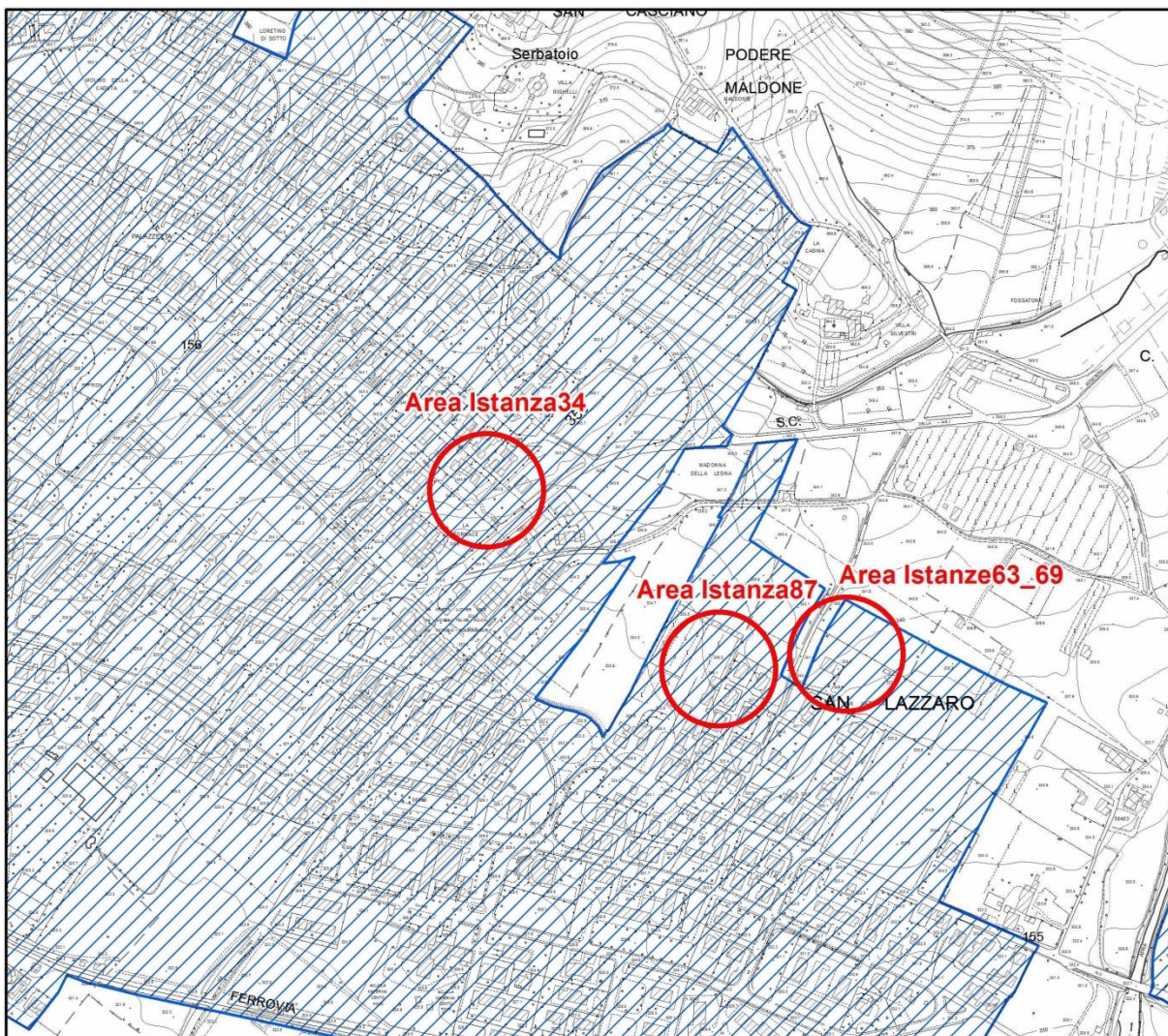
Il recepimento della istanza n. 34 risulta ulteriore applicazione del concetto di “lotto interstiziale” già presente e declinato dal vigente RU nell’art. 46 delle sue NTA.

Il recepimento delle istanze n. 63 e 69 è finalizzato alla suddivisione in due comparti attuativi di una area di trasformazione a fini residenziali (TR08\*\* - Madonna della Legna) posta sul margine nord dell’abitato di S. Lazzaro già prevista dal vigente RU.

Il recepimento della istanza n. 87, come proposto nel parere tecnico, si inquadra come previsione volta al completamento del margine est del tessuto residenziale già edificato in località S. Lazzaro.

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 delle aree interessate dalle istanze n. 34, 63, 69 e 87 da cui si evince che tali aree risultano tutte interne a tale perimetro*

- b) Istanze che potranno essere oggetto di procedura di approvazione semplificata di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014 e non soggette a vincolo paesaggistico :
- **istanza n. 10** presentata in data 20/07/2018, prot. n. 13490, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 67, partt. 854, 855, 856, 857, 858, 861, 862, 863, 864, 869;
  - **istanza n. 19** presentata, in data 25/07/2018, prot. n. 13746, da uno dei proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 55 part. 35, che risulta particella soppressa attualmente sostituita dalle particelle 258 e 258;
  - **istanza n. 27** presentata, in data 27/07/2018, prot. 13910, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 41 part. 212, esaminata insieme alla **istanza n. 95**, presentata in data 20/07/2018, prot. n. 14030, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 41 part. n. 282);
  - **istanza n. 37** presentata, in data 30/07/2018, prot. 13968, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 57 part. 1214;
  - **istanza n. 61** presentata, in data 30/07/2018, prot. 14031, dal proprietario dell'area distinta catastalmente al foglio 68, particella 348;
  - **istanza n. 64** presentata, in data 30/07/2018, prot. 14035, dal proprietario dell'area distinta catastalmente al foglio 56, part. 182;
  - **istanza n. 75** presentata, in data 30/07/2018, prot. 14052, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 41, partt. 213, 537, 538;
  - **istanza n. 81** presentata, in data 30/07/2018, prott. 14062 e 14072, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 78 partt. 250, 325, 683, 735;
  - **istanza n. 98** presentata fuori termine, in data 07/01/2019, prot. 292, dal proprietario dell'area distinta catastalmente al foglio 57 partt. 1504, 1569.





Estratto della foto aerea con individuazione delle aree interessate dalle istanze n. 19, 27, 95, 75, 64 e 98 che sono localizzate nel **settore pedecollinare ovest** del capoluogo e nel **settore di pianura ovest** lungo la direttrice viaria che collega il capoluogo con la frazione di Gagnano

#### **CRITERI DI RECEPIMENTO DELLE CITE IStanze**

Il recepimento delle istanze n. 27 e 95 costituiscono il naturale prolungamento della cortina edilizia a valle della strada Marechiese che collega Sansepolcro con Badia Tedalda.

Il recepimento della istanza n. 75 costituisce ridisegno del margine nord dell'abitato di Melello.

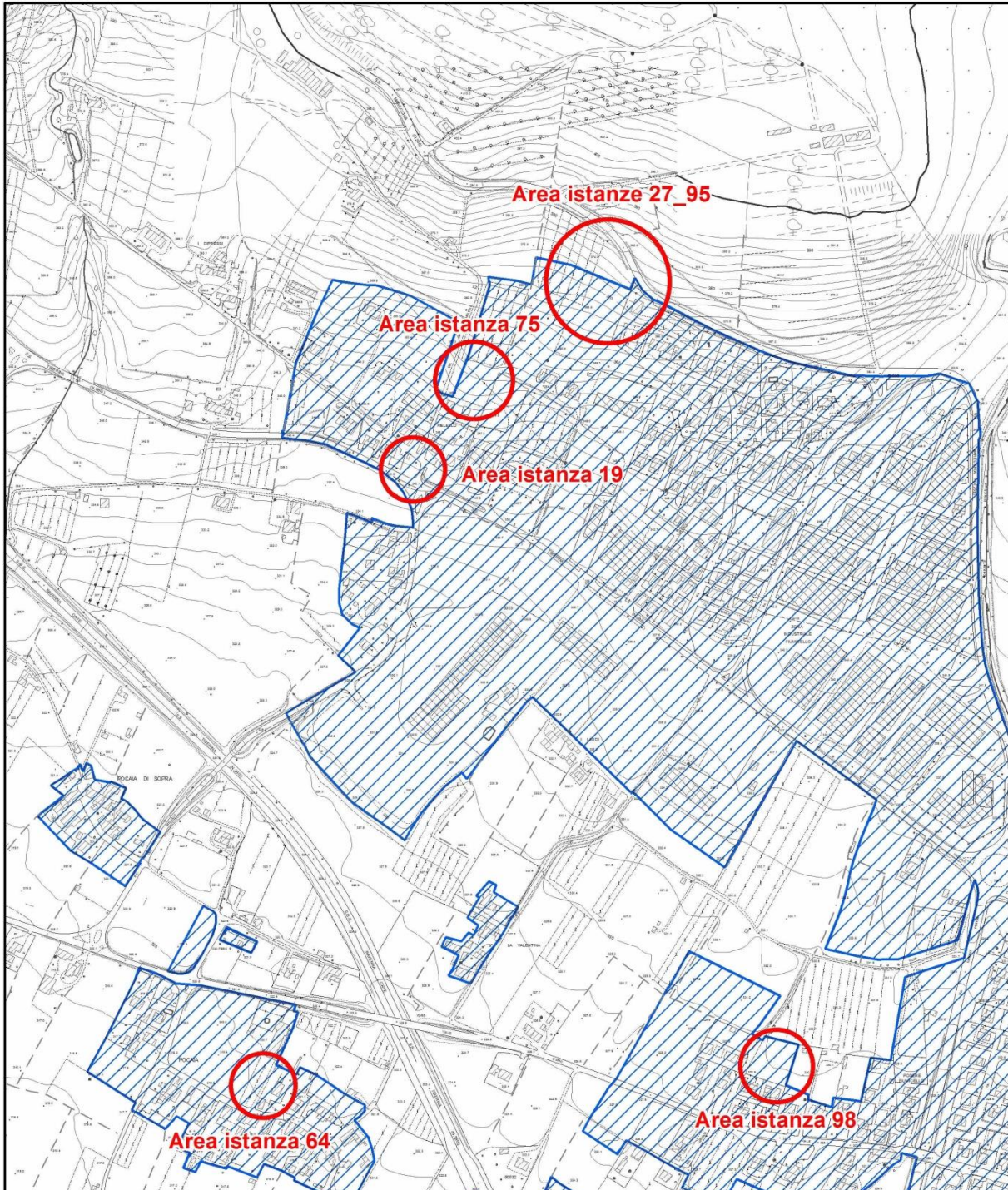
Il recepimento della istanza n. 19, sempre in località Melello, risulta ulteriore attuazione del concetto di "lotto interstiziale" già presente e declinato dal vigente RU nell'art. 46 delle sue NTA.



Analogamente il recepimento della istanza n. 64 risulta anch'esso ulteriore applicazione del concetto di "lotto interstiziale" già presente e declinato dal vigente RU nell'art. 46 delle sue NTA in località Pocaia di sotto.

Anche nel caso dell'istanza n. 98 la modifica proposta al RU vigente risulta comporta la individuazione di un "lotto di completamento dei margini" di cui all'art. 46 delle NTA del RU.

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 delle aree interessate dalle istanze n. 19, 27, 95, 75, 64 e 98 da cui si evince che tali aree risultano tutte interne a tale perimetro





Estratto della foto aerea con individuazione delle aree interessate dalle istanze n. 10, 37, 61, 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.

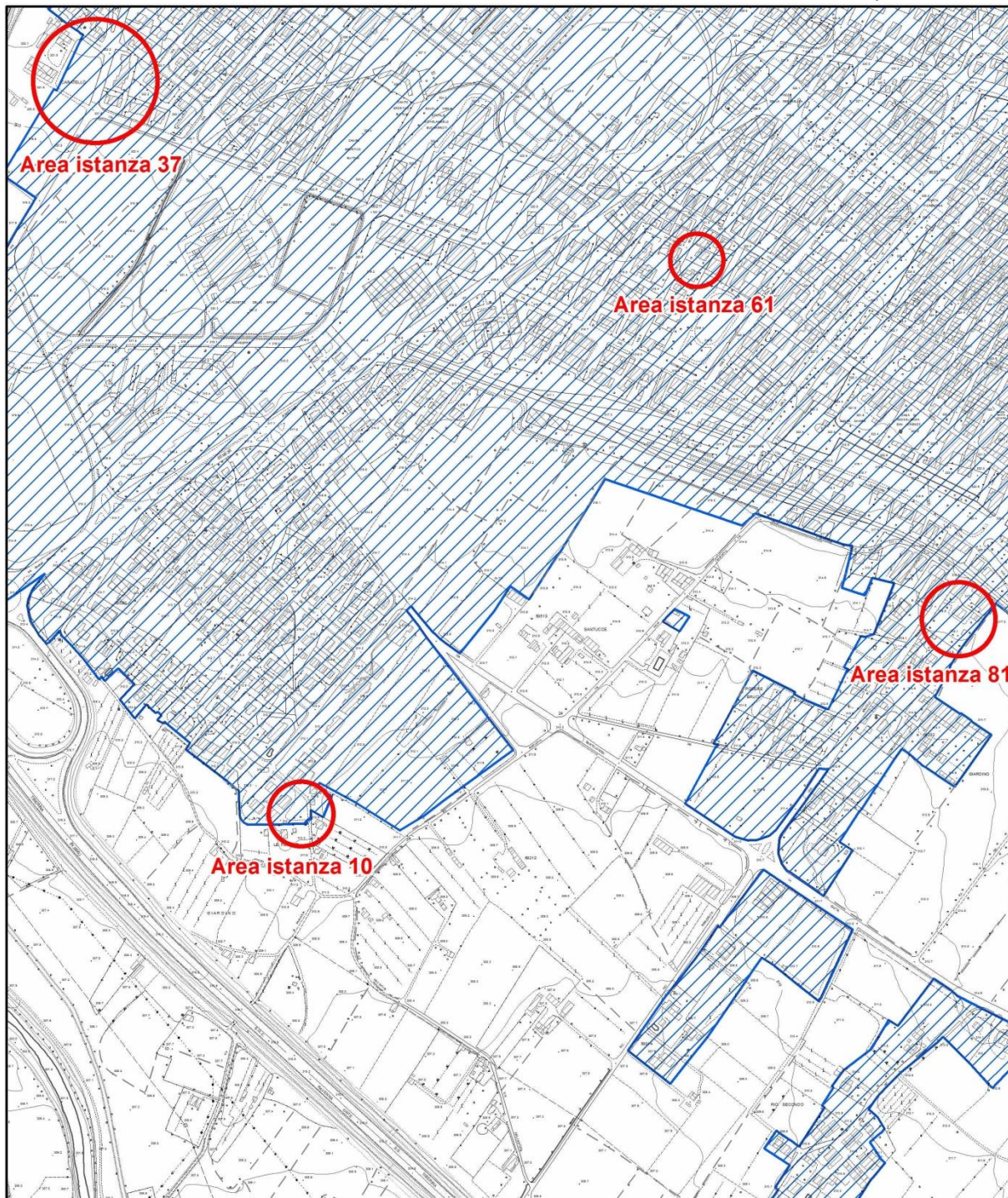
Il recepimento della istanza n. 10 costituisce ridisegno del margine sud-est nord dell’abitato di “Le Forche2, quartiere lungo la strada Senese Aretina a sud-ovest del capoluogo.

Il recepimento della istanza n. 61 costituisce ulteriore applicazione della tipologia di aree che già il vigente RU individua come aree di riqualificazione RQ in un tessuto post bellico anni '50 finalizzato ad un modesto incremento di un edificio esistente.



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 individuazione delle aree interessate dalle istanze n. 10, 37, 61, 81 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 delle 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:

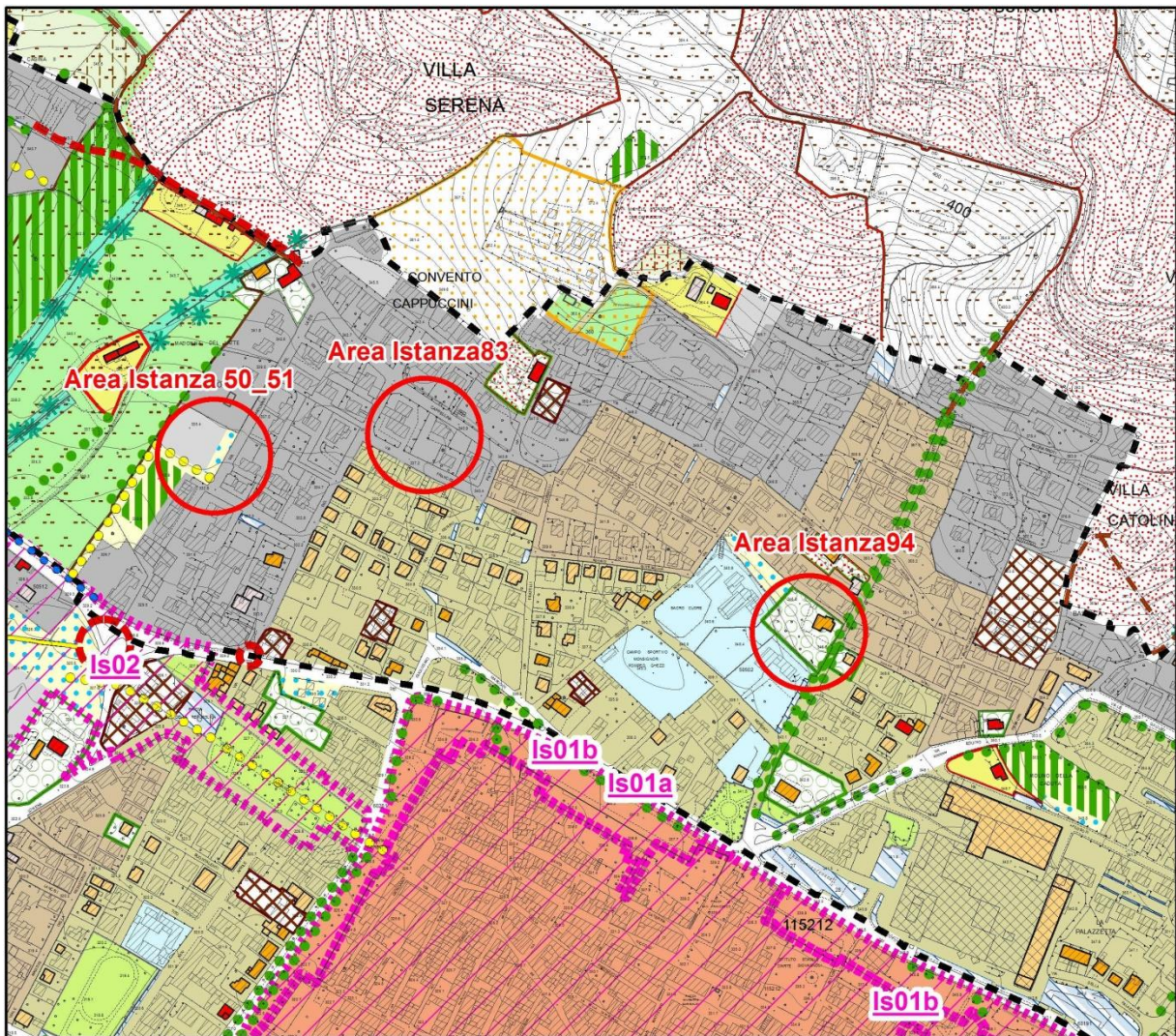
- Abitante equivalente: l'elemento fondamentale per la definizione di criteri per la valutazione degli effetti potrà essere l'incremento della popolazione residente. Si ipotizza in media ad ogni abitante equivalente corrispondono 38,5 mq di nuova S.U.L. Inoltre si ipotizza una media di 2,34 abitanti 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**

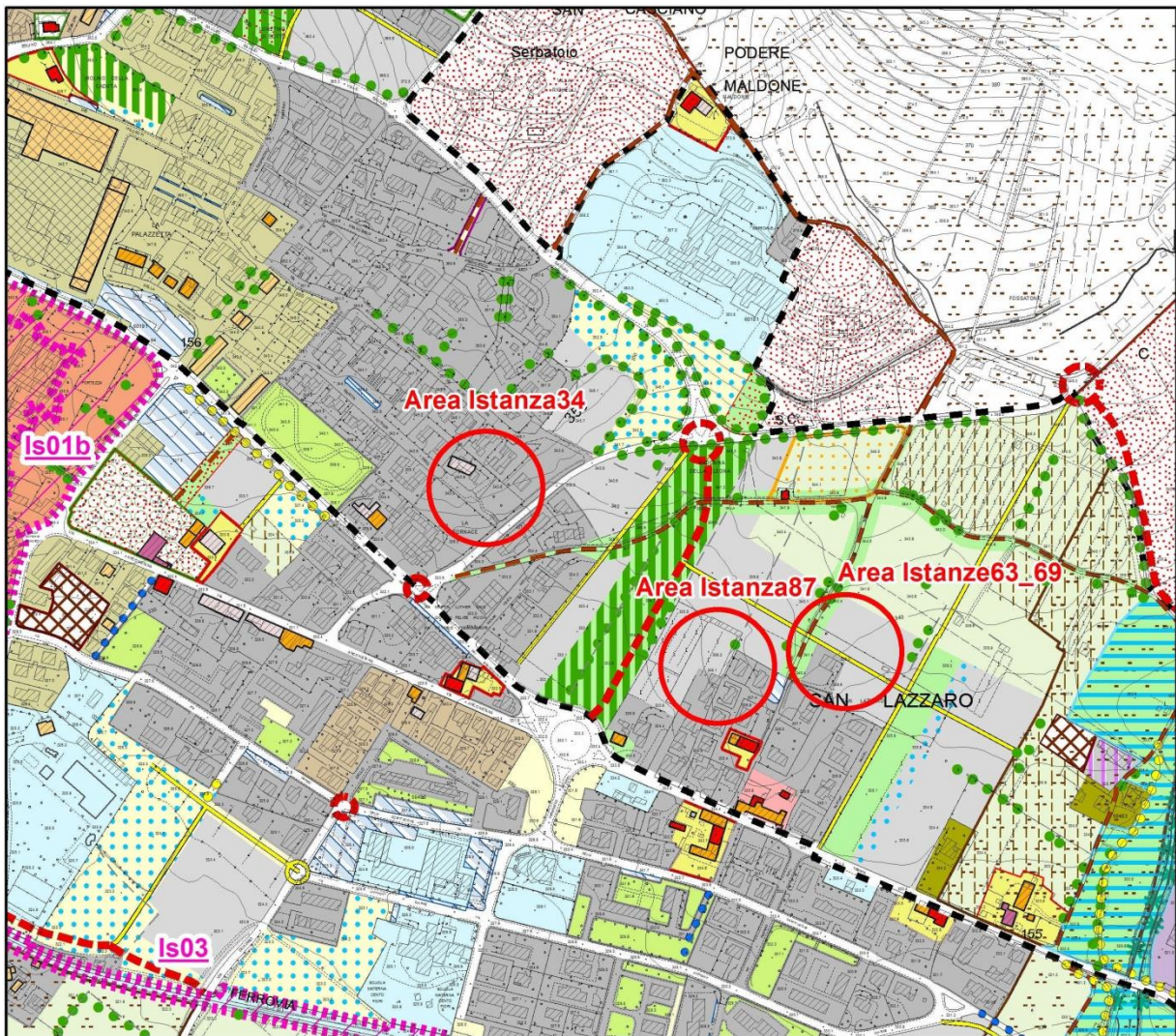
La presente variante si configura quale variante puntuale allo strumento urbanistico operativo vigente riferita alle manifestazioni di interesse sopraelencate.

### **a. ISTANZE CHE RICADONO IN AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO**



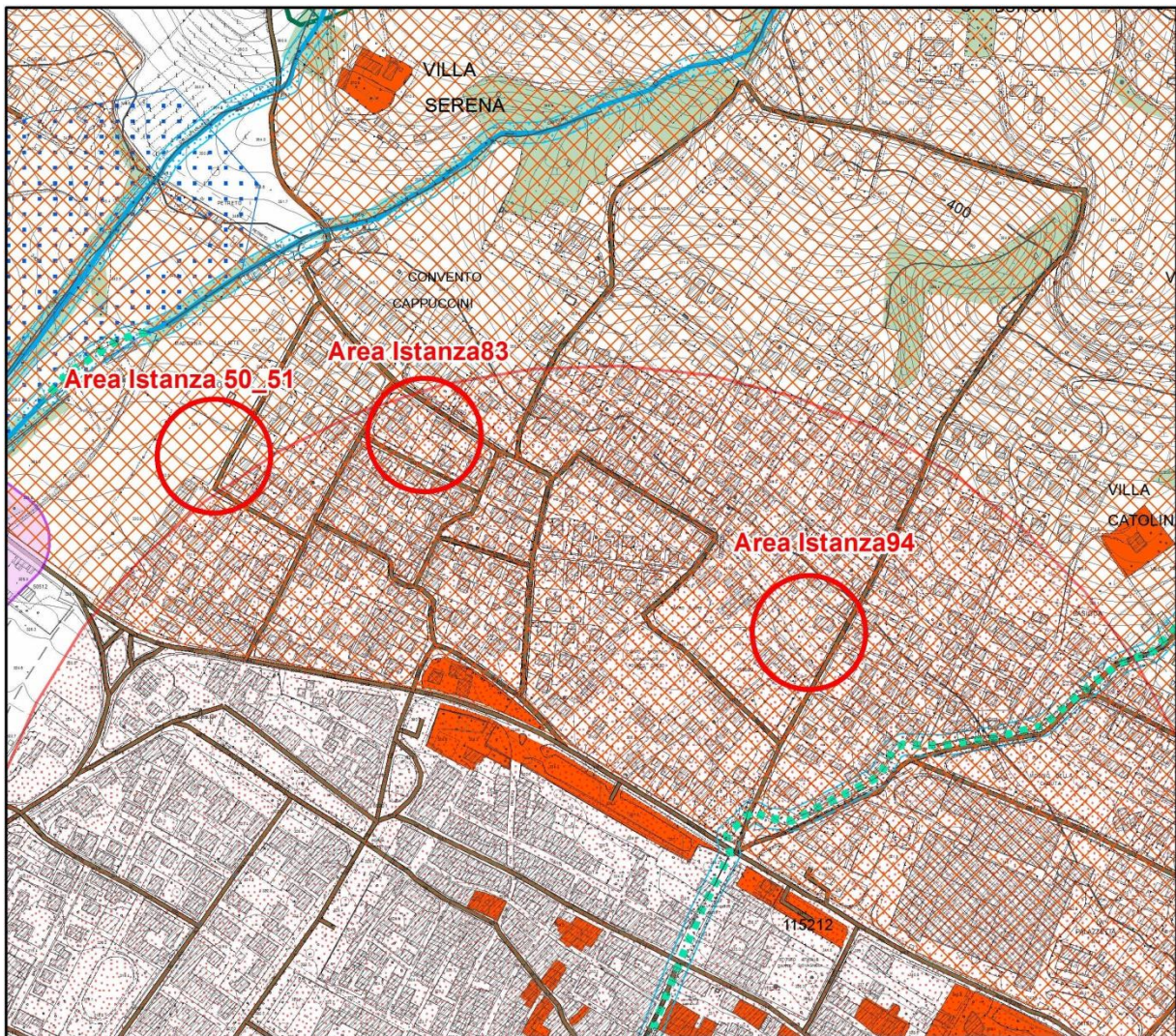
*Estratto del PS vigente* con individuazione delle aree oggetto di istanza che ricadono nell'area a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 nella collina di Sansepolcro **settore ovest**; tali aree nell'ambito del PS ricadono nel tessuto edificato recente (83), in ambito di potenziamento della residenza (50, 51), o riguardano edifici di un certo pregio con parco o giardino assoggettato a disciplina di tutela (94)





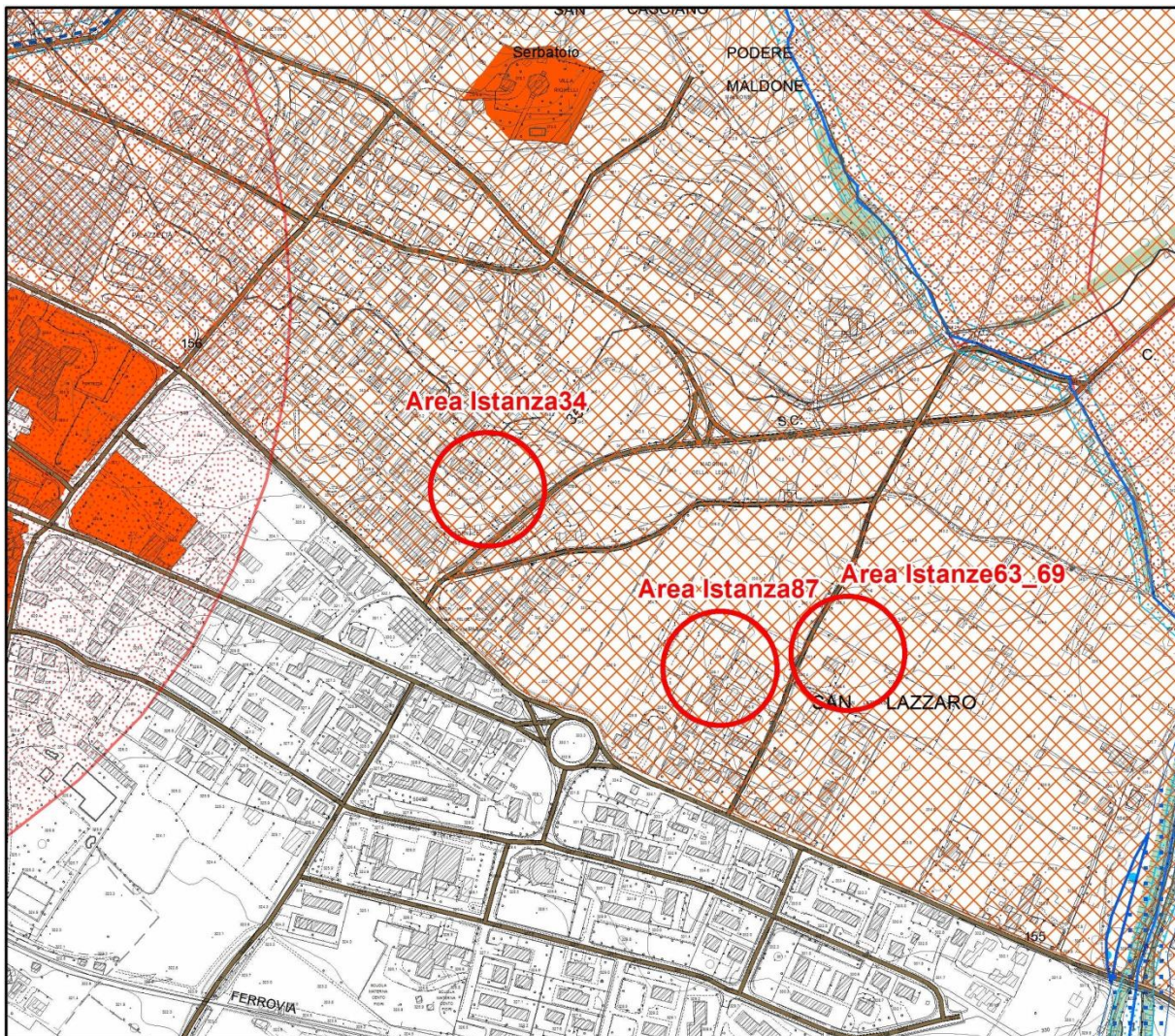
*Estratto del PS vigente* con individuazione delle aree oggetto di istanza che ricadono nell'area a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 nella collina di Sansepolcro **settore est**; tali aree nell'ambito del PS ricadono nel tessuto edificato recente (34), in ambito di potenziamento della residenza (63, 69 e 87).





*Estratto della tavola dei vincoli del RU con individuazione delle aree oggetto di istanza che ricadono nell'area a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 nella collina di Sansepolcro settore ovest; tali aree sono tutte interessate dal vincolo paesaggistico istituito con DM 12/11/1962 e da aree di "interesse archeologico" solo per le istanze 83 e 94*





Estratto della tavola dei vincoli del RU con individuazione delle aree oggetto di istanza che ricadono nell'area a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 nella collina di Sansepolcro settore est; tali aree sono tutte interessate dal vincolo paesaggistico istituito con DM 12/11/1962

#### **ISTANZE N. 50 e 51 – Area in via del Petreto**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** per ciò che riguarda la istanza n. 51 proposta di nuovo lotto interstiziale o di margine ai sensi dell'art. 46 delle NTA del RU. Si tratta di area ubicata lungo via Madonna del Latte, individuato nel vigente RU come "Verde Privato Vincolato". Il lotto costituisce l'unico appezzamento non edificato e in parte è stato occupato dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di via Madonna del Latte (senza il versamento di alcuna indennità ai proprietari). Lo Scrivente propone: 1) creazione di un lotto di margine di SUL massima di 250,0 mq; 2) realizzazione di isola ecologica di dimensioni in pianta 5,0x7,5 m (arretrata rispetto al filo strada); 3) realizzazione di n. 11 posti auto (di cui n. 1 per persone diversamente abili) disposti a pettine lungo via Madonna del Latte. La richiesta relativa alla istanza n. 50, analogamente è finalizzata alla individuazione di un ulteriore nuovo lotto interstiziale o di margine ai sensi dell'art. 46 delle NTA del RU sulla parte restante della particella catastale 176 interessata dalla istanza n. 51;

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

per ciò che riguarda la istanza n. 51: **Coerente** in quanto area inserita in "ambito di potenziamento della residenza" adiacente a "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti";

per ciò che riguarda la istanza n. 50: **Non Coerente** in quanto l'area è individuata nel PS come "ambito di reperimento per parchi pubblici" e quindi non soggetta a trasformazione urbanistico-edilizia a scopo residenziale;

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** per entrambe le istanze aree soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/20014 della collina di Sansepolcro istituito con DM del 12/11/1962

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:**

per ciò che riguarda la istanza n. 51: **Coerente** con il criterio di cui al punto 3.b della delibera di indirizzo D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018;

per ciò che riguarda la istanza n. 50: **Non coerente** in quanto in contrasto con PS

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

Come illustrato nel paragrafo riportato di seguito ed intitolato "PARERI TECNICI IN MERITO ALLE ISTANZE RICADENTI NELL'AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO", in recepimento della sola istanza n. 51, si propone di individuare una nuova area di trasformazione TR41 – Via del Petreto che preveda solo destinazioni residenziali, con superficie territoriale pari a 1.684 mq. e SUL massima edificabile pari a 505 mq., ciò comporta un incremento del carico insediativo pari a 13 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 5 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU,:

- 2.236 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 816.140 lt/anno;
- 17 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 8.580 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 41.045 KWh/anno di consumo di energia elettrica

#### **Componente suolo**

Come sopra ricordato la superficie territoriale della nuova TR prevista è di 1684 mq.; nello schema progettuale della TR un prima limitazione alle superfici impermeabilizzate è conseguente alle prescrizioni definite in riferimento alla localizzazione dell'ambito di reperimento del sedime fondiario che corrisponde ad una fascia limitata di terreno in allineamento con l'edificio sottostante e soprastante; inoltre nella scheda di normativa e di indirizzo progettuale si prescrive che la superficie impermeabilizzata non sia superiore al 30% della superficie dell'ambito di reperimento del sedime che risulta di circa 1.200 mq..

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

#### **Componente acqua**

La limitazione sopra prescritta in relazione alle superfici massime da impermeabilizzare assumono particolare valore 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 e la realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico nell'area TR41 con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella").

L'area è già servita dalle reti infrastrutturali principali e risulta facilmente allacciabile alla linea dell'acquedotto che corre sotto via Madonna del Latte; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà facilmente realizzabile un allaccio alla rete fognaria esistente posta anch'essa sotto via Madonna del Latte. 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".

Nell'area prevista non esiste alcuna interferenza con il reticolo idrografico regionale.

#### **Componente energia**

L'area risulta servita dalla rete del metano ed è facilmente allacciabile alla linea elettrica a bassa tensione anch'esse esistenti su via Madonna del Latte. 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**

La realizzazione degli interventi di trasformazione comporta la realizzazione di un marciapiede lungo via Madonna del Latte e di parcheggi pubblici utilizzabili in sicurezza che vanno anche a colmare il pregresso deficit di standards già rilevato in sede di formazione del vigente PS.

#### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile dall'esistente via Madonna del Latte, che presenta una sezione e prestazioni adeguate come viabilità di accesso.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno a completare un'area di frangia di un tessuto urbano residenziale esistente.

#### **Paesaggio**

Si rimanda al paragrafo riportato di seguito ed intitolato "VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR RELATIVAMENTE ALLE ISTANZE 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87"

### **ISTANZA N. 83 – Area in via Francesco Folli sul pedecolle urbanizzato del capoluogo**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** Lotto ubicato lungo via Francesco Folli inserito nel vigente RU tra i "Tessuti consolidati", privo di edifici e non pertinenziale ad altro fabbricato. La richiedente ne richiede l'inclusione tra i lotti interstiziali o di margine (così come normato dall'art. 46 del RU) per scopi edificatori (SUL max 250,0 mq). La Proprietà si rende disponibile a valutare con l'Amministrazione Comunale eventuali opere d'interesse pubblico da realizzare nella zona;

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** Coerente in quanto area inserita nei "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti";

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/20014 della collina di Sansepolcro istituito con DM del 12/11/1962;

- **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.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 MERITO ALLE ISTANZE RICADENTI NELL'AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO" in recepimento della istanza n. 83 si propone di individuare un nuovo lotto interstiziale (Lin5) con destinazione residenziale con superficie territoriale pari a 354 mq. e SUL massima pari a 250 mq., con un incremento del carico insediativo pari a 6 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono a 2 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU,:

- 1032 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 376.680 lt/anno;
- 7,84 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 3.960 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 16.418 KWh/anno di consumo di energia elettrica

#### **Componente suolo**



Come sopra ricordato la superficie territoriale del nuovo lotto interstiziale è di 354 mq.; in relazione al fatto che si tratta di un'area di modeste dimensioni si prescrive che il limite massimo di 200 mq. per la superficie impermeabilizzata connessa agli interventi previsti nel lotto interstiziale in questione con una superficie che rimarrà permeabile di almeno mq. 154 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 Francesco Folli; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà facilmente realizzabile un allaccio alla rete fognaria esistente sempre posta sotto via Francesco Folli. 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".

Nell'area prevista non esiste alcuna interferenza con il reticolo idrografico regionale.

#### **Componente energia**

L'area risulta servita dalla rete del metano ed è facilmente allacciabile alla linea elettrica a bassa tensione anch'esse esistenti su via Francesco Folli. 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**

La realizzazione degli interventi di trasformazione comporta la realizzazione di un marciapiede e di un parcheggio in linea lungo via Francesco Folli utilizzabili in sicurezza che vanno anche a colmare deficit di standards pregressi già rilevati in sede di formazione del vigente PS.

#### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile dall'esistente via Francesco Folli, che presenta una sezione e prestazioni adeguate come viabilità di accesso.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno a completare un lotto libero interno di un tessuto urbano residenziale esistente.

#### **Paesaggio**

Si rimanda al paragrafo riportato di seguito ed intitolato "VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR RELATIVAMENTE ALLE ISTANZE 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87"

### **ISTANZA N. 94 – Area lungo Viale Fatti sul pedecolle urbanizzato a nord del capoluogo**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** si richiede la modifica della zonizzazione di RU da "Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici" a "Tessuti post-bellici e Tessuti unitari interni ai tessuti post-bellici". Ciò al fine di poter realizzare interventi pertinenziali tra cui una piscina ad uso privato;

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** Coerente in quanto precisazione della disciplina di tessuti esistenti già edificati;

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** Area soggetta al vincolo della collina ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 istituito con DM 12/11/1962; edificio con parco privato soggetti a disciplina di tutela;

- **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 MERITO ALLE ISTANZE RICADENTI NELL'AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO", in recepimento della istanza n. 94 si propone solo una modifica della classificazione del valore degli edifici già esistenti nell'area in questione che non comportano alcun incremento del carico urbanistico.

##### **Componente suolo**

Gli effetti della variante su tale componente risultano irrilevanti in quanto la stessa è finalizzata alla possibilità di realizzare interventi pertinenziali per non più del 10% del volume esistente ed una piscina; peraltro tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali del RU con particolare riferimento alle aree individuate come "parco e giardino privato"; per tali aree in cui sono da tutelare gli elementi di invarianza definiti nell'art. 33 delle NTA del vigente RU che rimangono efficaci.

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

##### **Componente acqua**

Gli effetti della variante su tale componente risultano irrilevanti in quanto non è previsto incremento del carico urbanistico. L'area è comunque già servita dalle reti infrastrutturali principali dell'acquedotto che corre sotto viale Fatti. In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è risultata "media" e la fattibilità "con normali vincoli".

##### **Componente energia**

Gli effetti della variante su tale componente risultano irrilevanti in quanto non è previsto incremento del carico urbanistico.

##### **Emissioni in atmosfera**

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

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

Gli effetti della variante su tale componente risultano irrilevanti in quanto non è previsto incremento del carico urbanistico.

##### **Mobilità**

Gli effetti della variante su tale componente risultano irrilevanti in quanto non è previsto incremento del carico urbanistico.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto consentono limitate addizioni volumetriche ad edificio esistente e interventi pertinenziali.

##### **Paesaggio**

Si rimanda al paragrafo riportato di seguito ed intitolato "VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR RELATIVAMENTE ALLE ISTANZE 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87"

#### **ISTANZA N. 34 – Area in via Martin Luther King sul pedecolle urbanizzato del capoluogo**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** Proposta di nuovo lotto interstiziale ai sensi dell'art. 46 delle NTA del RU, all'interno della zona residenziale di via M.L. King. In alternativa si richiede l'inserimento della stessa all'interno del tessuto di completamento B3, in analogia con la zona adiacente; il RU vigente fa ricadere l'area in questione nei "Tessuti consolidati" dove sono ammessi solo interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** Coerente in quanto area inserita nei "Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti" ovvero in area già edificata;



- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** Area soggetta al vincolo paesaggistico della collina di Sansepolcro istituito con DM del 12/11/1962;
- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** Coerente con 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 MERITO ALLE ISTANZE RICADENTI NELL'AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO" in recepimento della istanza n. 34 si propone di individuare un nuovo lotto interstiziale (Lin3) con destinazione residenziale ,con superficie territoriale pari a 1.044 mq. e SUL massima pari a 250 mq., con conseguente incremento del carico insediativo pari a 6 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 2 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU:

- 1032 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 376.680 lt/anno;
- 7,84 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 3.960 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 16.418 KWh/anno di consumo di energia elettrica

#### **Componente suolo**

Come sopra ricordato la superficie territoriale del nuovo lotto interstiziale è di 1.044 mq.; nel lotto interstiziale in questione si prescrive che solo il 30% potrà essere impermeabilizzato con una superficie che rimarrà permeabile del 70% 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 relativa al limite massimo di superficie da impermeabilizzare è dettata 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 via Martin Luther King o via Capitini; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà facilmente realizzabile un allaccio alla rete fognaria esistente posta sotto via della Montagna. In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è risultata "media" e la fattibilità "con normali vincoli".

Nell'area prevista non esiste alcuna interferenza con il reticolo idrografico regionale.

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 come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi.

#### **Componente energia**

L'area risulta servita dalla rete del metano ed è facilmente allacciabile alla linea elettrica a bassa tensione anch'esse esistenti su via Martin Luther King. 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**

La realizzazione degli interventi di trasformazione comporta la realizzazione di un percorso ciclopedonale che collega via King con la strada comunale della Montagna incrementando la rete della mobilità lenta.

#### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile dall'esistente via King, che presenta una sezione e prestazioni adeguate come viabilità di accesso, mentre, lungo via della Montagna, potrà essere realizzato solo l'accesso pedonale.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno a completare un lotto libero interno ad un tessuto urbano residenziale esistente.

**Paesaggio**

Si rimanda al paragrafo riportato di seguito ed intitolato "VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR RELATIVAMENTE ALLE ISTANZE 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87"

**ISTANZE N. 63 e 69 – Area a nord dell'abitato del quartiere S. Lazzaro e in località Madonna della Legna**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA n. 63:** Si tratta di terreno ubicato a monte della SS. Tiberina 3bis, nella zona pedecollinare posta tra l'abitato di San Lazzaro, via Madonna della Legna e via Antonio d'Anghiari. Gli scriventi chiedono lo stralcio, sull'area di proprietà dei proponenti, delle attuali previsioni del RU di cui alla scheda normativa "TR08\*\*-Madonna della Legna", con la contestuale riclassificazione dell'area in parte in zona agricola e in parte in area per nuovi insediamenti residenziali di SUL pari a 250,0 mq.

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA n. 69:** Area inserita nel vigente RU in zona "TR08\*\*-Madonna della Legna", facente parte del Piano di Lottizzazione approvato con Del.CC n. 17 del 08.02.2012. Nell'istanza richiede la possibilità di poter realizzare un fabbricato sul lotto n. 1 del citato Piano di Lottizzazione (avente accesso diretto dalla strada comunale). Lo Scrivente s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione a servizio del fabbricato in conformità alle previsioni della lottizzazione ed a completare la lottizzazione non appena la situazione economica lo consentirà. Richiesta di modifica della disciplina di area di trasformazione TR o di area di riqualificazione RQ già prevista dal vigente RU con eventuale proposta di contestuale realizzazione di intervento d'interesse pubblico.

- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** Coerenti entrambe le istanze in quanto aree inserite in "ambito di potenziamento della residenza" adiacente a "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti";

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** entrambe le istanze riguardano aree soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/20014 della collina di Sansepolcro istituito con DM del 12/11/1962;

- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** Coerenti entrambe le istanze con il criterio di cui al punto 3.c 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 MERITO ALLE ISTANZE RICADENTI NELL'AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO", in recepimento delle istanze 63 e 69 si propone di suddividere la TR08\*\* già prevista dal RU vigente in due TR senza modificare la SUL complessiva e le condizioni già definite dal vigente RU per l'attuazione degli interventi; la finalità della variante è quindi quella di consentire un'attuazione in due fasi del previsto nuovo insediamento residenziale che risulta nel suo insieme di significativa entità. La variante in recepimento di tali istanze non comporta incremento del carico urbanistico rispetto a quanto già oggetto di valutazione ambientale strategica nell'ambito del procedimento di formazione del vigente RU.

**Componente suolo**

Non sono previste modifiche rispetto agli effetti già valutati nel vigente RU.

**Componente acqua**

Non sono previste modifiche rispetto agli effetti già valutati nel vigente RU.



### **Componente energia**

Non sono previste modifiche rispetto agli effetti già valutati nel vigente RU.

### **Emissioni in atmosfera**

Non sono previste modifiche rispetto agli effetti già valutati nel vigente RU.

### **Salute umana e sicurezza**

Non sono previste modifiche rispetto agli effetti già valutati nel vigente RU.

### **Mobilità**

Le trasformazioni previste consentono di dotare il quartiere di S. Lazzaro di un ampio parcheggio a servizio soprattutto dell'abitato esistente che risulta carente di standards. L'attuazione in due stralci comporterà che tale dotazione sia realizzata da subito con il primo stralcio di attuazione o TR 08 a

### **Paesaggio**

Si rimanda al paragrafo riportato di seguito ed intitolato "VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR RELATIVAMENTE ALLE ISTANZE 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87"

### **ISTANZA N. 87 – Area sul margine ovest dell'abitato di S. Lazzaro sul pedecolle urbanizzato ad est del capoluogo**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** terreno ubicato lungo la SS Tiberina 3bis, interno al Territorio Urbanizzato ed inserito nel vigente RU in "Verde Privato Vincolato". Nel vecchio PRG l'area era inserita in "Zona B3", nel PS in "Ambiti di potenziamento della residenza" (rif. TAV. 13a). Lo Scrivente richiede il ripristino dell'edificabilità dell'area (per esigenze familiari);
- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** Coerente in quanto area inserita in "ambito di potenziamento della residenza" adiacente a "tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti";
- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** Area soggetta al vincolo della collina ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 istituito con DM 12/11/1962;
- **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 MERITO ALLE ISTANZE RICADENTI NELL'AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO" in recepimento della istanza n. 87 si propone di individuare un nuovo lotto di completamento B3 con destinazione residenziale, con superficie territoriale pari a 697 mq. e SUL massima pari a 327 mq., con conseguente incremento del carico insediativo pari a 8 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 3 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU:

- 1.376 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 502.240 lt/anno;
- 10,46 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 5.280 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 24.627 KWh/anno di consumo di energia elettrica

### **Componente suolo**

Come sopra ricordato la superficie territoriale del nuovo lotti interstiziale è di 697 mq. di cui si prescrive che possa essere impermeabilizzata una superficie non superiore al 30%, mantenendo un'area permeabile con 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 prescrizione relativa al limite massimo di superficie da impermeabilizzare è dettata 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

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 strada di accesso all'edificio posto immediatamente a sud; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà realizzabile alla linea della rete fognaria esistente posta a sud del previsto lotto B3.

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 come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi. .

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

Nell'area prevista non esiste alcuna interferenza con il reticolo idrografico regionale.

#### **Componente energia**

L'area risulta servita dalla rete del metano posta lungo la strada di accesso all'edificio posto immediatamente a sud ed è facilmente allacciabile alla linea elettrica a bassa tensione anch'essa esistenti. 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 nel previsto lotto B3 non comportano alcun effetto sulla presente componente.

#### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile dall'esistente strada di accesso all'edificio posto immediatamente a sud, che presenta una sezione e prestazioni adeguate.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno sono inquadrabili come completamento di un lotto libero sul margine di un tessuto urbano residenziale esistente.

#### **Paesaggio**

Si rimanda al paragrafo riportato di seguito ed intitolato "VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR RELATIVAMENTE ALLE ISTANZE 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87"

### **VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR RELATIVAMENTE ALLE ISTANZE 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87**

Sulla base di quanto emerge dalla situazione vincolistica nell'area oggetto del istanze **50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87** si rileva che le relative modifiche al R.U. sono soggette alla disciplina dell'art. 5 dell'ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018, in quanto varianti parziali allo strumento urbanistico operativo oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nel procedimento urbanistico ordinario di cui agli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2014.

La verifica di coerenza al PIT-PPR deve essere effettuata con particolare riferimento alla disciplina contenuta nell'Elaborato 3 b – Sezione IV del PIT che contiene obiettivi rispetto ai quali va garantita la coerenza, direttive, rispetto alle quali va garantita la compatibilità, e prescrizioni, rispetto alle quali va garantita la conformità.



*Valutazione di coerenza con gli obiettivi*

<b>OBIETTIVI DEL PPR</b> <b>Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87</b>
<p>Mantenere e rafforzare le connessioni naturali, riducendo l'effetto barriera dell'edificato al piede collinare, attraverso la conservazione delle aree agricole, delle aree residuali e di frangia, dei corridoi fluviali e degli spazi liberi che permangono nel tessuto edificato</p>	<p>La variante prevista ha inteso garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra edificato e spazi verdi contermini andando ad interessare per nuove, puntuali nuove trasformazioni a scopo edificatorio aree libere di margine alle aree già edificate e aree interne al tessuto che non presentano particolare pregio ambientale e paesaggistico.</p> <p>Per ciò che riguarda la modifica relativa alla istanza n. 94, la nuova disciplina non comprometterà il valore degli spazi verdi ivi presenti, che hanno invece un certo pregio, in quanto si è trattato solo di consentire la possibilità per l'area in questione di realizzare manufatti di corredo (piscina e annessi pertinenziali) su cui, comunque dovrà essere acquisita la successiva autorizzazione paesaggistica</p>
<p>Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico con specifico riferimento agli esempi di edilizia rurale tradizionale</p>	<p>La variante in questione non modifica i valori degli edifici e quindi lascia inalterata l'attuale disciplina del RU riguardante i manufatti di valore storico e architettonico</p>
<p>Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica</p>	<p>Idem come precedenti punti</p>
<p>Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica</p>	<p>Idem come precedenti punti</p>
<p>Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere presenti lungo i percorsi verso la sottostante città e quelle che si aprono verso la valle ad Est del torrente Afra</p>	<p>Gli interventi previsti dalla presente variante non pregiudicano o compromettono le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere presenti lungo i percorsi verso la sottostante città e, pertanto, si ritiene coerente con il citato obiettivo del PPR; in particolare le modalità di recepimento delle istanze 51 e 87, che interessano aree contigue a "visuali panoramiche" da e verso la soprastante collina già individuate dal PS, garantiscono la permanenza di tali valori panoramici</p>

*Valutazione di compatibilità con le direttive*

<b>DIRETTIVE DEL PPR</b> <b>Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87</b>
<p>tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici)</p>	<p>La variante ha inteso garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra edificato e spazi verdi contermini e, pertanto, si ritiene compatibile con la citata direttiva del PPR; per ciò che riguarda in particolare la modifica relativa alla istanza n. 94, la nuova disciplina non comprometterà il valore degli spazi verdi ivi presenti, che hanno invece un certo pregio, in quanto si è trattato solo di consentire la possibilità per l'area in questione di realizzare manufatti di corredo (piscina e annessi pertinenziali) su cui, comunque dovrà essere acquisita la successiva autorizzazione paesaggistica</p>
<p>orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi; assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo</p>	<p>La presente variante non modifica i valori degli edifici e quindi lascia inalterata l'attuale disciplina del RU riguardante i manufatti di valore storico e architettonico; per ciò che riguarda in particolare la modifica relativa alla istanza n. 94, la localizzazione e tipologie degli interventi pertinenziali saranno oggetto di verifiche e prescrizioni eventuali in sede di autorizzazione paesaggistica.</p>
<p>limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali esistenti;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli</li> </ul>	<p>Idem come sopra; inoltre le previsioni che riguardano la realizzazione di nuovi edifici residenziali (n. 51, 83, 34, 87) saranno oggetto di specifiche prescrizioni in modo che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio</p>



<b>DIRETTIVE DEL PPR</b> <b>Attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87</b>
<p>elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso.</li> </ul>	

*Valutazione di conformità alle prescrizioni*

<b>PRESCRIZIONI DEL PPR</b>	<b>VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87</b>
<p>mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</li> <li>- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico</li> </ul>	<p>La presente variante non modifica i valori degli edifici e quindi lascia inalterata l'attuale disciplina del RU riguardante i manufatti di valore storico e architettonico; per ciò che riguarda in particolare la modifica relativa alla istanza n. 94, la localizzazione e tipologie degli interventi pertinenziali saranno oggetto di verifiche e prescrizioni eventuali in sede di autorizzazione paesaggistica tenendo comunque conto della disciplina di tutela che riguarda l'invariante strutturale del "parco e giardino privato" che è qui individuato nella tavola delle invarianti strutturali del vigente RU. Anche nel caso della modifica di cui all'istanza n. 34 dovranno essere comunque tutelate le alberature di maggiori dimensioni presenti nell'area in questione.</p>
<p>mantenimento ... del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi;</p>	<p>idem come sopra</p>
<p>recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento</p>	<p>Il rispetto di tale prescrizione verrà garantito nell'ambito del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche</p>
<p>per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti</p>	<p>Idem come prescrizioni di cui sopra</p>

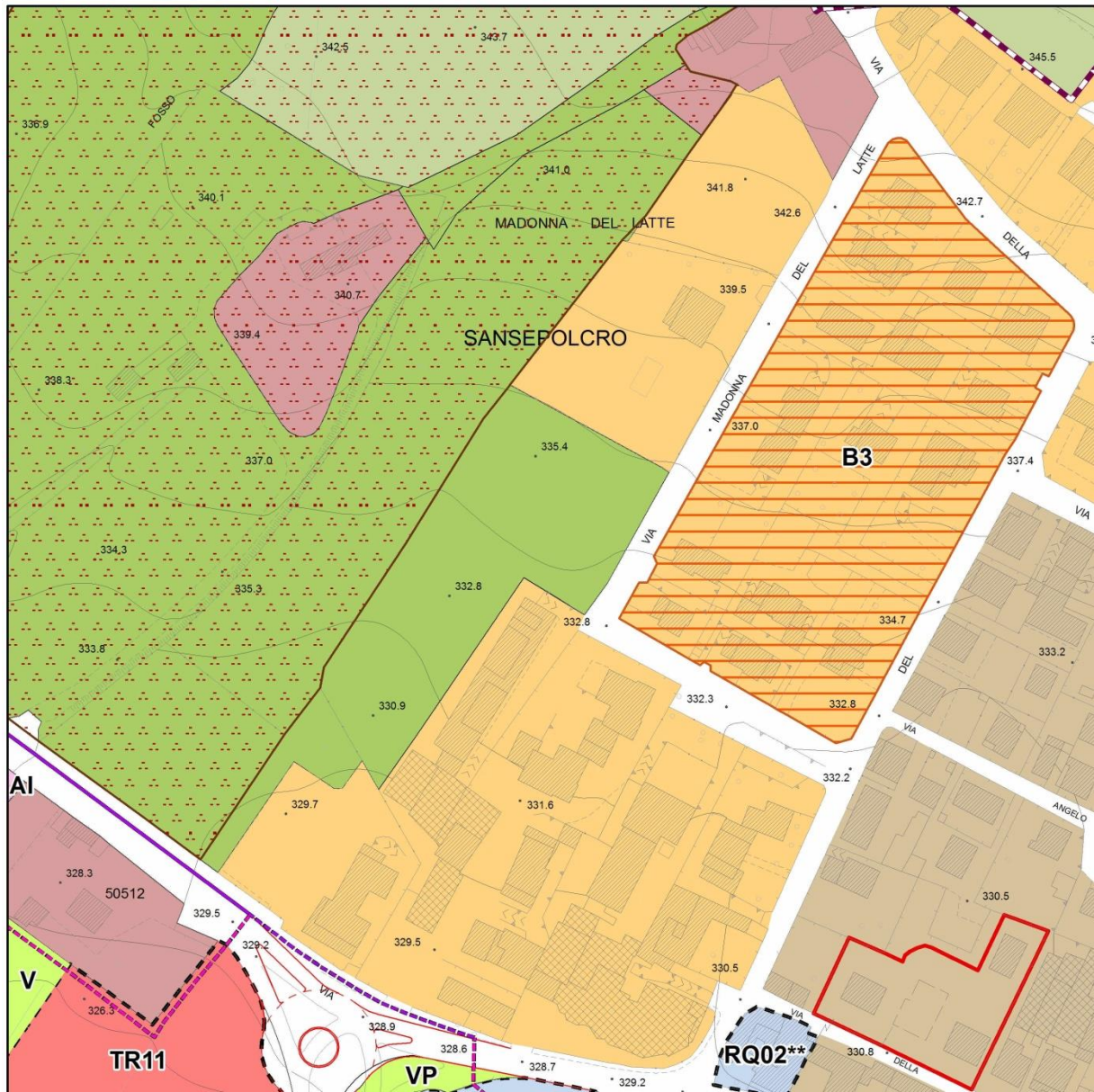
PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87
dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	
<p>Gli interventi che prevedono completamenti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li> <li>- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</li> </ul>	<p>Gli interventi previsti dalla presente variante garantiscono un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, non interferiscono con coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) oggetto di tutela, non determina effetti di frattura sul paesaggio e non compromette l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>Inoltre le previsioni che riguardano la realizzazione di nuovi edifici residenziali (n. 51, 83, 34, 87) saranno oggetto di specifiche prescrizioni in modo che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.</p> <p>Si ritengono pertanto rispettate le prescrizioni del PPR citata.</p>

**PARERI TECNICI IN MERITO ALLE ISTANZE RICADENTI NELL'AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO**

- **PARERE TECNICO ISTANZE N. 50 e 51: ACCOGLIBILE** come modesta nuova area di trasformazione TR41, che coinvolge solo parte dell'area oggetto della istanza n. 51 (essendo l'area interessata dalla istanza n. 50 ricadente nel PS in "ambito di reperimento di parco urbano" e quindi da non assoggettare ad interventi di nuova edificazione a scopo residenziale), e alle seguenti condizioni:

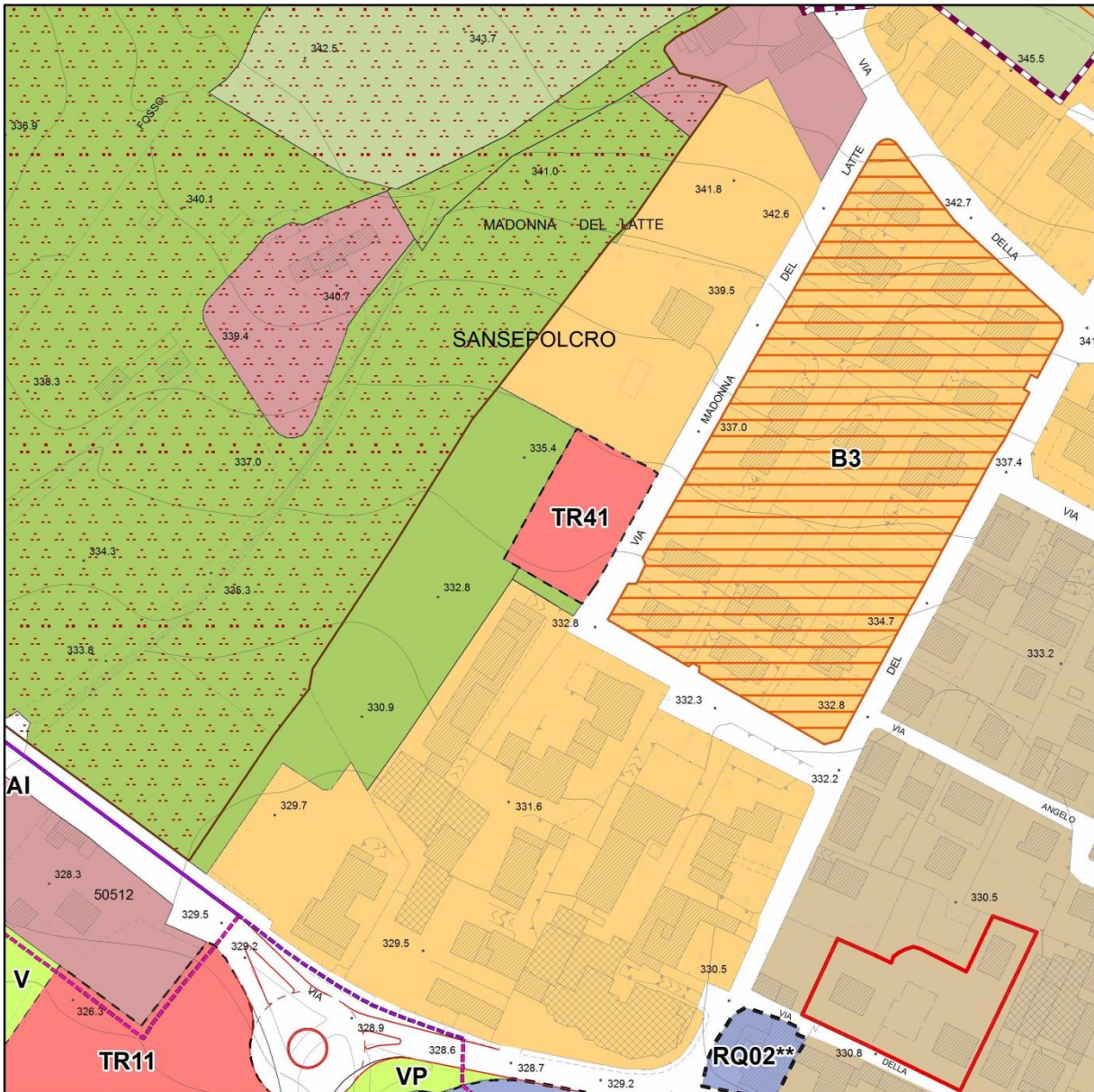
- a) Realizzazione di una viabilità di accesso ad area di parcheggi pubblici e verde pubblico nella zona a sud della TR, con cessione al Comune di opere per una superficie di 14 mt X 25,7 mt. (viabilità, parcheggi pubblici, marciapiede);
- b) Realizzazione e cessione al comune di marciapiede lungo via del Petreto .





Estratto del Regolamento Urbanistico vigente in cui l'area interessata dalle istanze n. 50 e 51 è individuata come verde privato vincolato.

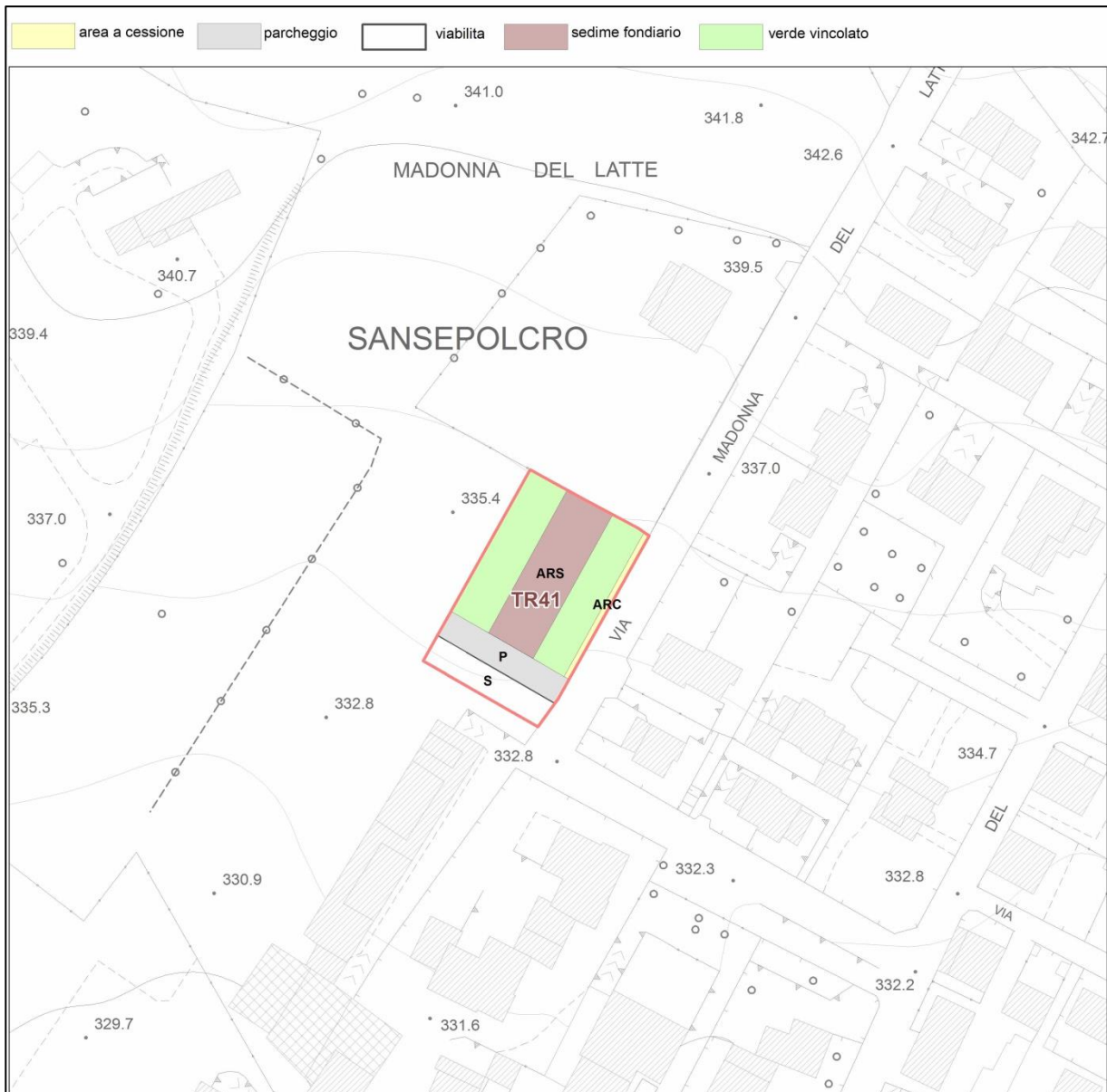




Estratto del RU modificato in recepimento della sola istanza n. 51 con individuazione di una nuova area di trasformazione TR41 – Via del Petreto a fini residenziali con: superficie territoriale pari a 1684 mq. e SUL pari a 505 mq.

Per l'attuazione degli interventi di nuova edificazione è previsto il rispetto del seguente schema progettuale:

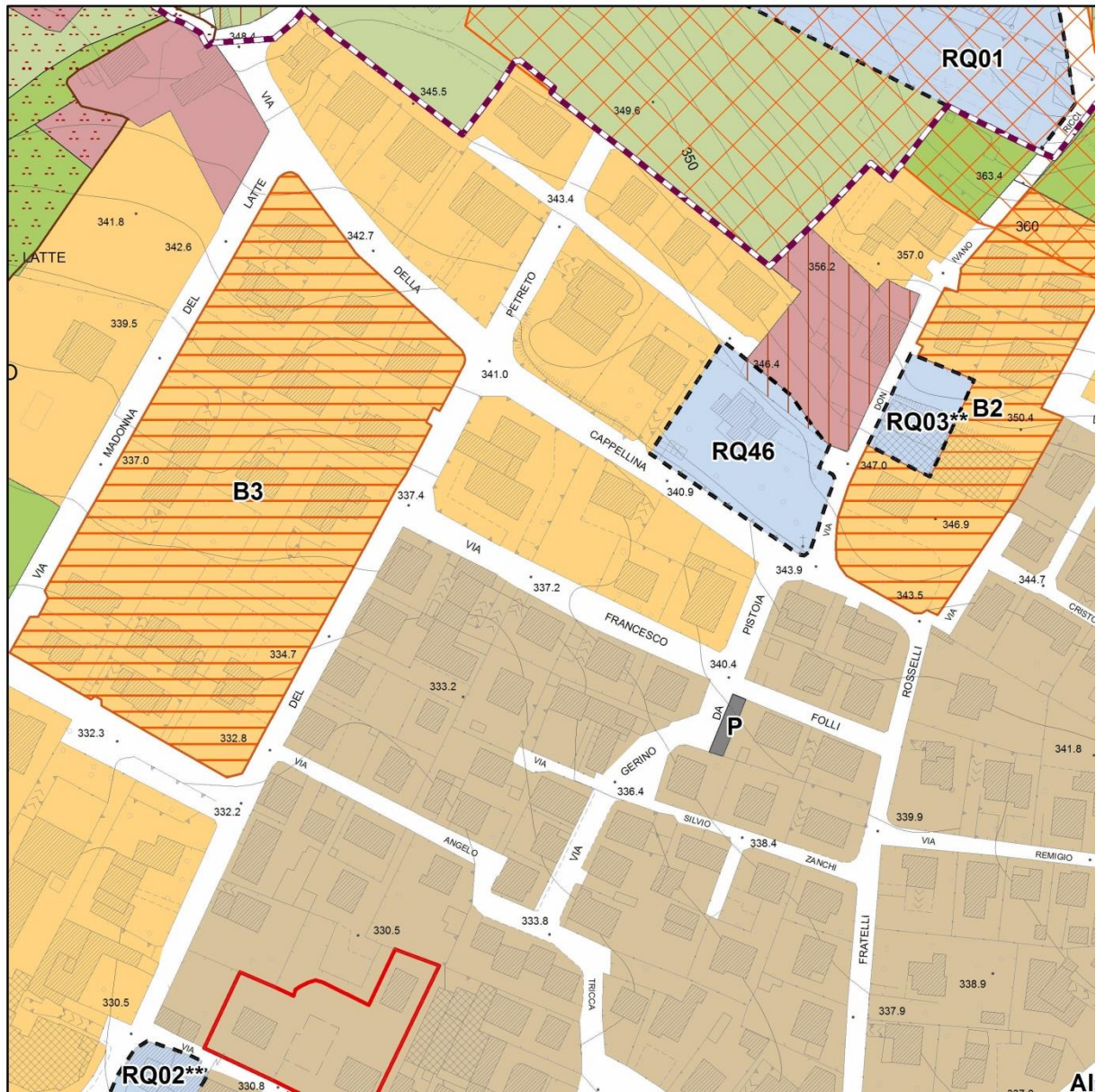




Schema progettuale TR41 - L'area di sedime dei nuovi edifici prevista consente l'allineamento con l'edificato esistente sia a nord-est che a sud-ovest della TR41 in modo da completare il margine edificato ovest di questo settore di città; è inoltre prevista una fascia di parcheggi a sud con congrua viabilità di accesso a servizio sia del nuovo modesto insediamento che del tessuto edificato contermina

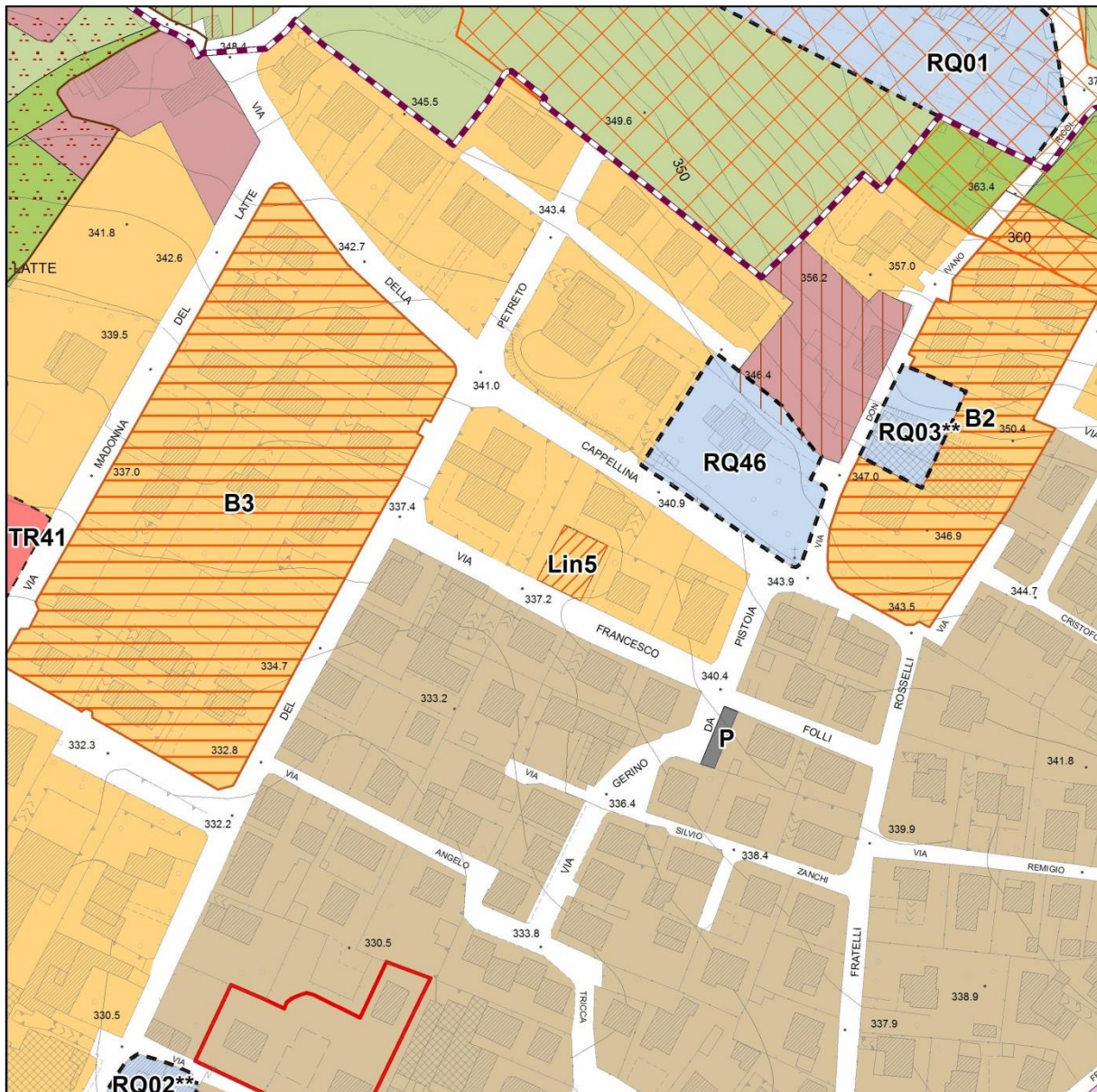
- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 83: ACCOGLIBILE** come nuovo lotto interstiziale assoggettato alla disciplina di cui all'art. 46 delle NTA del RU ed alle seguenti condizioni atte a garantire il soddisfacimento di obiettivi di interesse pubblico:

- Realizzazione di un parcheggio lungo strada per tutta la lunghezza del lotto e con profondità di 2,5 e sua cessione al Comune;



Estratto del RU vigente in cui l'area interessata dalla istanza n. 83 è individuata come lotto libero all'interno del "tessuto consolidato"

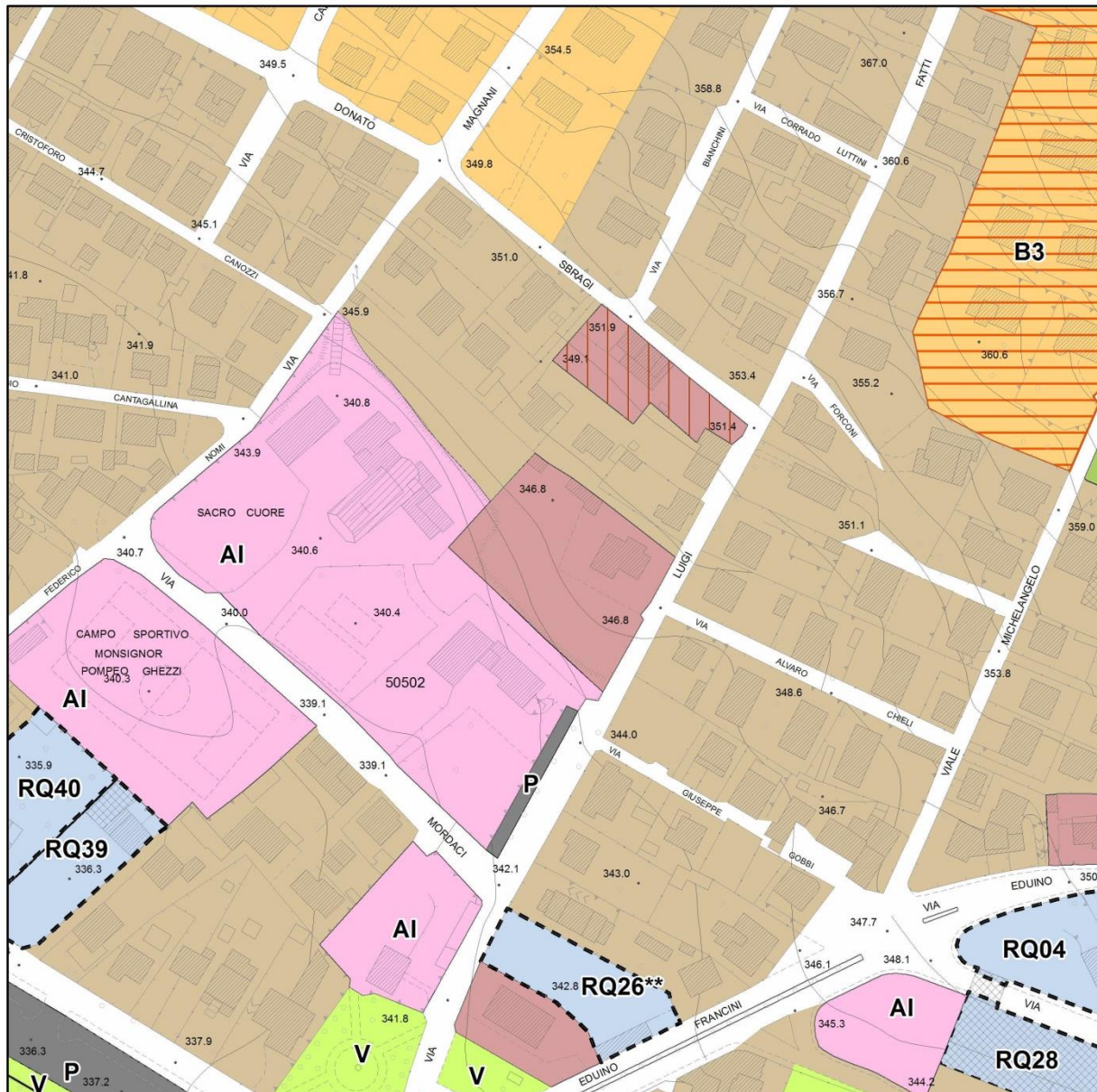




Estratto del RU modificato in recepimento della istanza n. 83 con individuazione del nuovo “lotto interstiziale Lin5” per il quale sono definiti in modo specifico le correlate previsioni per il conseguimento di obiettivi di interesse pubblico. L’incremento di SUL imputabile a tale nuova previsione è di 250 mq. per destinazione residenziale.

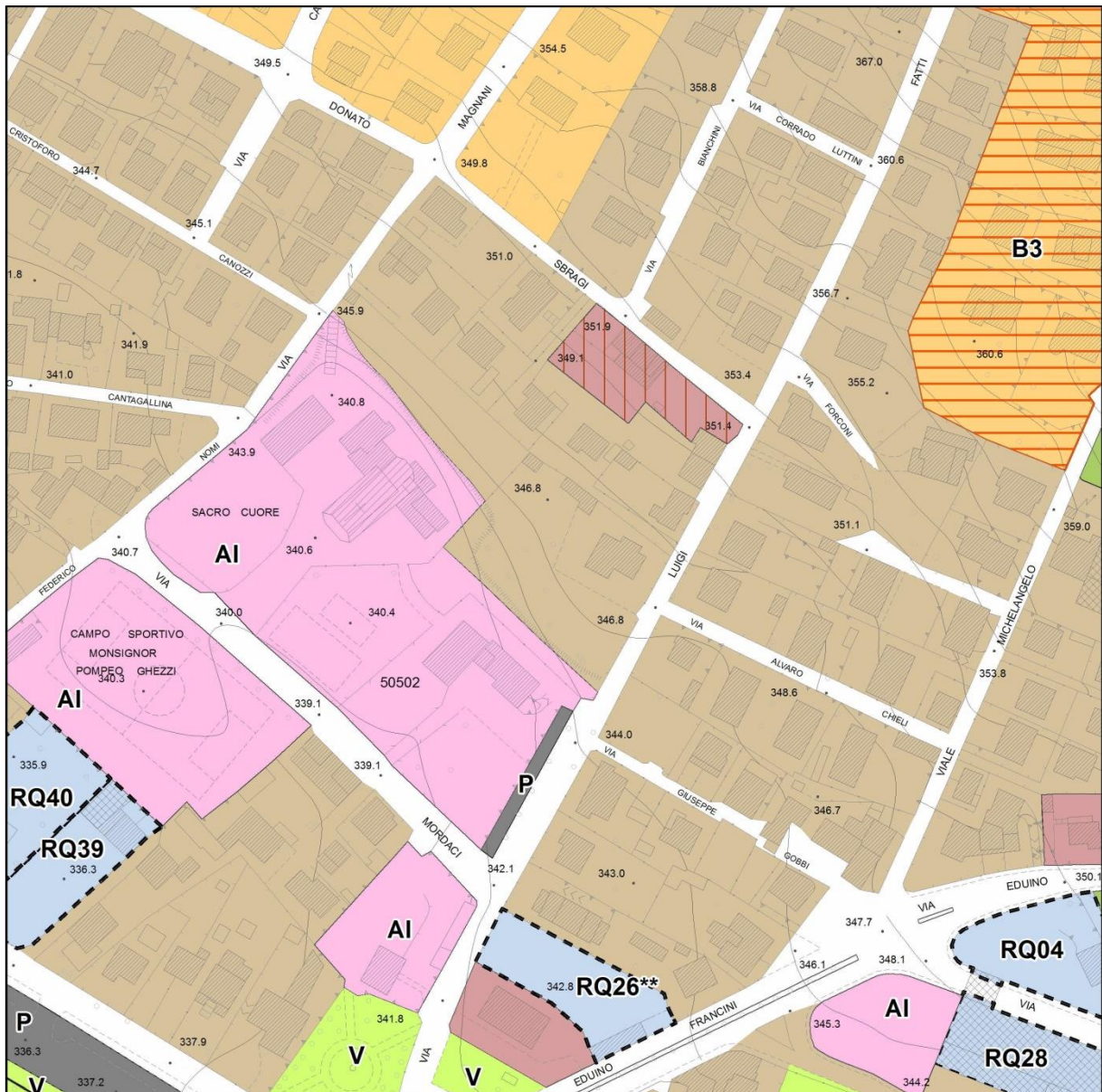
- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 94: ACCOGLIBILE** nelle modalità richieste ovvero inserendo l’area all’interno dei “tessuti post bellici”.





Estratto del RU vigente in cui l'area interessata dalla istanza n. 94 è individuata come "tessuti storici minori e pertinenza di edifici rurali storici" (area in rosso al centro dell'estratto)





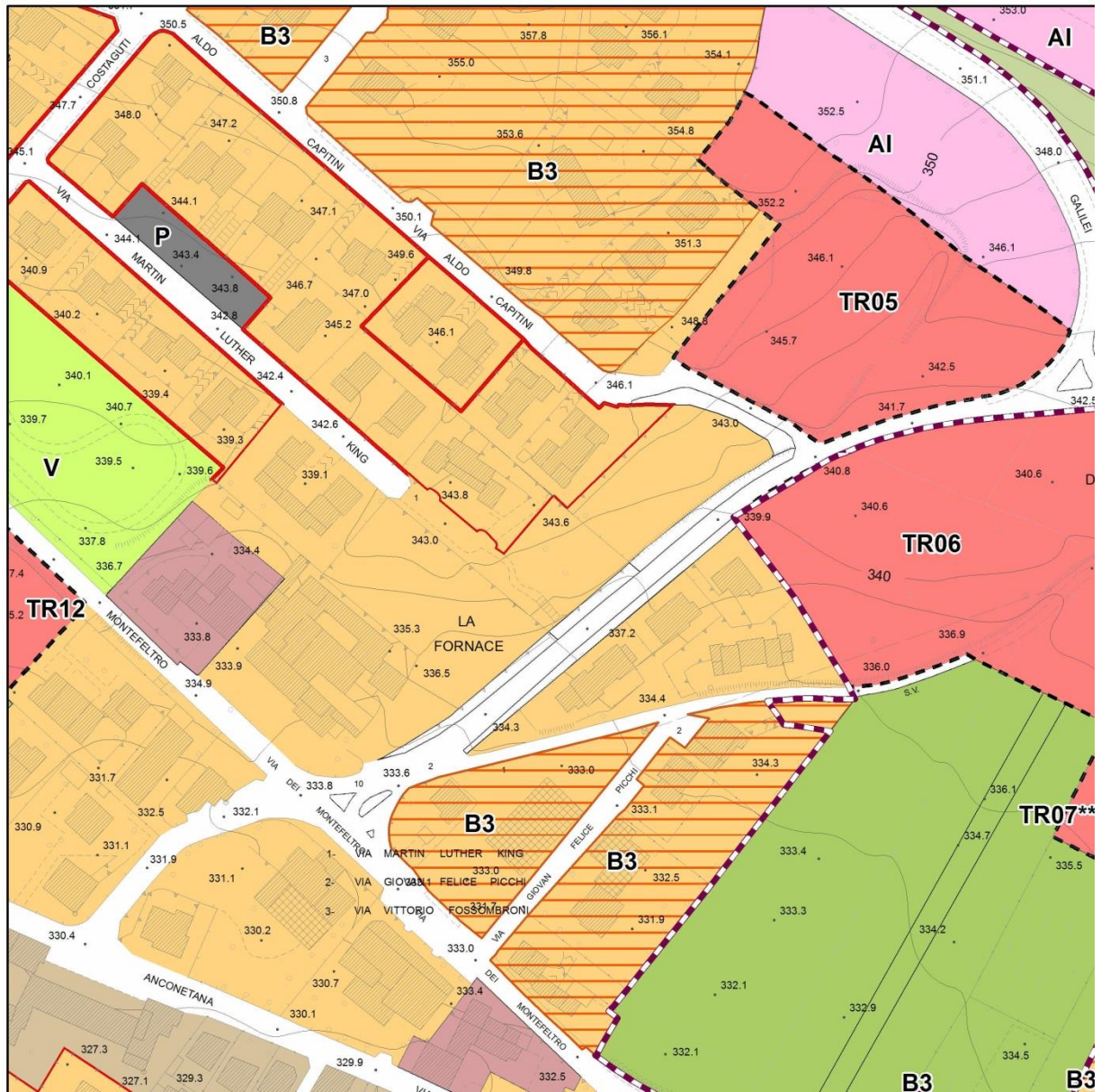
Estratto del RU modificato in recepimento della istanza n. 94 in cui l'area oggetto di istanza è stata inglobata nel "tessuto post bellico"

Ciò comporta per il proprietario poter realizzare piscina e pertinenze accessorie all'abitazione (inibite invece dal RU nei "tessuti storici minori e pertinenza di edifici rurali storici") nella misura massima del 10% del volume esistente senza compromettere i valori dell'ampio parco annesso all'abitazione.

- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 34: ACCOGLIBILE** come nuovo lotto interstiziale assoggettato alla disciplina di cui all'art. 46 delle NTA del RU ed alla disciplina integrativa riguardante gli interventi da garantire per l'accessibilità all'area alle seguenti condizioni:

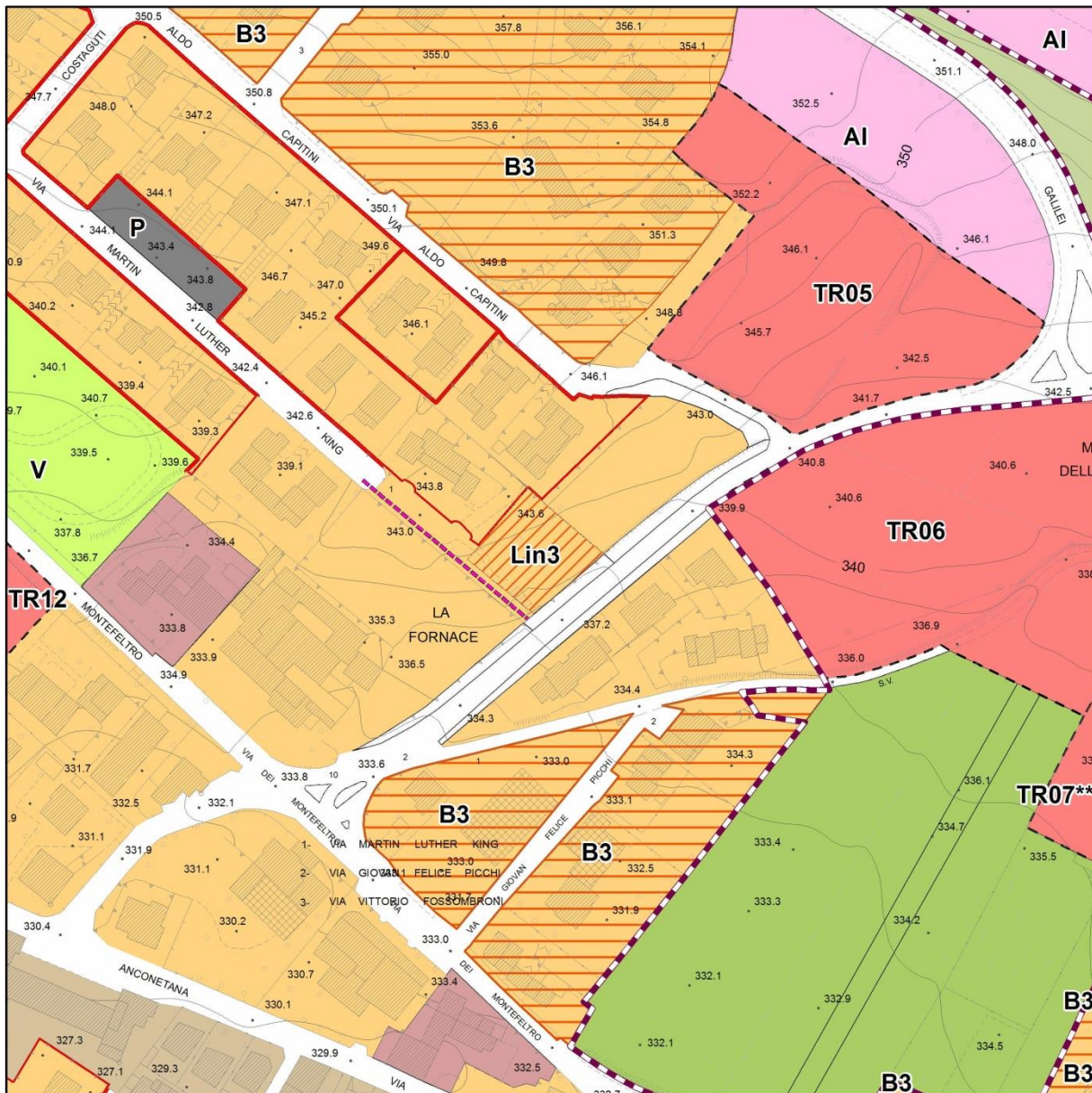
- a) accessibilità veicolare al lotto esclusivamente dal margine nord-ovest ovvero dalle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71; lungo via della Montagna potranno essere previsti solo accessi pedonali;
- b) dovrà essere preventivamente ceduta al Comune una fascia di larghezza massima di 4 metri lungo il margine sud-ovest sulle particelle 1153, 1139, 1148 del foglio 71 lungo il quale dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico





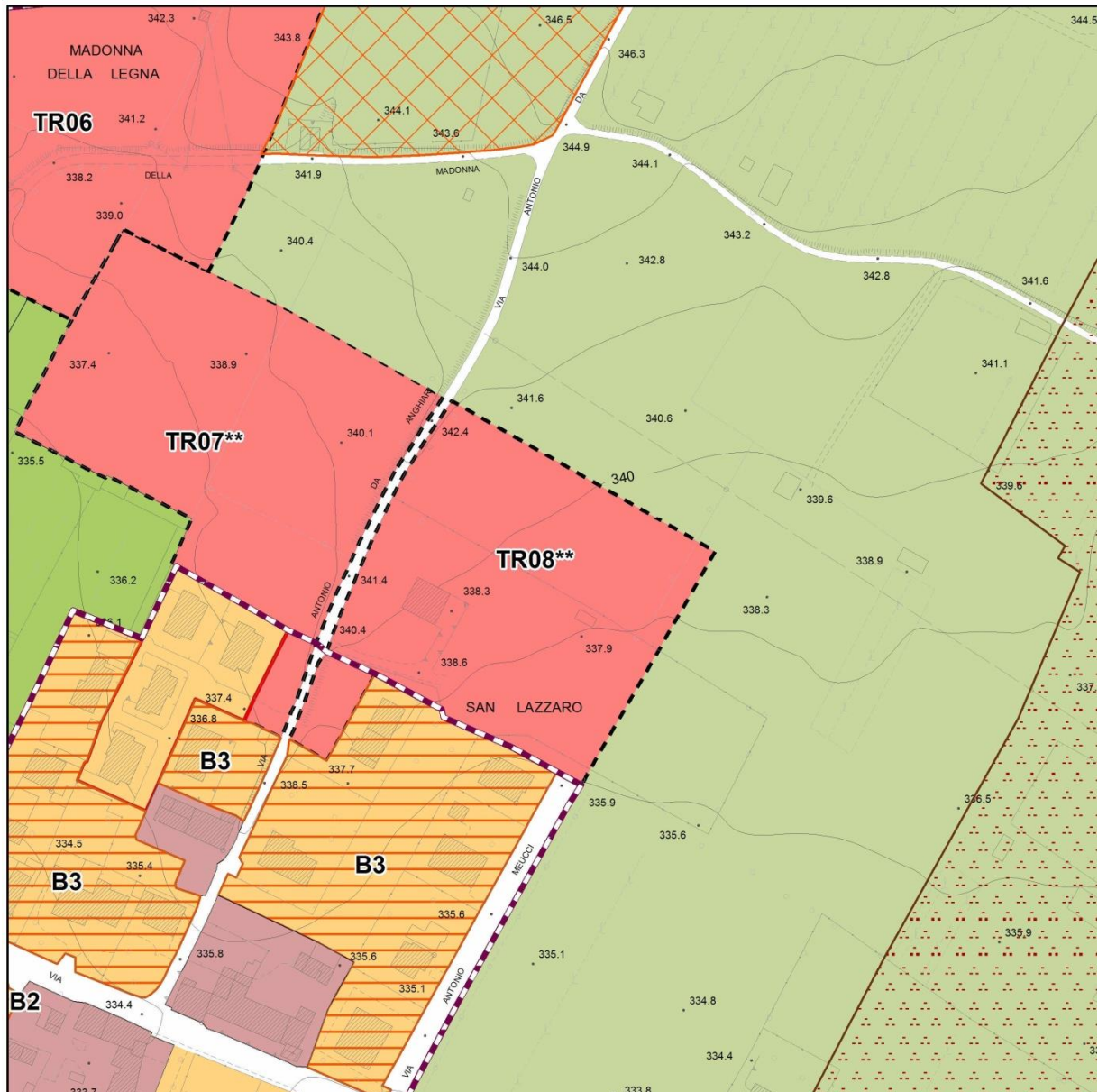
Estratto del RU vigente in cui l'area interessata dalla istanza n. 34 è individuata come lotto libero all'interno del "tessuto consolidato"





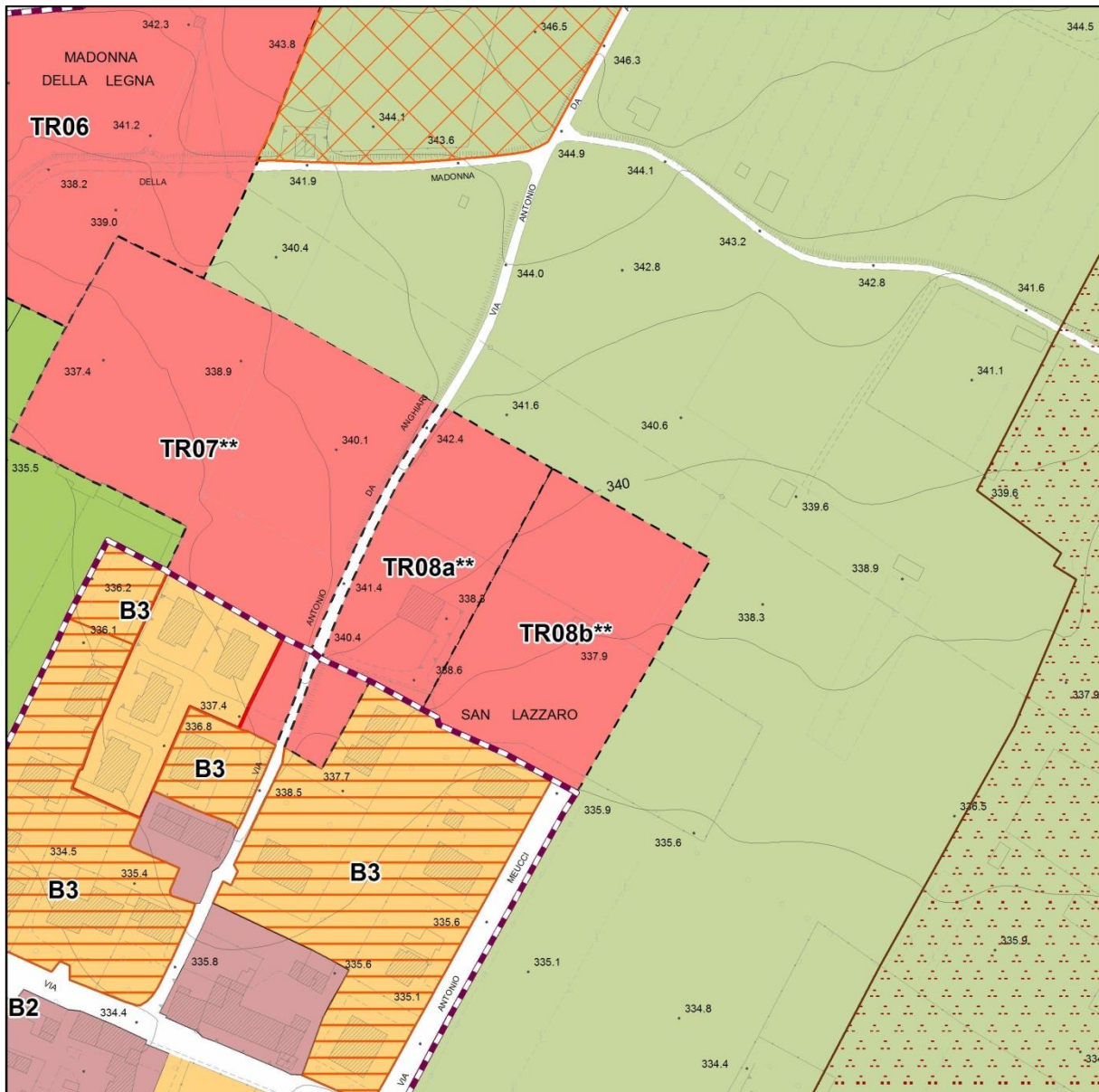
Estratto del RU modificato in recepimento della istanza n. 34 con individuazione del nuovo "lotto interstiziale Lin3" per il quale sono definiti in modo specifico le correlate previsioni per il conseguimento di obiettivi di interesse pubblico. **L'incremento di SUL imputabile a tale nuova previsione è di 250 mq. per destinazione residenziale.**

- **PARERE TECNICO ISTANZE N. 63 e 69: ACCOGLIBILE** tenendo conto di analoga richiesta presentata dal proprietario dell'area posta a nord e ricadente anch'essa nella TR08\*\* o manifestazione di interesse n. 69 presentata da Fabrizio Zazzi per conto di Renata Zazzi. Al fine di recepire sia la presente istanza che la n. 69 si prevede di suddividere l'originaria TR08\*\* in due aree di trasformazione distinte TR08 a\*\* la e TR08b\*\*, di cui la TR08a\*\* di più agevole attuazione. che nel loro insieme realizzeranno quanto previsto nell'originaria unica TR08\*\* a parità di SUL e di standard totali.



Estratto del RU vigente in cui l'area interessata dalle istanze n. 63 e n. 69 è già individuata come area di trasformazione a fini residenziali TR08\*\* - Madonna della Legna





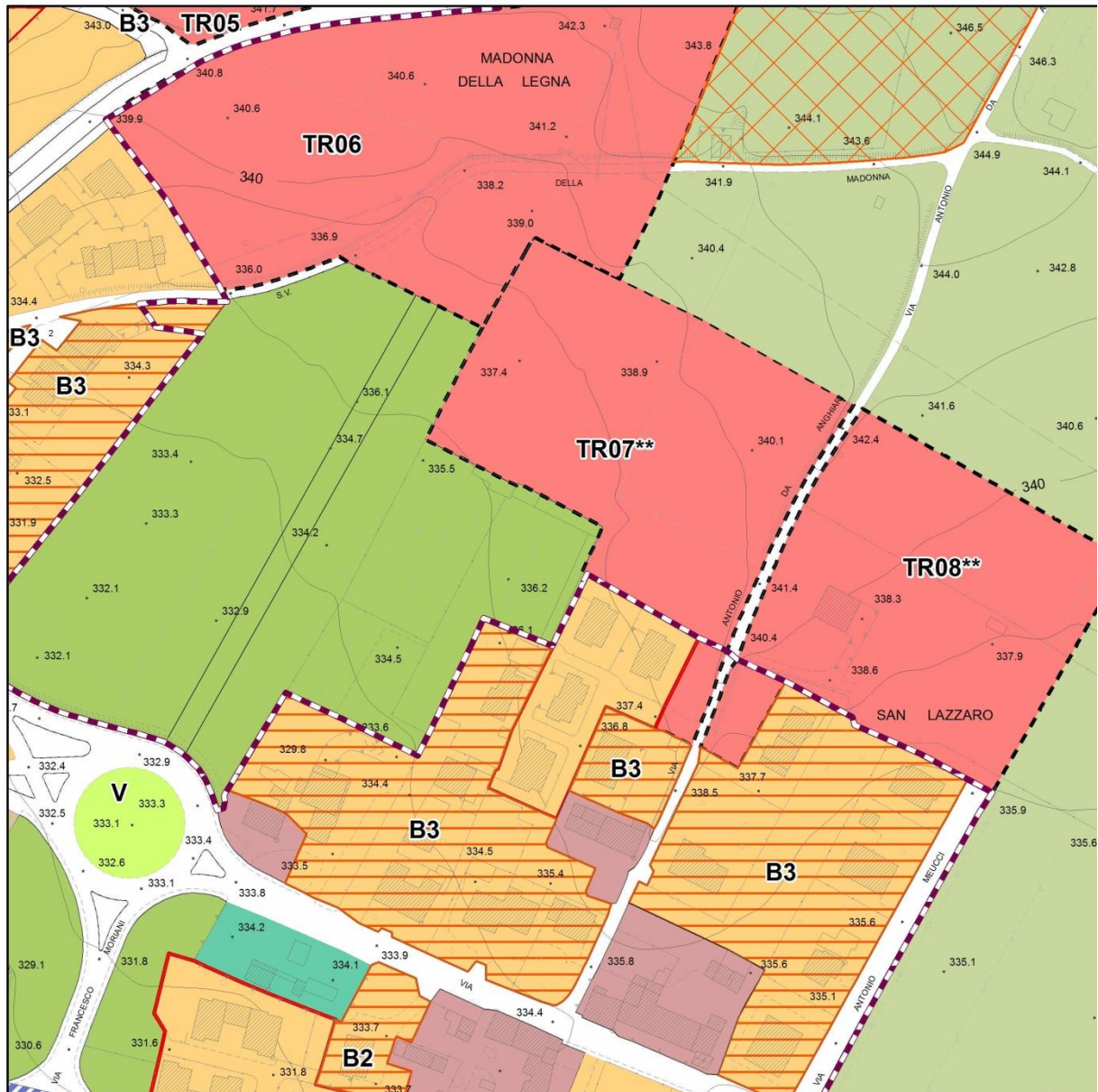
Estratto del RU modificato in recepimento delle istanze n. 63 e 69 con individuazione di due aree di trasformazione distinte TR08a\*\* e TR08b\*\* attuabili in tempi diversi con priorità per la TR08a\*\*; in ciascuna delle nuove TR si attuano in due tempi distinti ciò che era già previsto nella originaria TR08\*\*. Tale modifica del RU non comporta incremento di SUL.



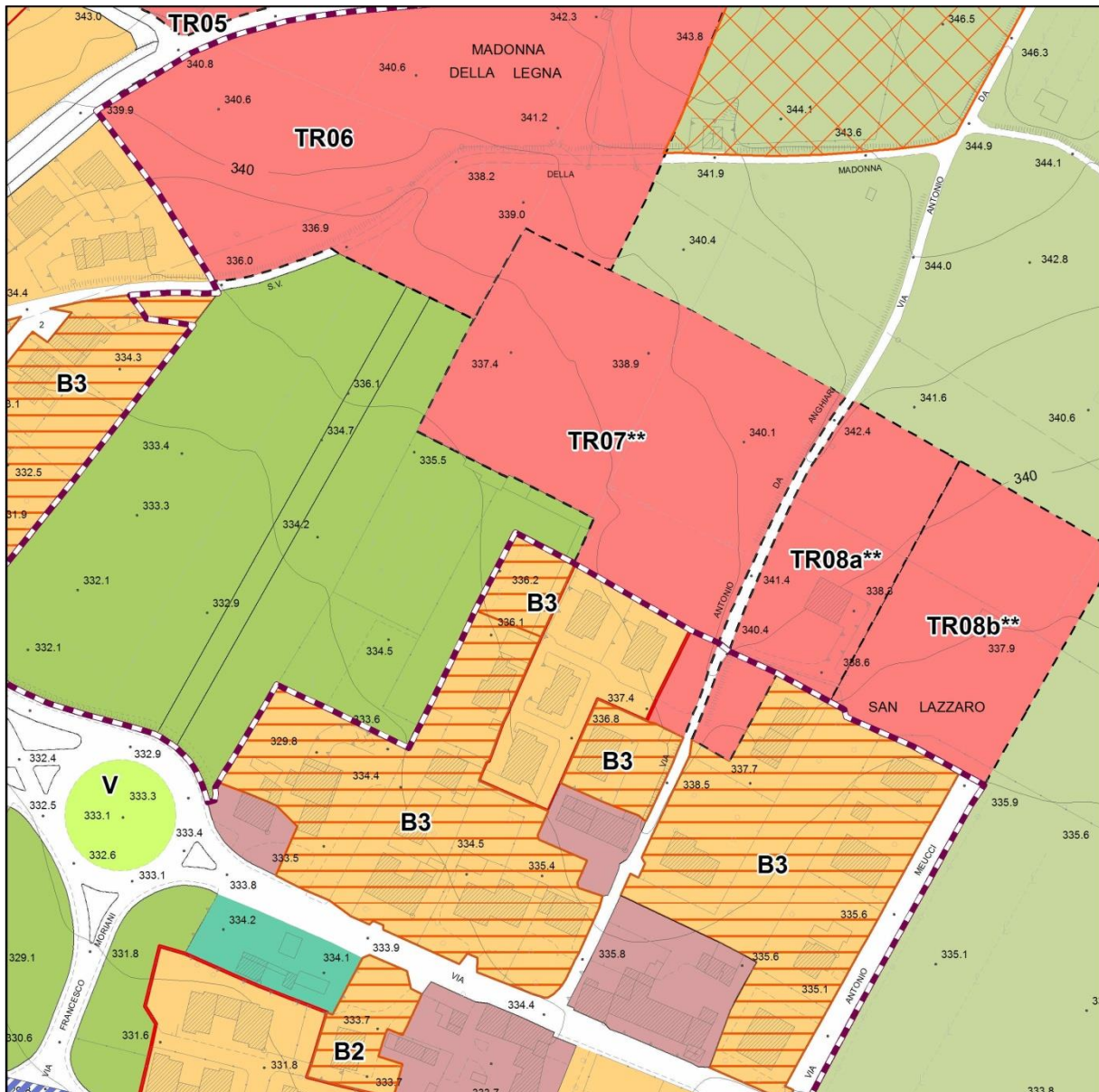
Schema progettuale delle TR08a\*\* e TR08b\*\* - come si evince dal suddetto la modifica introdotta è finalizzata a consentire l'attuazione degli interventi già previsti in modo autonomo e distinto

- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 87: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** con riduzione dell'impegno di nuovo suolo, rispetto a quanto richiesto, al fine del solo perseguimento di esigenze familiari come dichiarato nella manifestazione di interesse, attraverso la riperimetrazione del tessuto di completamento B3. Ciò anche al fine di non incrementare eccessivamente il carico urbanistico e tenendo conto delle critiche condizioni di accessibilità al lotto da strada privata che immette sulla strada Tiberina sud in un incrocio con scarse condizioni di visibilità.





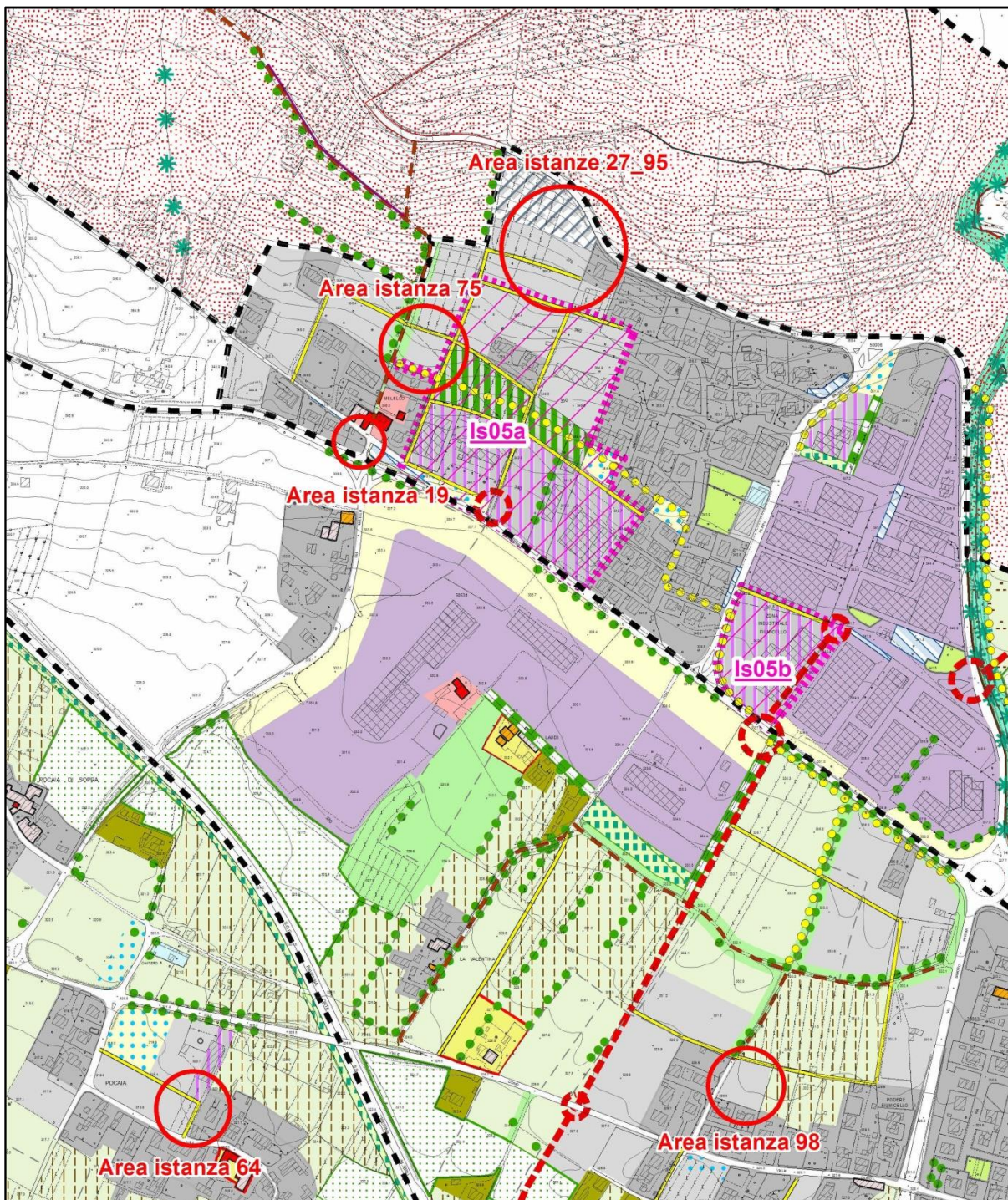
Estratto del Regolamento Urbanistico vigente in cui l'area interessata dalle istanze n. 87 è individuata come "verde privato vincolato"



Estratto del RU modificato in recepimento parziale della istanza n. 87; la modifica al RU proposta costituisce il completamento del margine nord-ovest dell'edificato esistente di S. Lazzaro con introduzione di un nuovo lotto in zona B3 con superficie territoriale di 697 mq. che comporta una nuova SUL pari a 326 mq..

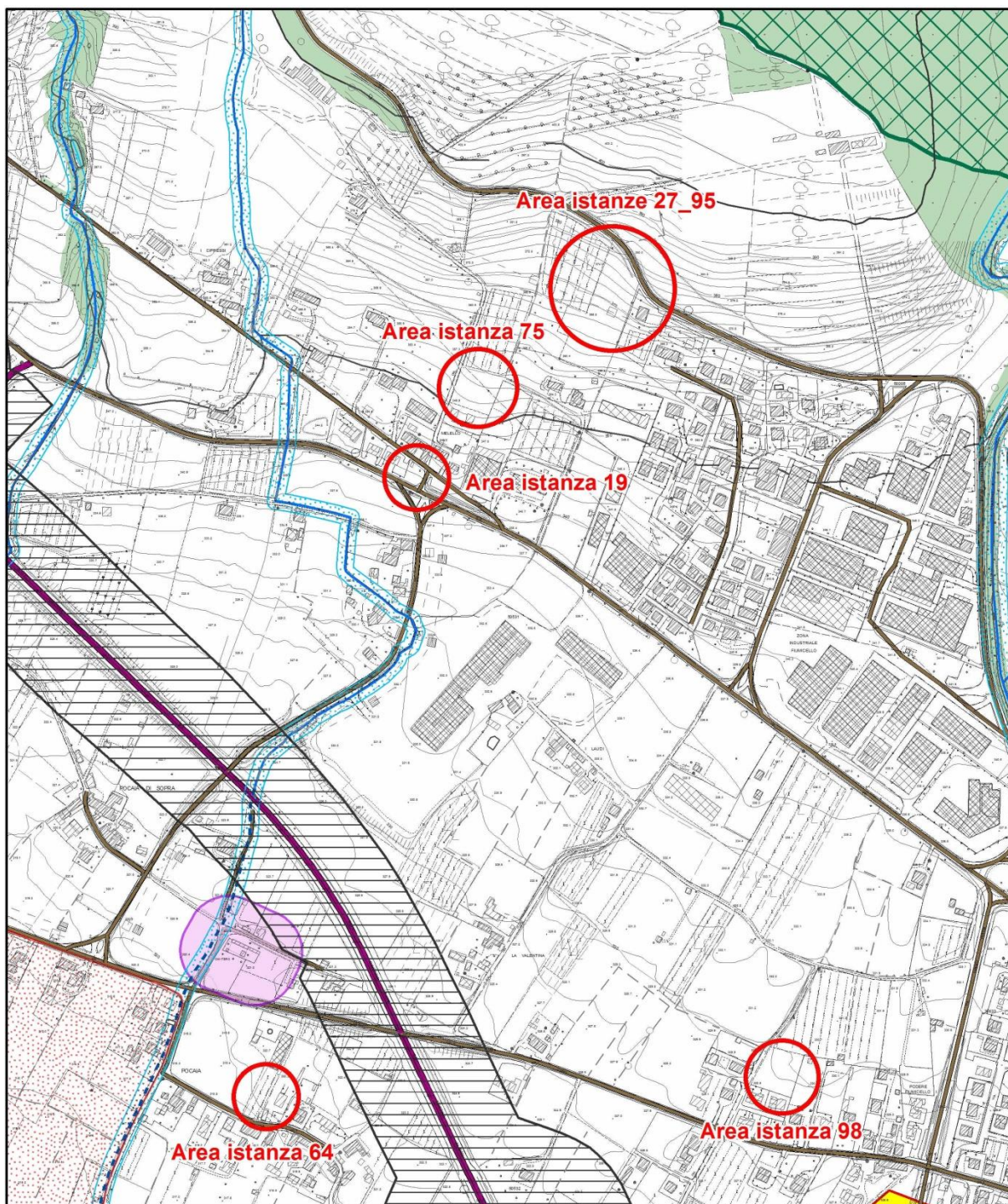


**b. ISTANZE RIGUARDANTI AREE NON SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO E INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**



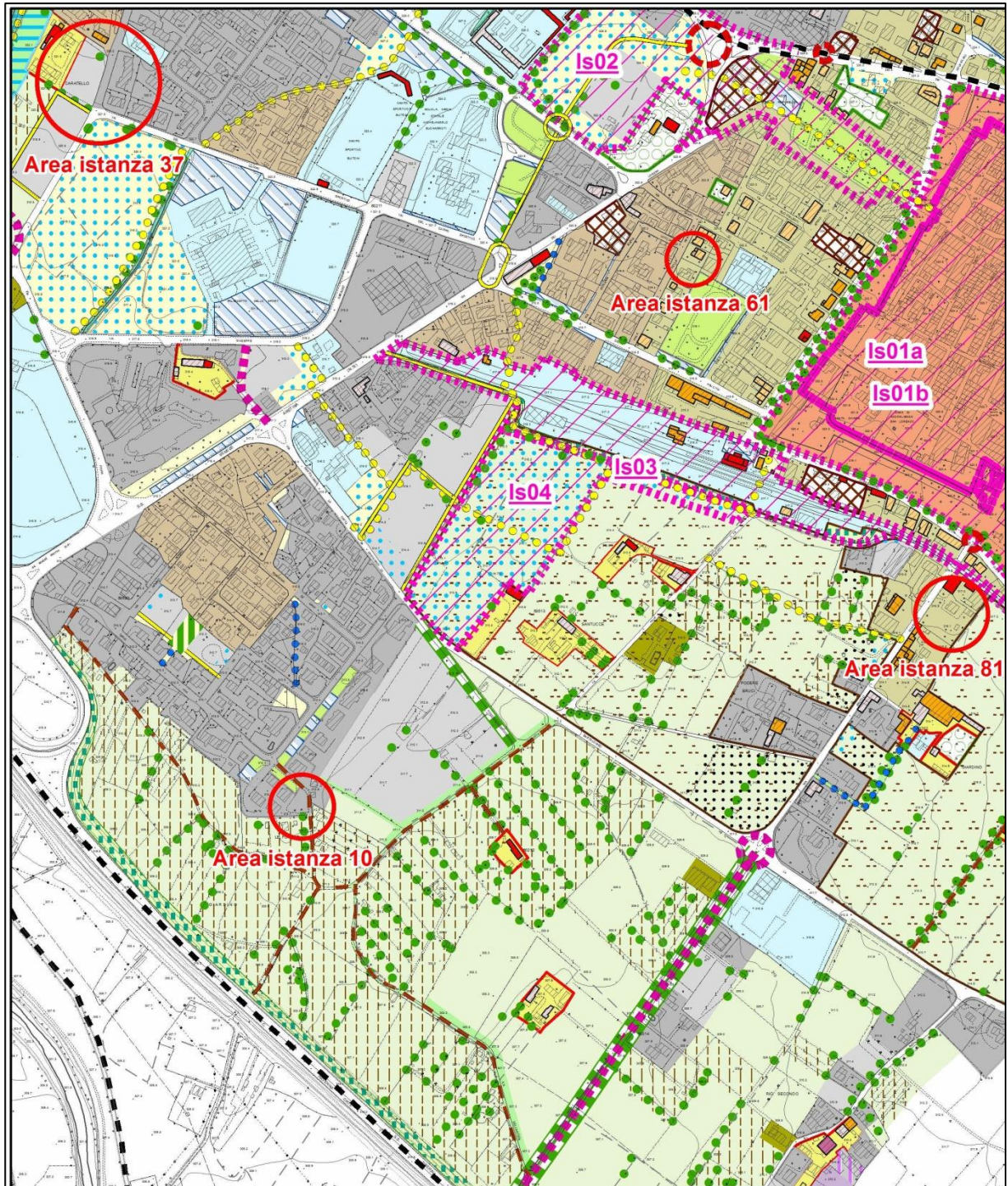
*Estratto del PS vigente* con individuazione delle aree oggetto di istanza che ricadono nella collina di Sansepolcro settore ovest e nella pianura ad ovest del capoluogo lungo la direttrice viaria che conduce a Gagnano; tali aree nell'ambito del PS ricadono nel tessuto edificato recente (19), in ambito di potenziamento della residenza (27, 95, 75, 64 e 98)





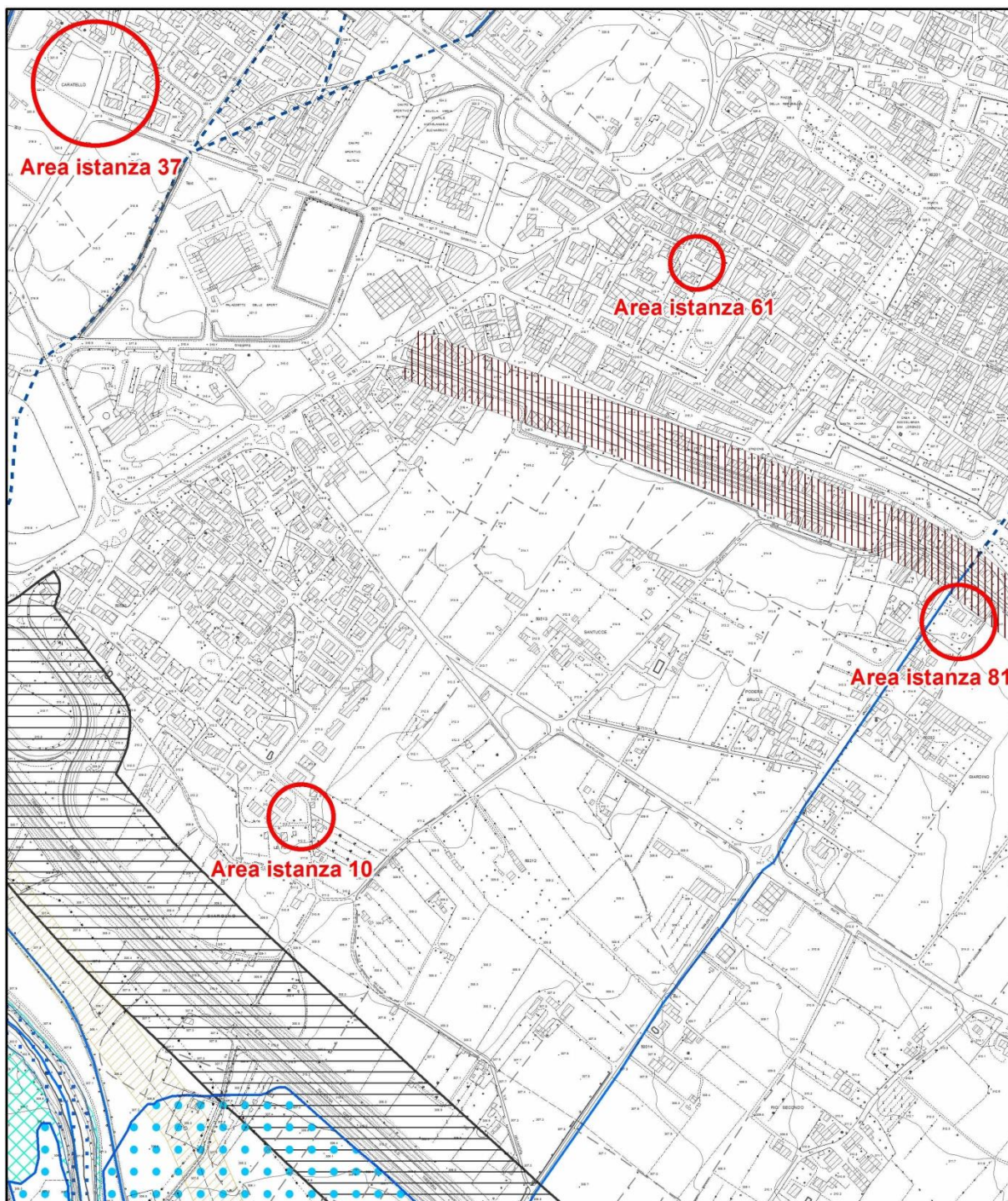
Estratto della tavola dei vincoli del RU in cui sono evidenziate le aree interessate dalle istanze n. 19, 75, 27, 95, 64 e 98; tutte le aree suddette non sono interessate da vincoli





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 nel tessuto edificato recente (10), in ambito di potenziamento della residenza (37) e nei tessuti postbellici (61 e 81)





*Estratto della tavola dei vincoli del RU* in cui sono evidenziate le aree interessate dalle istanze n. 10, 37, 51, 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. 19 – Area presso la località Melello**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** proposta di nuovo lotto interstiziale o di margine ai sensi dell'art. 46 delle NTA del RU. si tratta di area ubicata lungo la SS 3bis per la quale viene richiesto il riconoscimento di lotto interstiziale o di margine in virtù della collocazione, l'accessibilità e la disponibilità di tutte le opere di urbanizzazione e di servizio presenti in loco;



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

**Coerente** in quanto area inserita nei “Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti”;

**- RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l’area interessata dalla istanza non risulta soggetta a vincoli o discipline di tutela delle invarianti strutturali;

**- 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.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. 19 si propone di individuare un nuovo lotto interstiziale (Lin 1) con destinazione residenziale, con superficie territoriale pari a 367 mq. e SUL massima pari a 250 mq., con conseguente incremento del carico insediativo pari a 6 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 2 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU:

- 1032 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 376.680 lt/anno;
- 7,84 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 3.960 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 16.418 KWh/anno di consumo di energia elettrica

**Componente suolo**

Come sopra ricordato la superficie territoriale del nuovo lotto interstiziale è di 367 mq.; di questa superficie solo il 30% potrà essere assoggettato ad interventi di impermeabilizzazione mantenendo quindi una superficie permeabile 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 di Pallottino; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà realizzabile alla linea della rete fognaria esistente sempre lungo via di Pallottino.

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”.

Nell’area in questione non esistono interferenze con il reticolo idraulico regionale.

**Componente energia**

L’area risulta servita dalla rete del metano posta lungo la via di Pallottino 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 nel previsto lotto interstiziale non comportano alcun effetto sulla componente salute umana e sicurezza.

**Mobilità**

L'area in questione è accessibile dall'esistente strada di accesso all'edificio posto immediatamente a nord, che presenta una sezione e prestazioni adeguate.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno sono inquadrabili come completamento di un lotto libero interno a tessuto urbano 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" come verificato nella tabella di seguito riportata che raggruppa le valutazioni per tutte le istanze non interessate da vincoli paesaggistici.

**ISTANZA N. 75 – Area presso la località Melello**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** terreno ubicato in località Melello, lungo la SC del Melello, a fianco all'area del progetto strategico Is05a del P.S. (rif. elaborato normativo 14b.2 di valutazione UTOE 02 del sistema insediativo concentrato). Gli Scriventi ne propongono l'inserimento in Area di Trasformazione con la previsione di edificabilità secondo quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati, per la realizzazione di n. 2 piccoli edifici residenziali, per una volumetria totale di circa 1350,0 mc, pari ad una SUL di circa 500,0 mq. La Ditta che presenta la richiesta in oggetto è fortemente interessata a realizzare l'intervento proposto di completamento dell'edificazione dell'area residua nei tempi previsti dal bando considerate le concrete richieste di acquisto;

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

**Coerente** in quanto area inserita nei "Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti";

- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l'area interessata dalla istanza non risulta soggetta a vincoli o discipline di tutela delle invarianti strutturali;

- **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.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. 75 si propone di individuare una nuova area di trasformazione TR42 con destinazione residenziale, con superficie territoriale pari a 2.240 mq. e SUL massima pari a 448 mq., il conseguente incremento del carico insediativo risulta pari a 12 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 5 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU.

- 2.064 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 753.360 lt/anno;
- 15,695 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 7.920 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 41.045 kWh/anno di consumo di energia elettrica

**Componente suolo**

Come sopra ricordato la superficie territoriale della nuova area di trasformazione TR42 è di 2.240 mq.; l'ambito di reperimento del sedime edificabile è di 1.237 mq., di cui solo il 30% potrà essere assoggettato ad interventi di impermeabilizzazione, mantenendo quindi una superficie permeabile 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, per ciascuna abitazione, di cisterna per la raccolta delle acque piovane e la realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella")

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

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 come condizione per l'attuazione degli interventi edilizi.

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

Nell'area in questione non esistono interferenze con il reticolo idraulico regionale.

#### **Componente energia**

L'area 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 nel previsto lotto interstiziale non comportano alcun effetto sulla componente salute umana e sicurezza.

#### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile dalla vicinale del Melello e potrà essere in futuro accessibile anche dall'area che nel P.S. è individuata come area di intervento strategico Is05a.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto sono inquadrabili come completamento sul margine di un tessuto urbano 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", come verificato nella tabella di seguito riportata che raggruppa le valutazioni per tutte le modifiche oggetto della presente variante non interessate da vincoli paesaggistici.

### **ISTANZE N. 27 95 – Area presso via Poliziano immediatamente a sud della strada**

#### **Marechiese**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** entrambe le richieste propongono un nuovo lotto interstiziale o di margine (quindi due uno per istanza n. 27 e uno per istanza n. 95) ai sensi dell'art. 46 delle NTA del RU. Si tratta di lotto posto al termine di via A. Poliziano, in adiacenza con tessuto edilizio residenziale già completamente edificato e dotato di opere di urbanizzazione primaria, inserito nel previgente PRG in "Zona di completamento B3" e in zona agricola nel vigente RU. Gli scriventi propongono di classificare una porzione della loro proprietà tra come "nuovo lotto di completamento dei margini" (art. 46 delle vigenti NTA) in modo da poter realizzare una SUL max 250,0 mq. Per quanto riguarda il breve tratto di strada in prosecuzione di via A. Poliziano (strada comunale) necessario per accedere al lotto, gli Scriventi propongono lo scomputo degli oneri concessori mediante stipula di apposita convenzione che ne regoli la realizzazione;

- **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;

- **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.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 delle istanze n. 27 e 95 si propone di individuare una nuova area di trasformazione TR40 con destinazione residenziale, con superficie territoriale pari a 2.407 mq. e SUL massima pari a 481 mq.; il conseguente incremento del carico insediativo risulta pari a 12 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 5 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU.

- 2.064 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 753.360 lt/anno;
- 15,695 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 7.920 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 41.045 KWh/anno di consumo di energia elettrica

#### **Componente suolo**

Come sopra ricordato la superficie territoriale della nuova area di trasformazione TR40 è di 2.407 mq.; l’ambito di reperimento del sedime edificabile è di 1.568 mq., di cui solo il 30% potrà essere assoggettato ad interventi di impermeabilizzazione, mantenendo pertanto una superficie permeabile notevolmente 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, per ciascuna abitazione, di cisterna per la raccolta delle acque piovane, e la realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo “erborella”)

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

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 come condizione per l’attuazione degli interventi edilizi .

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

Nell’area in questione non esistono interferenze con il reticolo idraulico regionale.

#### **Componente energia**

L’area è facilmente allacciabile alla linea del metano lungo via Poliziano e 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 sulla componente salute umana e sicurezza.

### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile attraverso il prolungamento di via Poliziano.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno sono inquadrabili come completamento sul margine di un tessuto urbano 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", come verificato nella tabella di seguito riportata che raggruppa le valutazioni per tutte le modifiche oggetto della presente variante non interessate da vincoli paesaggistici

### **ISTANZA N. 64 – Area presso l'abitato di Pocaia di sotto**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** lotto interno all'aggregato di Pocaia, lungo la strada vicinale Pocaia-La Fiora, inserito nel vigente RU in "Tessuto di margine" ed adiacente ad un'area di Trasformazione (TR26). Se ne richiede l'inclusione tra i lotti interstiziali o di margine per scopi edificatori (n. 1 edificio bifamiliare per esigenze familiari);

### **- 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;

- **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.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. 64 si propone di individuare un nuovo lotto di completamento dei margini (Lcm 6) con destinazione residenziale, con superficie territoriale pari a 1.054 mq. e SUL massima pari a 250 mq., con un incremento del carico insediativo pari a 6 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 2 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU:

- 1032 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 376.680 lt/anno;
- 7,84 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 3.960 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 16.418 KWh/anno di consumo di energia elettrica

### **Componente suolo**

Come sopra ricordato la superficie territoriale del nuovo lotto interstiziale è di 1.054 mq.; la superficie da impermeabilizzare sarà limitata al massimo a 350 mq., consentendo di mantenere permeabile una superficie 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 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 di Pocaia di sotto; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà realizzabile alla linea della rete fognaria esistente sempre lungo via di Pocaia di sotto.

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".

Nell'area in questione non esistono interferenze con il reticolo idraulico regionale.

#### **Componente energia**

L'area risulta servita dalla rete del metano posta lungo la via di Pocaia di sotto 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 nel previsto lotto interstiziale non comportano alcun effetto sulla componente salute umana e sicurezza.

#### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile dall'esistente strada di Pocaia di sotto, che presenta una sezione e prestazioni adeguate.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto sono inquadrabili come completamento di un lotto libero sul margine di tessuto urbano 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" come verificato nella tabella di seguito riportata che raggruppa le valutazioni per tutte le istanze non interessate da vincoli paesaggistici.

### **ISTANZA N. 98 – Area presso viale Osimo (direttrice viaria di collegamento tra Sansepolcro e la frazione di Gragnano)**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** porzione di suolo adiacente all'area di trasformazione TR09, prossima a viale Osimo, con porzione da cedere la Comune per adeguamento della strada vicinale via Cupa.

Si chiede che l'area venga inserita tra le aree di trasformazione con parametri e tipologie edilizie analoghi a quelli delle costruzioni circostanti;

#### **- 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;

- **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. 98 si propone di individuare un nuovo lotto di completamento dei margini (Lcm 2), con destinazione residenziale, con superficie territoriale pari a 947 mq. e SUL massima pari a 250 mq., con incremento del carico insediativo pari a 6 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 2 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU:

- 1032 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 376.680 lt/anno;
- 7,84 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 3.960 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 16.418 KWh/anno di consumo di energia elettrica

### **Componente suolo**

Come sopra ricordato la superficie territoriale del nuovo lotto interstiziale è di 947 mq.; all'interno di essa si prescrive che solo una superficie massima di 350 mq. possa essere assoggettata ad interventi di impermeabilizzazione consentendo quindi di mantenere permeabile 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 vicinale de La Cupa, in corso di adeguamento nell'ambito degli interventi previsti nella contigua area di trasformazione TR09 in corso di attuazione; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà realizzabile alla linea della rete fognaria esistente sempre lungo via de La Cupa.

Per l'area in questione dovrà inoltre previsto che lo smaltimento delle acque piovane non sia convogliato sulla fognatura di via Cupa.

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".

Nell'area in questione non esistono interferenze con il reticolo idraulico regionale.

### **Componente energia**

L'area potrà essere allacciata alla rete del metano posta lungo la via Osimo 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 nel previsto lotto interstiziale non comportano alcun effetto sulla componente salute umana e sicurezza.

### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile dall'esistente strada vicinale de La Cupa che sarà oggetto di adeguamento della sezione attraverso la cessione di una fascia di terreno che risulta condizione per l'attuazione degli interventi edilizi nel previsto lotto di completamento dei margini Lcm 2.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto sono inquadrabili come completamento di un lotto libero su area di frangia di tessuto urbano 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" come verificato nella tabella di seguito riportata che raggruppa le valutazioni per tutte le istanze non interessate da vincoli paesaggistici.

**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**

Tali valutazioni per la variante di cui alla citata istanza n. 37 non vengono ad oggi sviluppate in quanto sono ancora in corso approfondimenti in merito al rischio idraulico.

**ISTANZA N. 10 – Area posta sul margine sud-est del quartiere de Le Forche**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** proposta di nuovo lotto interstiziale o di margine ai sensi dell'art. 46 delle NTA del RU. Si tratta di Area inserita nel vigente RU tra i "Tessuti Consolidati". Gli Scriventi ne richiedono l'inclusione tra i lotti interstiziali o di margine (così come normato dall'art. 46 del RU) per scopi edificatori (edificio residenziale di SUL max 250,0 mq allineato con gli adiacenti edifici tri-familiari). Accesso da viabilità realizzata dai Richiedenti (come nuova opera d'interesse pubblico);

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

**Coerente** in quanto area inserita in nei "tessuti edificati recenti prevalentemente residenziali";



- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** Area non soggetta a vincoli e a disciplina di tutela delle invarianti strutturali;

- **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.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. 10 si propone di individuare una nuova piccola area di trasformazione TR45 con destinazione residenziale, con superficie territoriale pari a 750 mq. e SUL massima pari a 225 mq., con un incremento del carico insediativo pari a 6 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 2 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU:

- 1032 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 376.680 lt/anno;
- 7,84 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 3.960 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 16.418 KWh/anno di consumo di energia elettrica

#### **Componente suolo**

Come sopra ricordato la superficie territoriale del nuovo lotto interstiziale è di 750 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 Carlo Vigo; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà realizzabile alla linea della rete fognaria esistente sempre lungo via Vigo.

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".

Nell'area in questione non esistono interferenze con il reticolo idraulico regionale.

#### **Componente energia**

L'area risulta servita dalla rete del metano posta lungo la via Vigo 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 sulla componente salute umana e sicurezza.

#### **Mobilità**

L'area in questione è accessibile dall'esistente strada a sud, che dovrà essere oggetto di adeguamento della sezione contestualmente alla realizzazione degli interventi edificatori da

realizzare all'interno della stessa TR45. In futuro l'area potrà essere inoltre accessibile dal prolungamento di via Carlo Vigo per l'attuazione del quale si prescrive che all'interno della TR45 sia ceduta gratuitamente al Comune un'apposita area.

**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", come verificato nella tabella di seguito riportata che raggruppa le valutazioni per tutte le istanze non interessate da vincoli paesaggistici.

**ISTANZA N. 61 – Area posta in via Martiri della Resistenza**

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** L'istanza riguarda un fabbricato ad uso residenziale ubicato lungo via Martiri della Resistenza, inserito nel vigente RU nel "Tessuto post bellico" e ritenuto penalizzato dalla recente realizzazione del fabbricato insistente sulla p.lla 569 che presenta 4 piani fuori terra. Lo Scrivente propone di classificare il lotto su cui sorge il fabbricato come "Area RQ di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" con l'applicazione della disciplina urbanistica illustrata nell'allegata "Scheda normativa di indirizzo progettuale". L'intento è quello di realizzare la sopraelevazione dell'immobile con incremento di SUL (200,0 mq) parzialmente utilizzato per piccoli ampliamenti a livello del piano terra e del piano primo;

- **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;

- **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. 61 si propone di individuare un'area di riqualificazione RQ 50 a cui è attribuito un incremento di SUL massima pari a 108 mq. con destinazione residenziale, con un incremento del carico insediativo pari a 3 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrisponde 1 nuovo alloggio teorico, che produce, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU:

- 516 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 188.340 lt/anno;
- 3,92 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 1.980 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 8.209 KWh/anno di consumo di energia elettrica

**Componente suolo**

Gli interventi previsti comportano la sola sopraelevazione di un edificio esistente senza incremento della superficie impermeabilizzata.

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

**Componente acqua**



L'area è già allacciata alla rete dell'acquedotto che corre sotto la via Martiri della Resistenza; anche per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui l'area è già allacciata alla rete fognaria esistente sempre lungo via Martiri della Resistenza.

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

Nell'area in questione non esistono interferenze con il reticolo idraulico regionale.

#### **Componente energia**

L'area risulta servita dalla rete del metano posta lungo la via via Martiri della Resistenza 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 dall'esistente strada di via Martiri della Resistenza che presenta una sezione e prestazioni adeguate.

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

Gli interventi previsti nell'area in oggetto sono inquadrabili come sopraelevazione di edificio interno a tessuto urbano 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", come verificato nella tabella di seguito riportata che raggruppa le valutazioni per tutte le istanze non interessate da vincoli paesaggistici.

#### **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**

**Tali valutazioni per la variante di cui alla citata istanza n. 81 non vengono ad oggi sviluppate in quanto sono ancora in corso approfondimenti in merito alle fattibilità geologiche, idrauliche e sismiche.**

**VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA CON LE DIRETTIVE DI CUI ALLA SCHEDA D'AMBITO n. 12 - CASENTINO - VALTIBERINA DEL PIT –PPR**

<b>DIRETTIVE DEL PPR di cui alla scheda d'ambito n. 12 Casentino – Valtiberina attinenti la variante in questione</b>	<b>VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 19, 75, 27, 95, 64, 98, 10, 61</b>
Evitare l'espansione lineare delle aree urbanizzate lungo gli assi stradali principali e nelle aree agricole residue perifluviali	Le aree di trasformazione introdotte dalle modifiche al RU in recepimento delle istanze 19, 75, 27, 95, 64, 98, 10, 61 non sono localizzate lungo gli assi stradali principali o nelle aree agricole residue perifluviali
Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	<p>Nelle aree di trasformazione previste dalla presente variante al RU in recepimento delle istanze 19, 75, 27, 95, 64, 98, 10, 61, sono definite prescrizioni relative agli allineamenti, tipi edilizi, altezze e per la migliore armonizzazione degli interventi nei contesti paesaggistici interessati al fine di non alterare la qualità morfologica e percettiva.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per la modifica al RU in recepimento della istanza n. 19, al fine di limitare al massimo l'interferenza visiva del nuovo manufatto previsto con la chiesa del Melello si prescrive che l'altezza del suo prospetto nord-est sia inferiore a 3,20 mt;</li> <li>- in relazione alla modifica che recepisce le istanze n. 27 e 95, che risulta localizzata nella fascia collinare posta a quota più elevata, si prescrive che l'altezza degli edifici sul fronte a monte sia di un unico piano fuori terra (3,20 mt);</li> <li>- in relazione alla modifica che recepisce la istanza n. 61 si prescrive che la sopraelevazione sia al massimo di 1,80 e sia realizzata nella porzione di fabbricato non comprendente la torretta e il terrazzo affacciati sul fronte ovest, la cui facciata, verso la strada pubblica, dovrà rimanere inalterata. Tale sopraelevazione dovrà quindi riguardare la parte di fabbricato coperto a tre falde ed essere realizzata con materiali, finitura, tinteggiatura omogenea alla parte esistente. A seguito di tale sopraelevazione la copertura dovrà avere forma, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli attualmente presenti.</li> </ul>

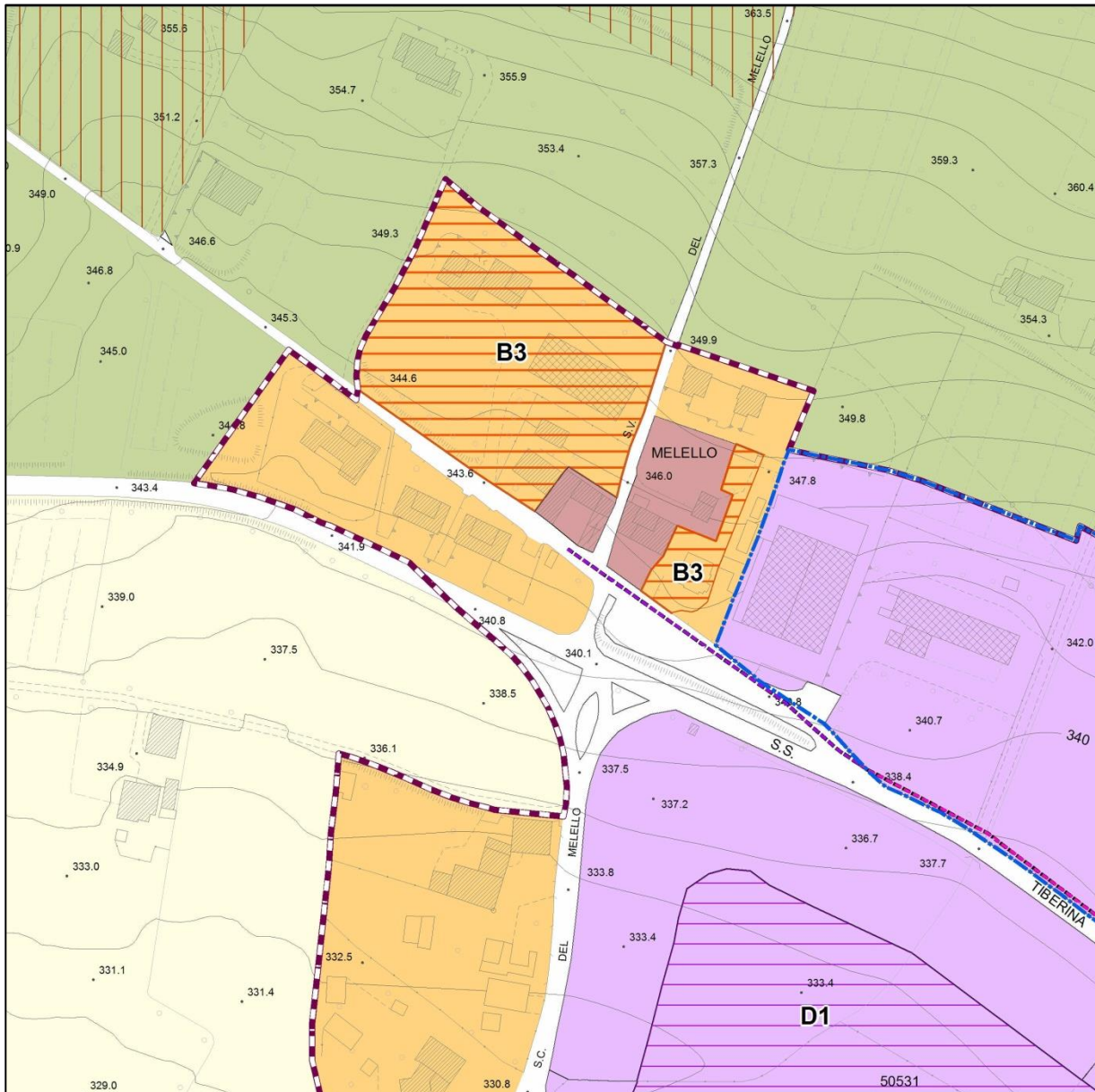


---

Mantenere i varchi inedificati dell'asse storico pedecollinare San Sepolcro-Città di Castello, caratterizzato da una conurbazione lineare semicontinua, contenendo le espansioni insediative	Le aree di trasformazione introdotte dalle modifiche al RU che recepiscono le istanze 19, 75, 27, 95, 64, 98, 10, 61, non comportano alterazione dei varchi inedificati dell'asse storico pedecollinare San Sepolcro-Città di Castello.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

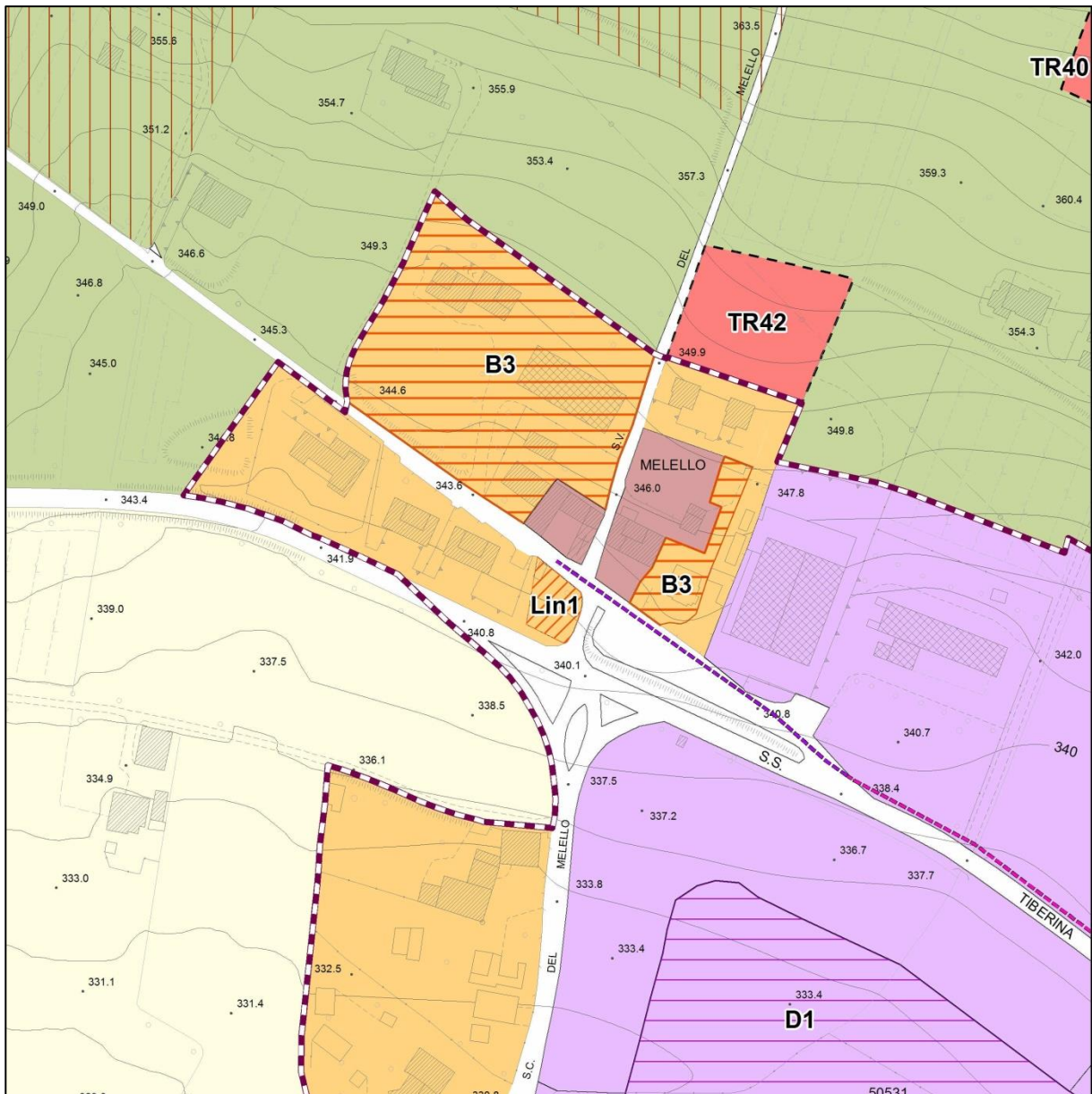
## **PARERI TECNICI**

- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 19: ACCOGLIBILE** come nuovo lotto interstiziale assoggettato alla disciplina di cui all'art. 46 delle NTA del RU ed a disciplina integrativa atta a garantire per l'accessibilità all'area e un equilibrato rapporto rispetto alla contigua emergenza della chiesa storica del Melello:
- accessibilità al lotto esclusivamente dal margine est del lato nord ovvero da via di Pallottino e contestuale chiusura dell'attuale accesso sul lato est;
- altezza massima dell'edificio verso la chiesa pari ad un piano (3,20 mt. in gronda).



*Estratto del RU vigente* in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 19 risulta ricadere nei "tessuti consolidati" e, essendo lotto libero fronteggiante la chiesa, non ha autonoma capacità edificatoria



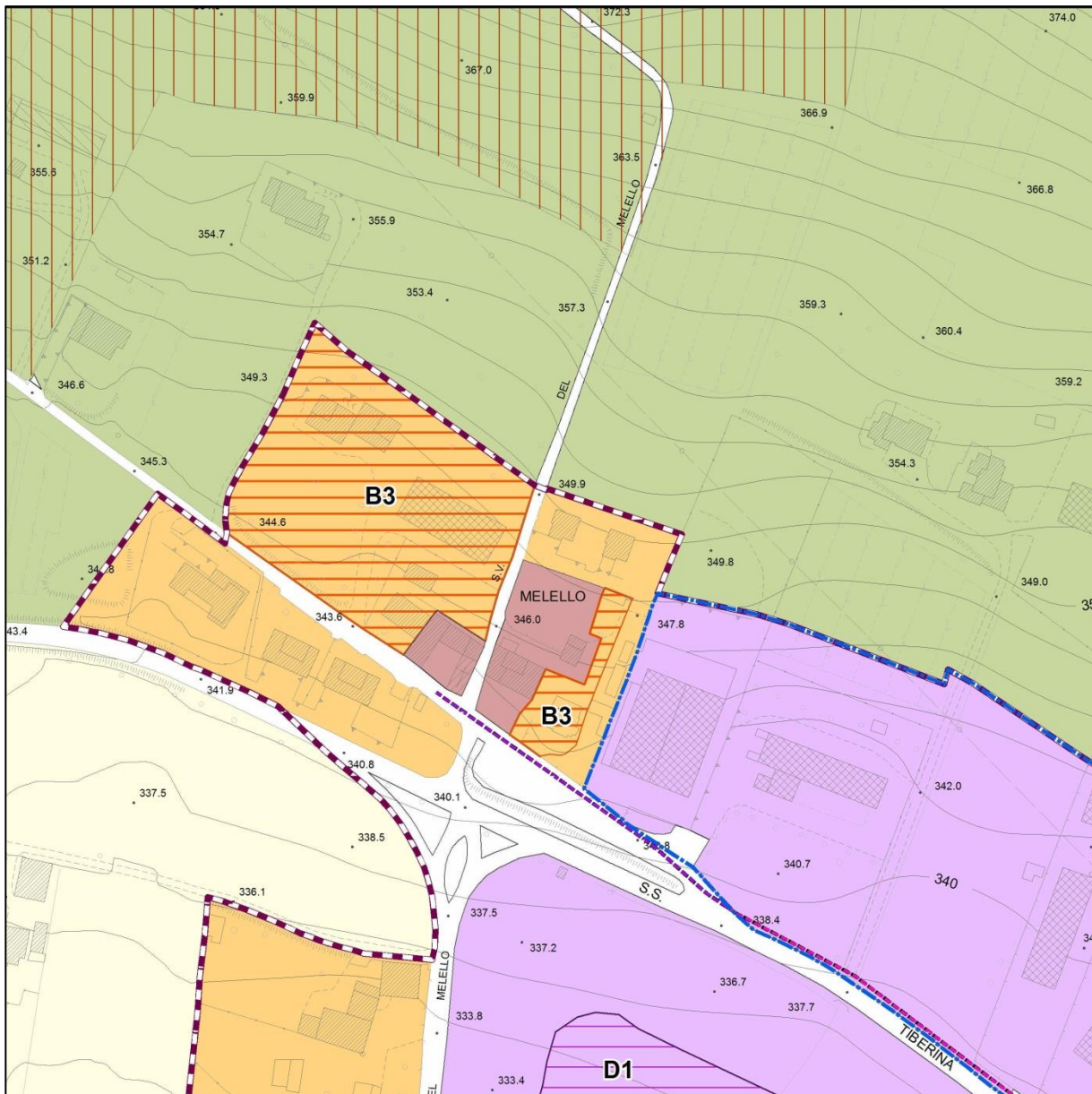


Estratto del RU modificato in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 19 viene inserita nel "lotto interstiziale LIN1" che dovrà essere accessibile dai veicoli solo dal lato nord-est, ovvero da via di Pallottino, con contestuale chiusura dell'attuale accesso sul lato est; l'altezza massima dell'edificio verso la chiesa dovrà essere pari ad un piano (3,20 mt. in gronda).

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

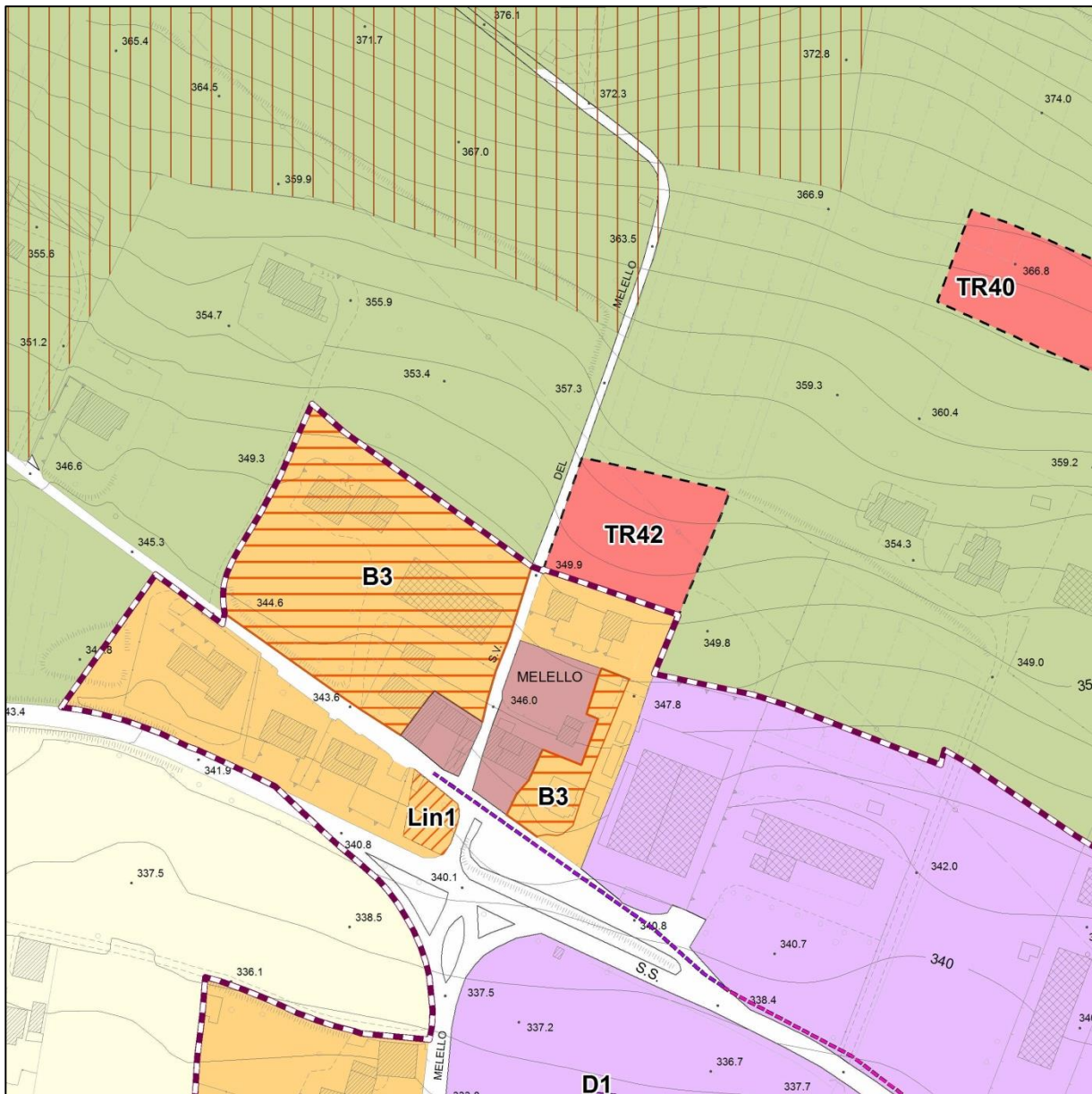
- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 75: ACCOGLIBILE** con individuazione di nuova area di trasformazione TR che preveda, coerentemente con il Piano Strutturale, una fascia di verde pubblico lungo la strada che sale dalla località Melello verso la collina a nord e di un'area per standard sulla fascia sud dell'area a contatto con i tessuti esistenti.

La viabilità da prevedere a sud dell'area in questione può costituire un primo asse di accesso all'area oggetto dell'intervento strategico Is05 "Parco di quartiere del Melello" previsto dal PS

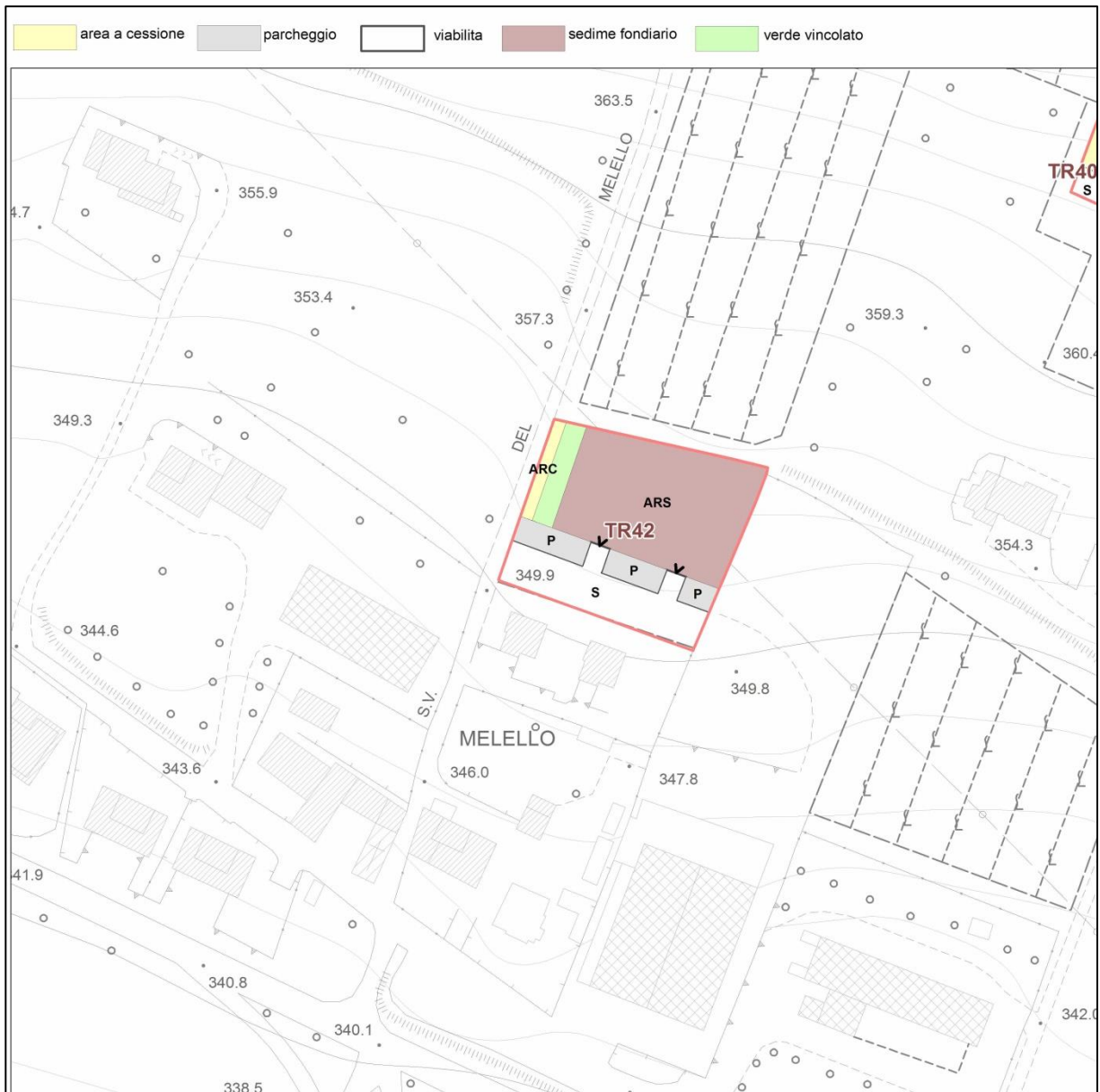


*Estratto del RU vigente* in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 75 risulta ricadere nei "coltivi collinari" immediatamente a monte dei "tessuti consolidati" dell'abitato di Melelo





Estratto del RU modificato in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 75 viene inserita in un'area di trasformazione a fini residenziali TR42 con assetto definito nello schema progettuale riportato di seguito.



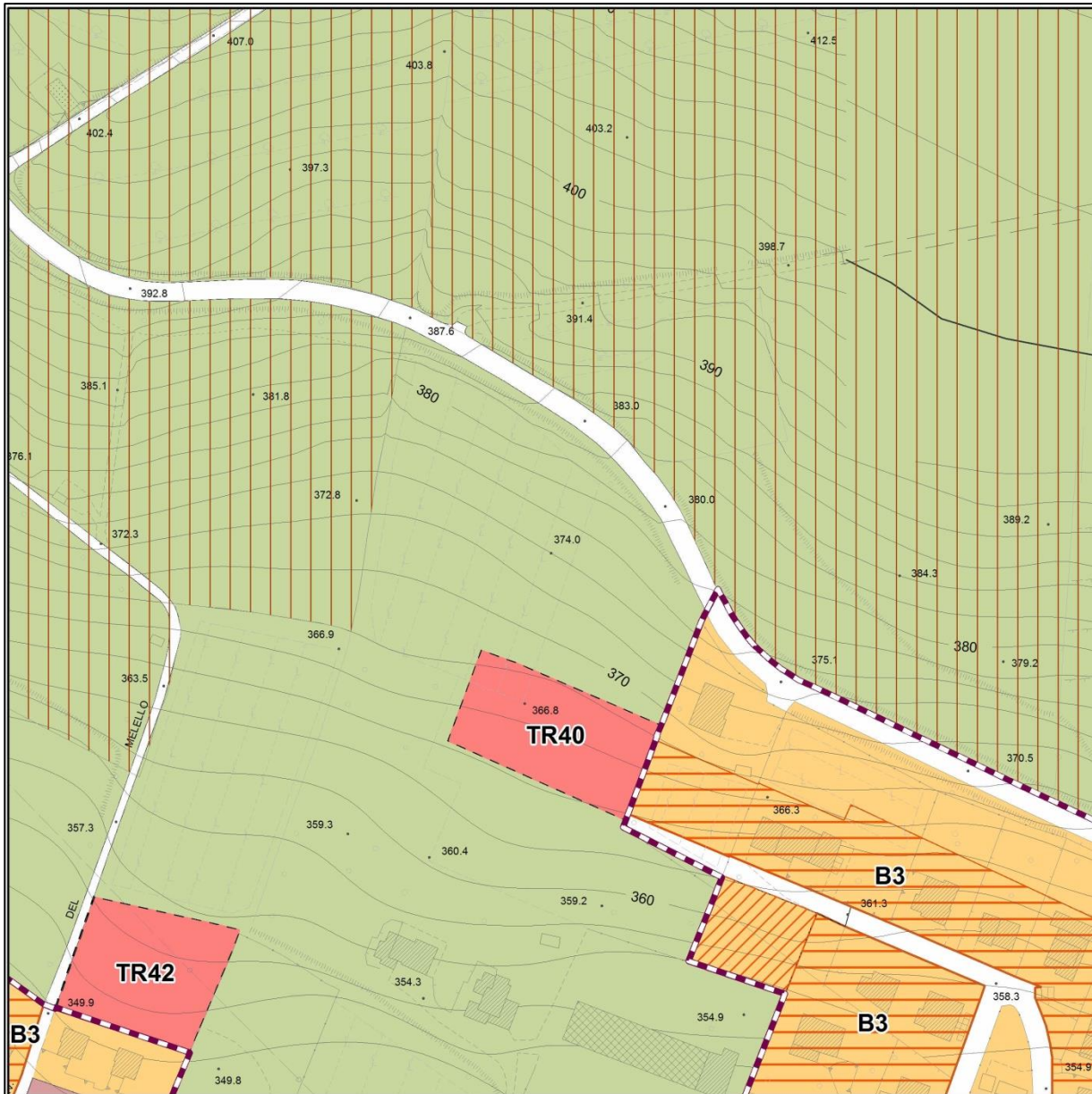
Lo schema progettuale da inserire nella scheda dell'area di trasformazione TR42 è quello sopra riportato; la superficie territoriale dell'area di trasformazione è di 2.240 mq. che comporta una **SUL residenziale massima di 448 mq.** È inoltre previsto che l'accesso ai lotti avvenga dalla nuova viabilità di previsione posta a sud della TR, lungo cui sono ricavati anche gli spazi per i parcheggi pubblici a pettine.

- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 27\_95: ACCOGLIBILE ACCOGLIBILE**, con individuazione di nuova area di trasformazione TR con obbligo di cessione degli standards di parcheggio e con l'obbligo della preventiva realizzazione della viabilità di accesso da cedere poi al Comune (SUL TR pari a 398 mq.)

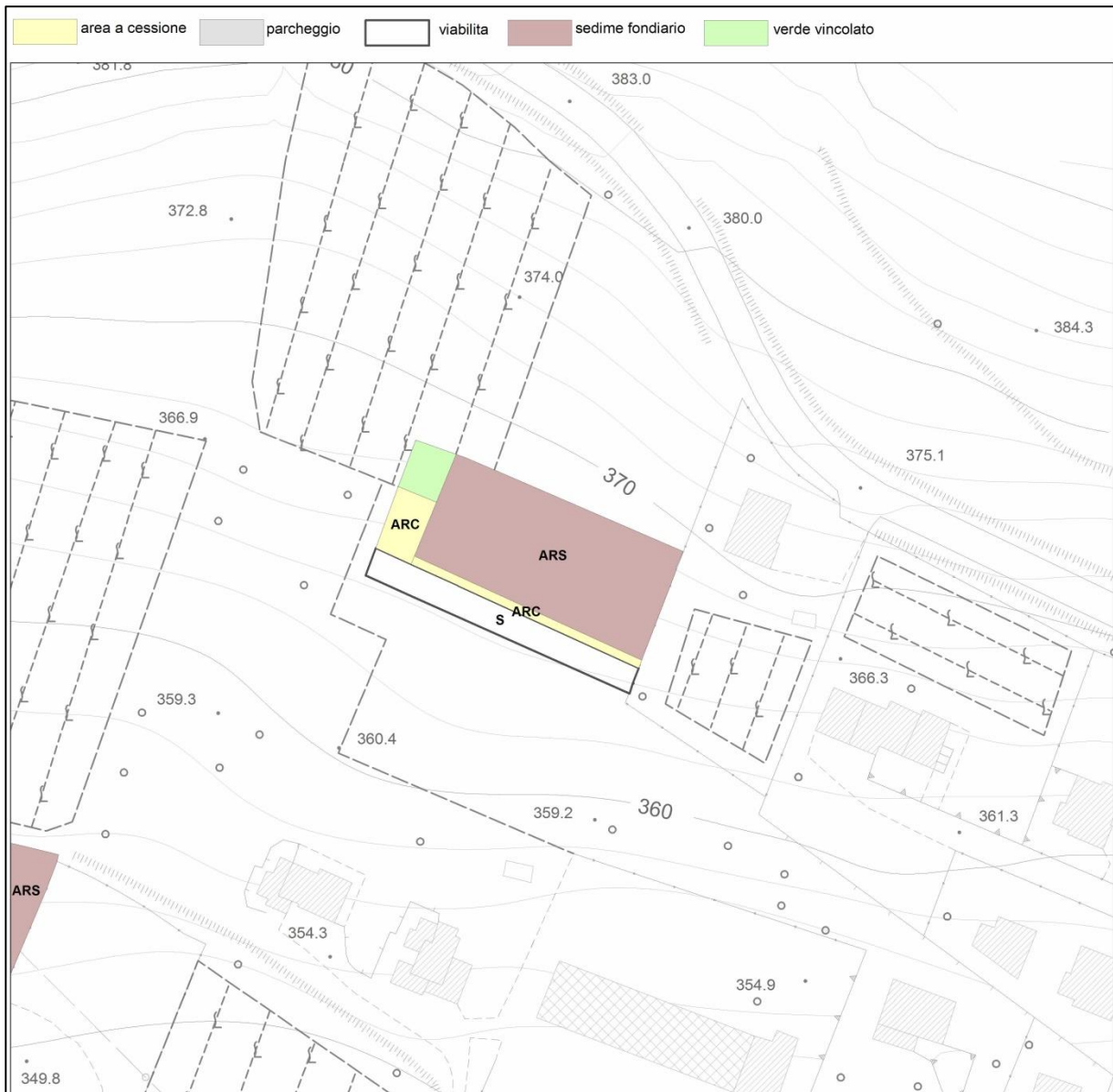




*Estratto del RU vigente* in cui l'area interessata dalla variante di cui alle istanze n. 27 e 95 risulta ricadere nei "coltivi collinari" immediatamente a ovest dei "tessuti consolidati" e dei "tessuti di completamento" sulla testata di via Poliziano e a valle della strada Marecchiese



*Estratto del RU modificato* in cui l'area interessata dalla variante di cui alle istanze n. 27 e 95 è stata ricompresa in una area di trasformazione (TR40) a fini residenziali come prolungamento verso ovest dell'edificato esistente su via Poliziano. All'interno di tale nuova TR è previsto un assetto come definito nello schema progettuale riportato di seguito



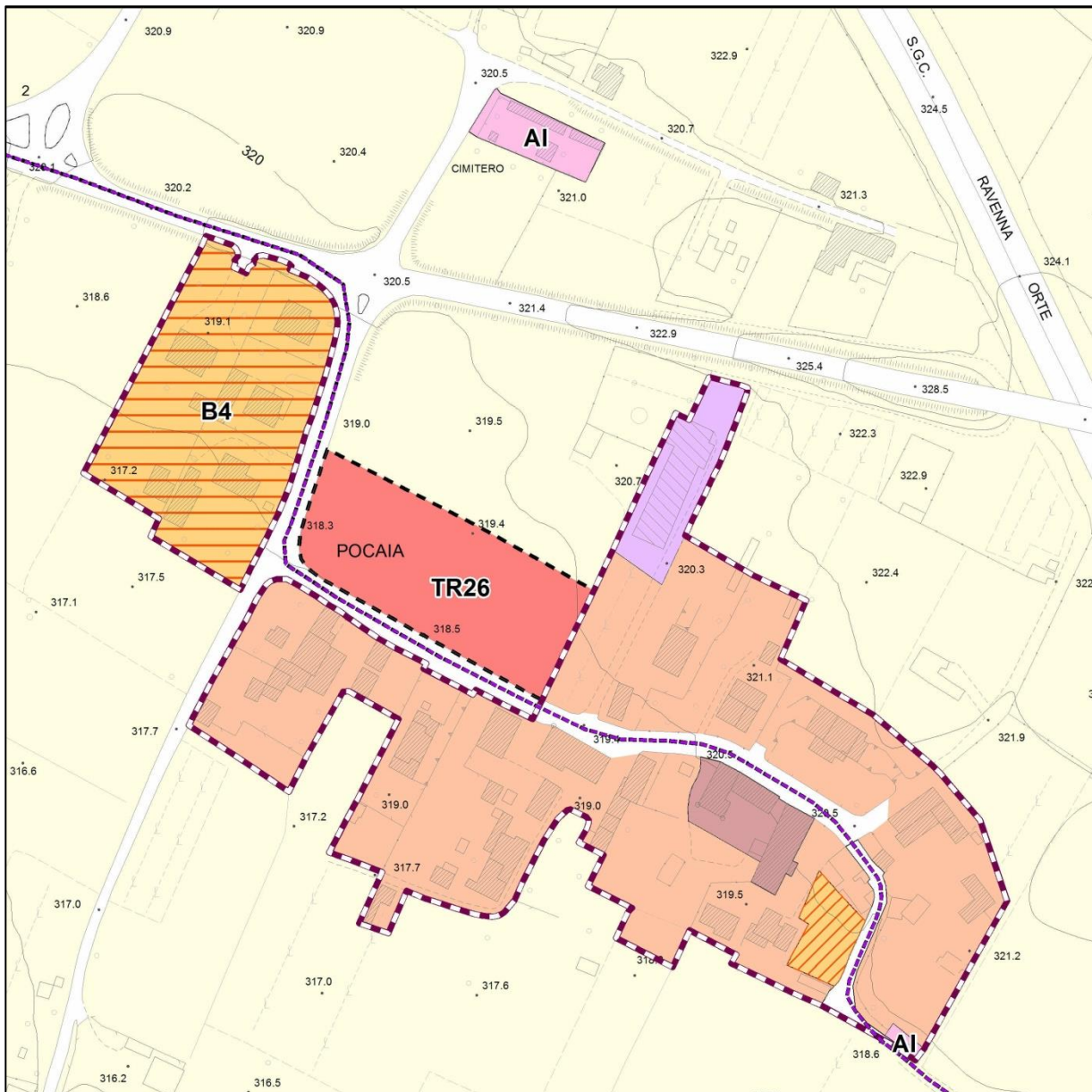
Estratto dello schema progettuale da inserire nella scheda dell'area di trasformazione TR40 in cui l'accesso ai lotti e le reti infrastrutturali saranno previsti sul prolungamento di via Poliziano; i parcheggi pubblici saranno collocati sull'area definita come "a cessione". L'area di sedime fondiario è stata delimitata in modo che i nuovi edifici residenziali siano allineati con quelli esistenti ad est e non invadano le aree a maggiore pendenza. **La superficie territoriale dell'area in questione è di mq. 2.407, mentre la SUL massima realizzabile è di mq. 481.**

- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 64: ACCOGLIBILE** come nuovo lotto di completamento dei margini assoggettato alla disciplina di cui all'art. 46 delle NTA del RU ed alle seguenti condizioni:

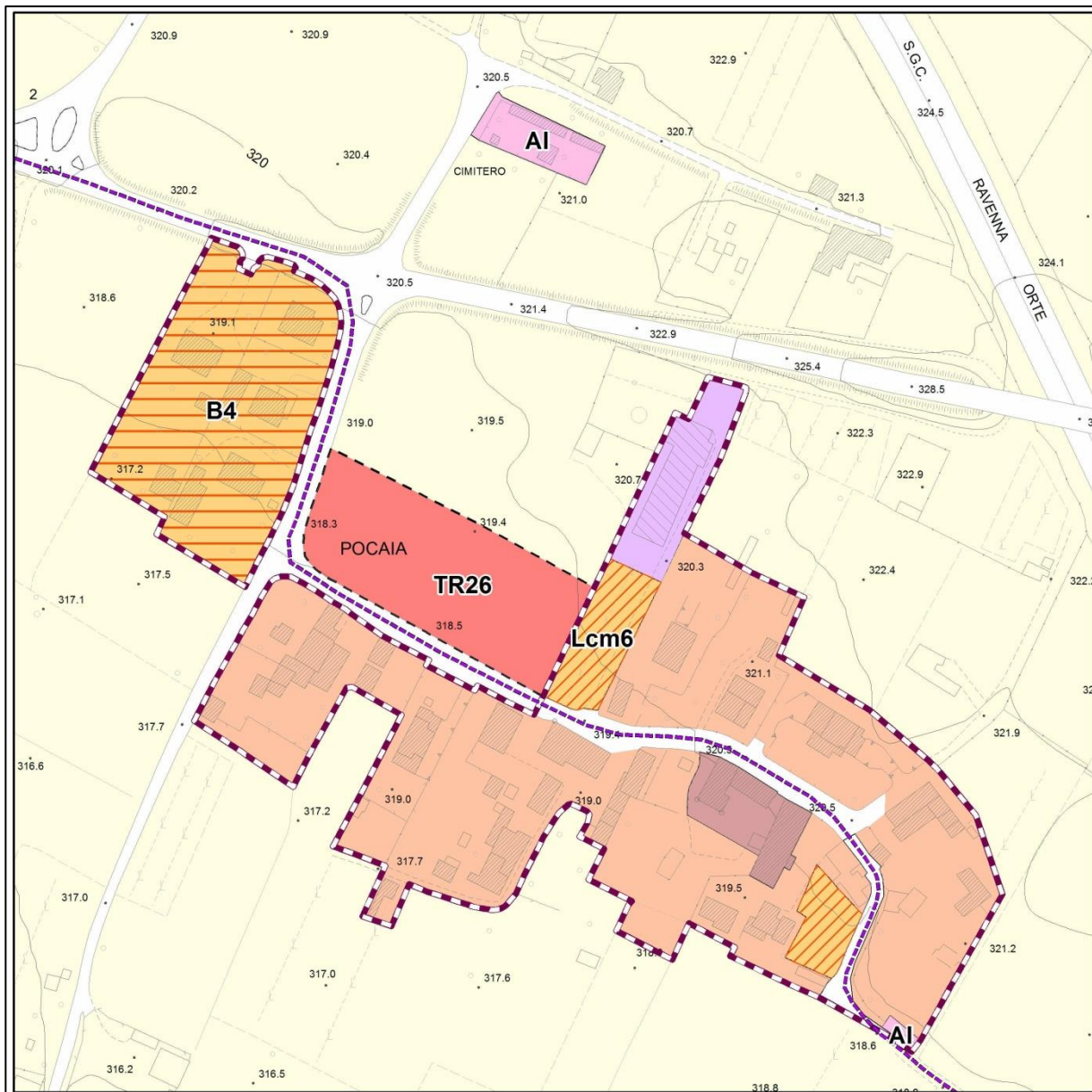
- realizzazione di un parcheggio lungo strada su una fascia di terreno estesa a tutta la lunghezza del lotto, con profondità di 3 metri e da collocare a nord della fossetta stradale della viabilità vicinale Pocaia-La Fiora da mantenere e con accesso dall'accesso esistente; tale parcheggio dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune.

Tali condizioni sono da garantire preventivamente alla realizzazione degli interventi edificatori del lotto di completamento dei margini al fine di evitare la riduzione degli standard.





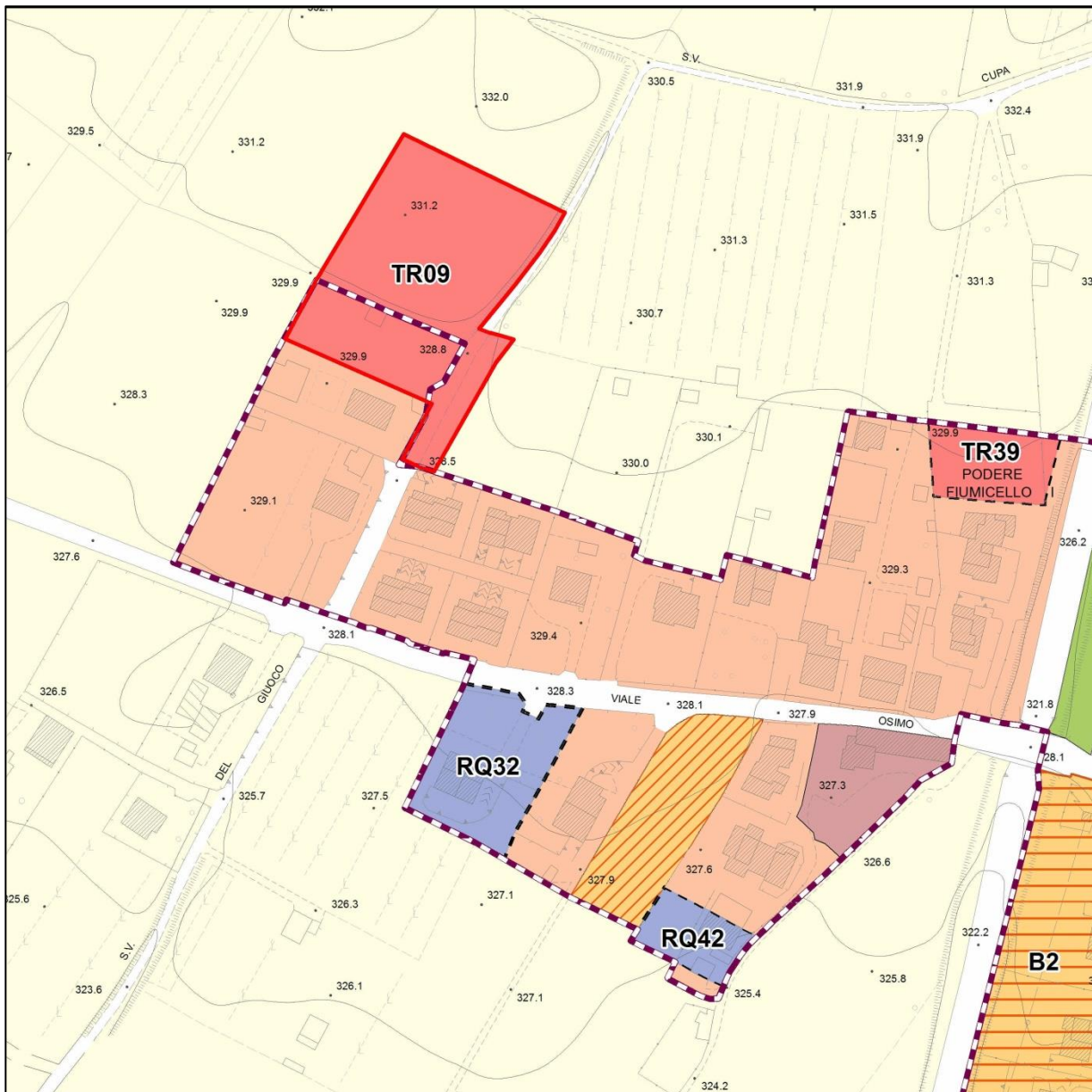
*Estratto del RU vigente* in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 64 risulta ricadere nei "tessuti di margine" nell'abitato dell'aggregato di Pocaia di sotto. Poiché la suddetta area è libera da edificato la stessa non possiede capacità edificatoria



Estratto del RU modificato in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 64 è stata ricompresa in un "lotto di completamento dei margini" con **SUL massima di 250 mq.** Contestualmente agli interventi edificatori sarà prevista la realizzazione di un parcheggio lungo strada su una fascia di terreno estesa a tutta la lunghezza del lotto, con profondità di 3 metri e da collocare a nord della fossetta stradale della viabilità vicinale Pocaia-La Fiora da mantenere, e con accesso dall'accesso carrabile esistente; tale parcheggio dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune.

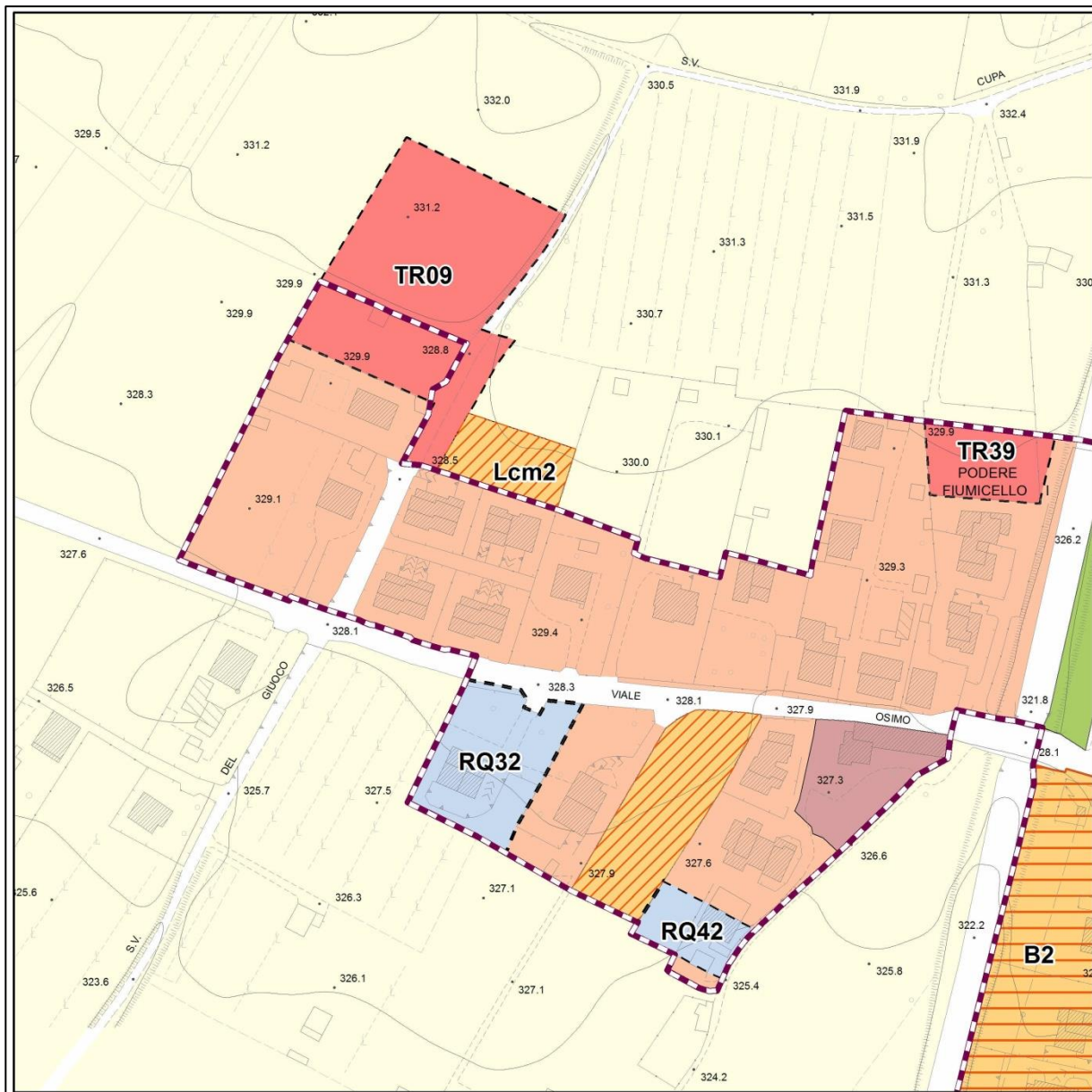
- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 98: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** attraverso l'inserimento di un lotto di completamento dei margini, al fine di non incrementare eccessivamente il carico urbanistico e tenendo conto delle critiche condizioni di accessibilità al lotto e alle seguenti condizioni:
  - venga ceduta gratuitamente al Comune la particella 1569 del foglio catastale 57 al fine di consentire anche formalmente l'ampliamento della sezione stradale di via de La Cupa.Tale cessione dovrà essere effettuata prima del rilascio del permesso a costruire per gli interventi edificatori del lotto di completamento dei margini.





*Estratto del RU vigente* in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 98 risulta ricadere in area agricola posta sul margine nord del tessuto residenziale esistente attestato lungo viale Osimo.

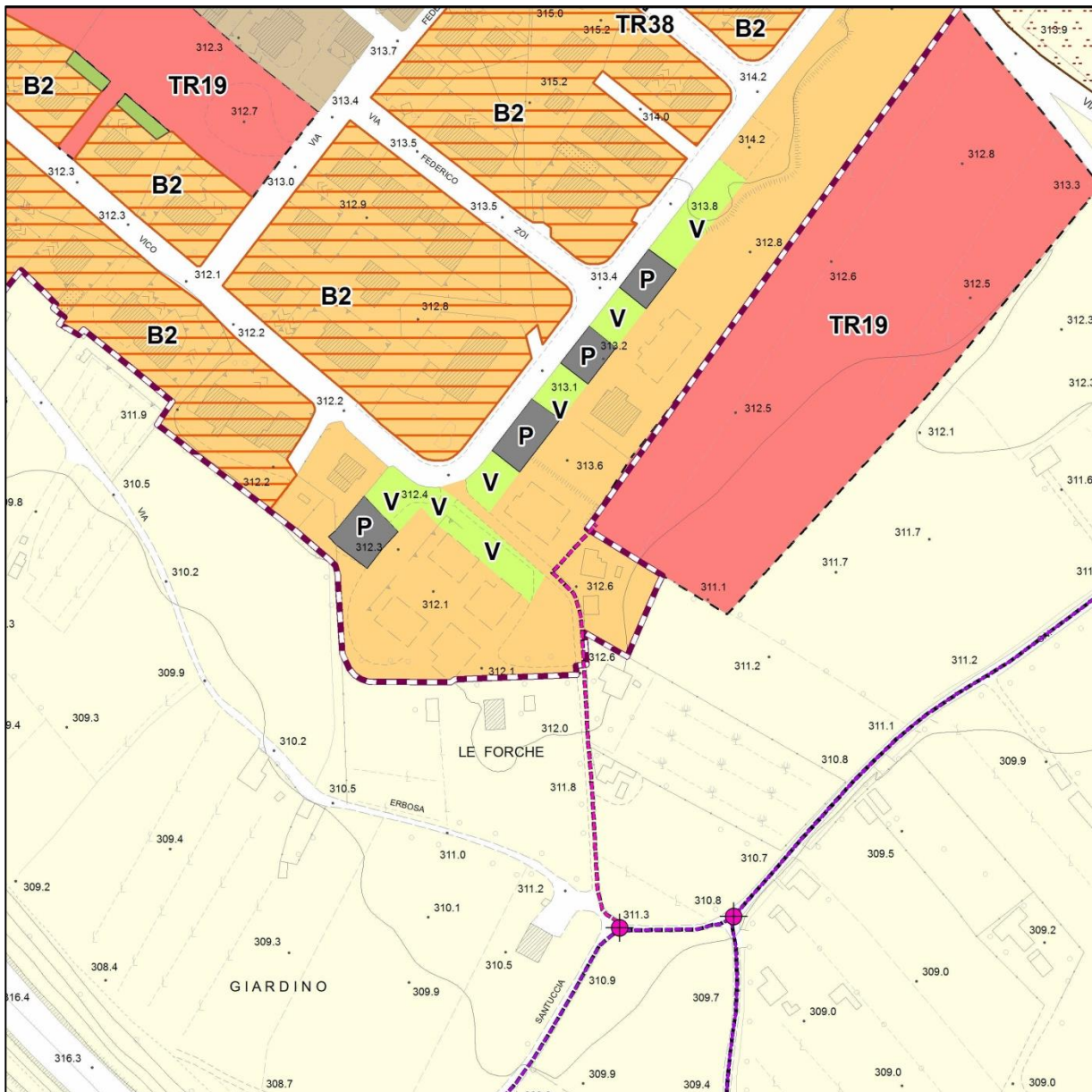




*Estratto del RU modificato* in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 98, per le caratteristiche di area di margine ad un tessuto esistente, in un lotto di completamento dei margini **con potenzialità edificatoria massima di 250 mq. di SUL per destinazioni residenziali**. È connessa agli interventi edificatori su tale area la cessione gratuita al Comune di un'area che consente di incrementare la sezione stradale di via Cupa (strada di accesso al citato lotto di completamento).

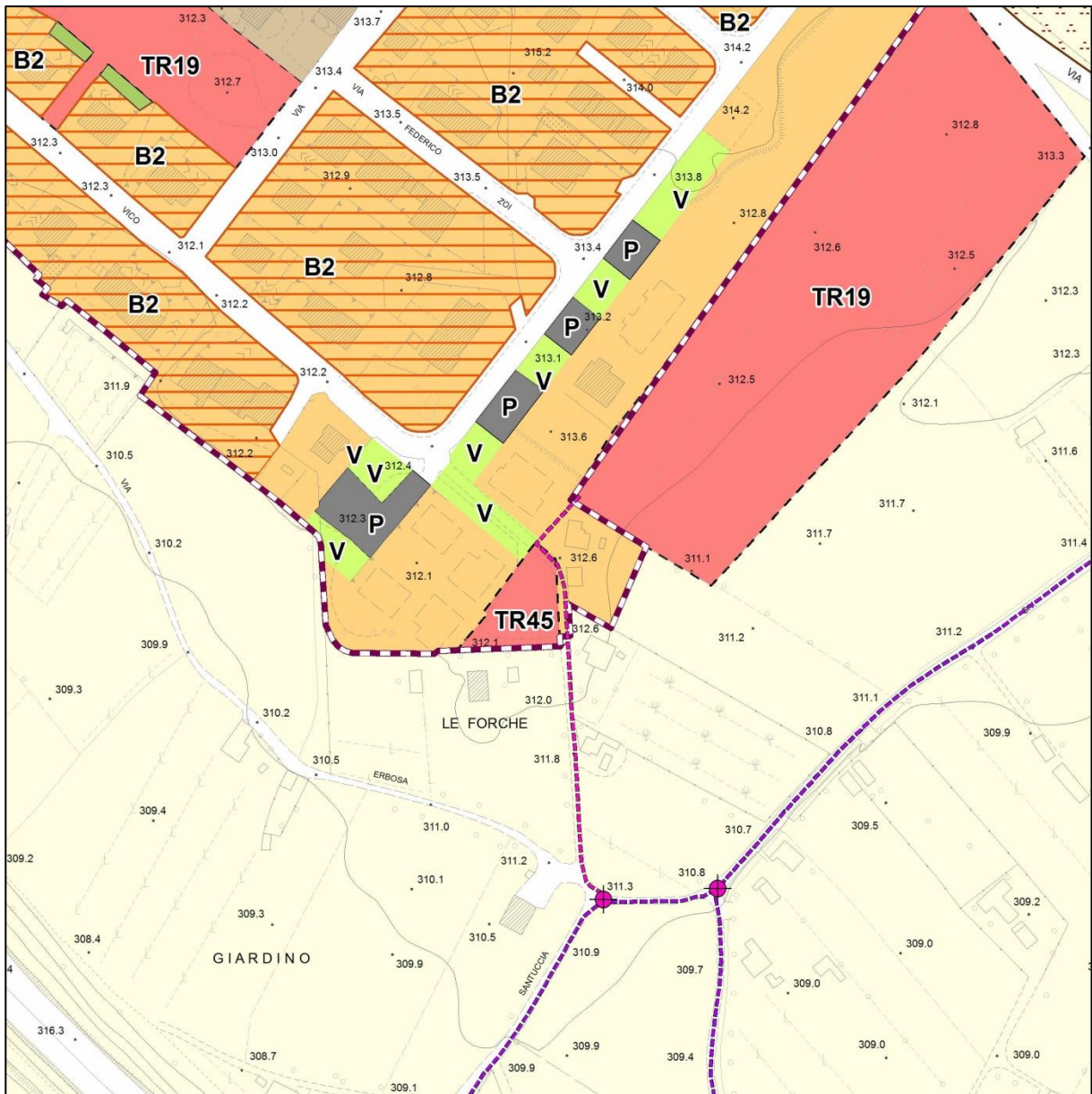
**- PARERE TECNICO ISTANZA N. 10: ACCOGLIBILE** come modesta area di trasformazione TR ed alle seguenti condizioni:

- Adeguamento contestuale della viabilità presente sul margine est della particella catastale 540 del foglio catastale 67 e nella particella 818 (sempre del foglio catastale 67) con allargamento fino a 5,5 m. di sezione;
- cessione gratuita al comune delle particelle 861 e 858 del foglio catastale 67 che andrà ad integrare le aree a standard di verde pubblico o costituirà sedime necessario per l'eventuale prolungamento di via Carlo Vigo.



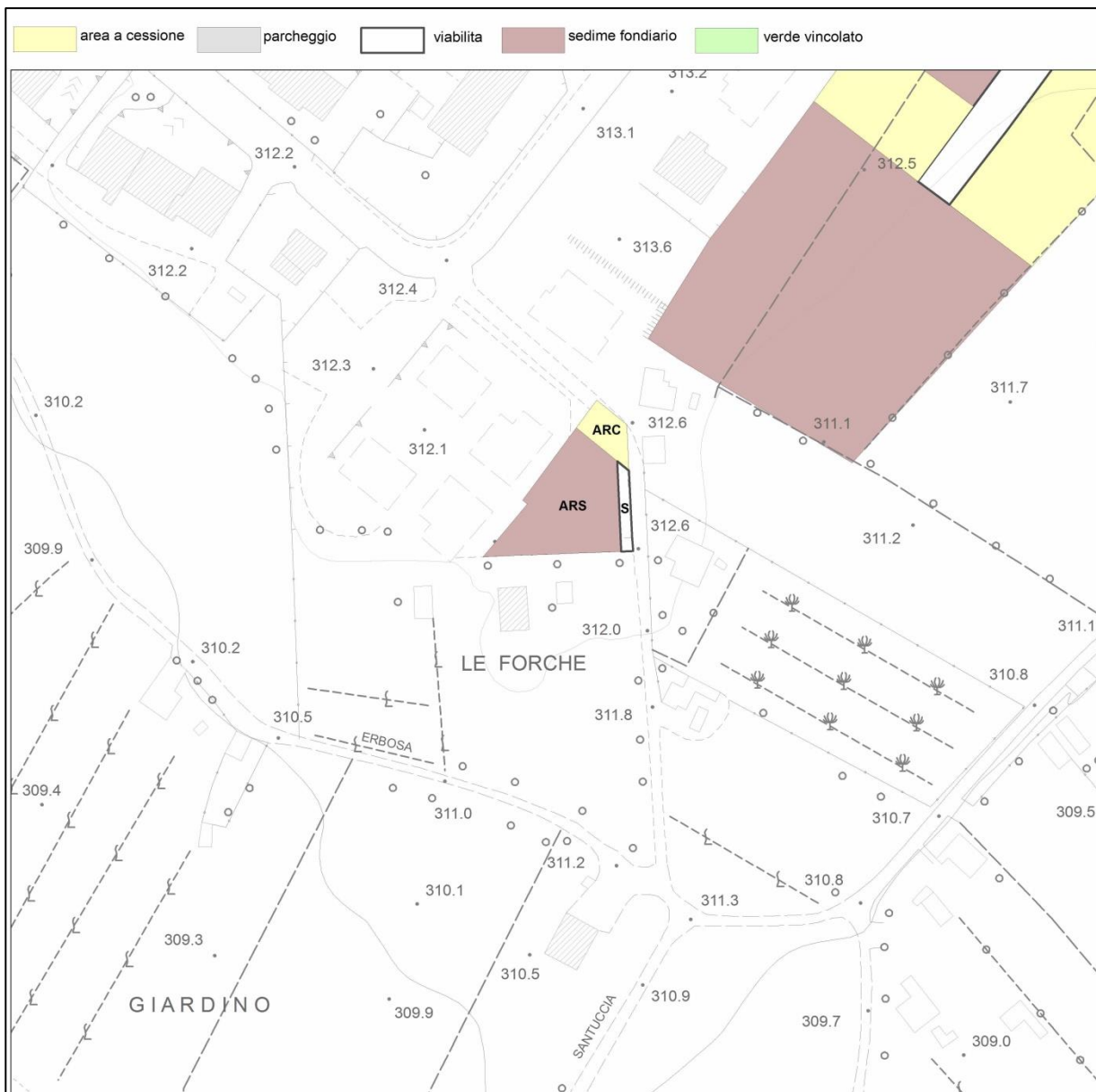
Estratto del RU vigente in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 10 risulta ricadere nei "tessuti consolidati" posti sul margine sud-ovest del tessuto residenziale esistente del quartiere de Le Forche. Tale area non possiede pertanto autonoma capacità edificatoria





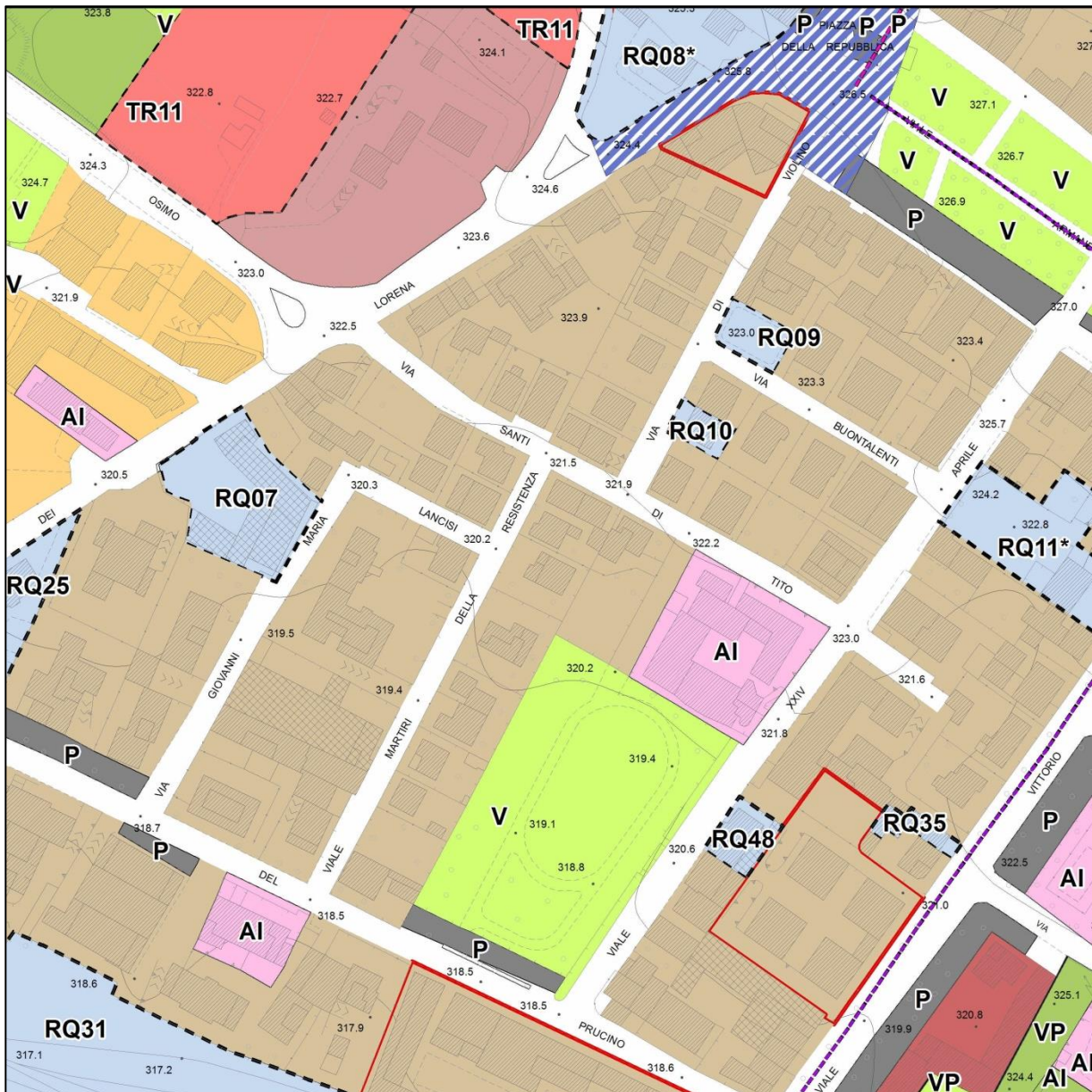
*Estratto del RU modificato* in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 10 è stata ricompresa in una piccola area di trasformazione a fini residenziali TR 45 (non possedendo i requisiti per essere individuata come "lotto interstiziale") con assetto planimetri descritto nello schema progettuale riportato di seguito.





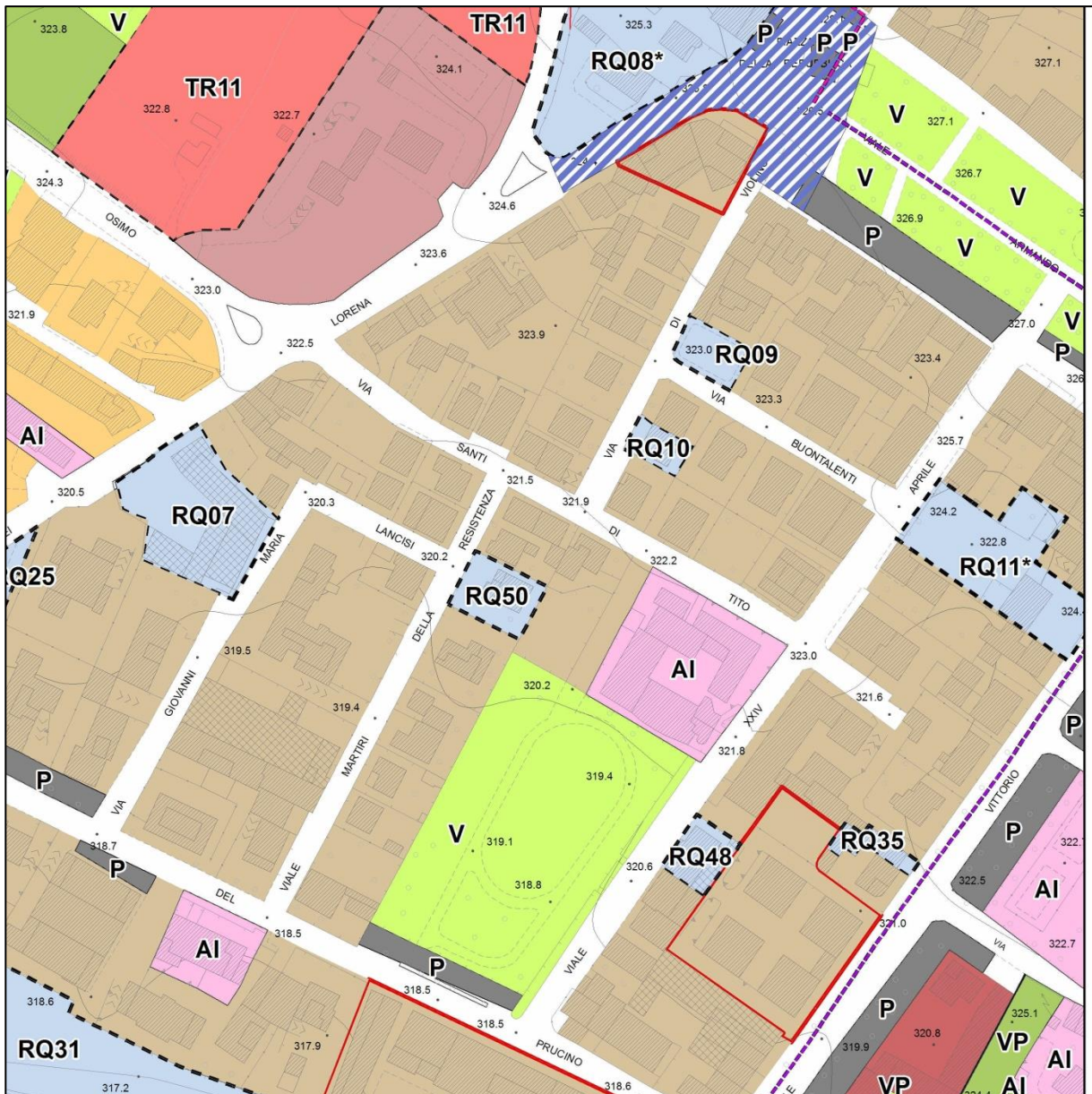
Estratto dello schema progettuale da inserire nella scheda dell'area di trasformazione TR45 in cui l'accesso al lotto è prevista dalla viabilità sud che dovrà essere oggetto di adeguamento della sezione come intervento di urbanizzazione esterno e in parte esterno all'area oggetto di variante. **La superficie territoriale dell'area in questione è di mq. 750, mentre la SUL massima realizzabile è di mq. 225.** Contestualmente agli interventi edificatori dovrà essere ceduta gratuitamente al comune un fascio di terreno a nord-est dell'area ad integrazione del verde pubblico esistente o per il prolungamento futuro di via Carlo Vigo (strada a nord-ovest).

- **PARERE TECNICO ISTANZA N. 61: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE** inserendo una nuova area di riqualificazione nell'ambito della quale è ammessa la sopraelevazione di 1,80 metri dell'ultimo piano della porzione di fabbricato non comprendente la torretta e il terrazzo affacciati sul fronte ovest la cui facciata dovrà rimanere inalterata; tale sopraelevazione dovrà quindi riguardare la parte di fabbricato coperto a tre falde. A seguito di tale sopraelevazione la copertura dovrà avere forma, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli attualmente presenti.



Estratto del RU vigente in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 61 risulta ricadere nei "tessuti postbellici" a ovest del capoluogo; in tale area il vigente RU consente solo interventi di addizione volumetrica per un massimo del 10% dei volumi esistenti oltre ad interventi pertinenziali.





Estratto del RU modificato in cui l'area interessata dalla variante di cui all'istanza n. 61 è stata ricompresa un una nuova area di riqualificazione RQ 50 in cui è ammessa la sopraelevazione di 1,80 metri dell'ultimo piano della porzione di fabbricato non comprendente la torretta e il terrazzo affacciati sul fronte ovest la cui facciata dovrà rimanere inalterata. Tale sopraelevazione dovrà quindi riguardare la parte di fabbricato coperto a tre falde ed essere realizzata con materiali, finitura, tinteggiatura omogenea alla parte esistente. A seguito di tale sopraelevazione la copertura dovrà avere forma, dimensioni e materiali del tutto analoghi a quelli attualmente presenti.. **Tale intervento comporterà un incremento massimo di SUL residenziale di mq. 108**

### 3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11e.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE"

Nel loro complesso le varianti sopra descritte comportano il seguente incremento di SUL a finio 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
34	UTOE 2 (pedecolle urbanizzato di Sansepolcro)	250	7
51	UTOE 2	505	14
63	UTOE 2	0	0
69	UTOE 2	0	0
83	UTOE 2	250	7
87	UTOE 2	326	9
94	UTOE 2	0	0
10	UTOE 1 Piana di Sansepolcro	225	6
19	UTOE 2	250	7
27_95	UTOE 2	481	14
61	UTOE 1	108	3
64	UTOE 09 Piana di Gragnano e Pocaia	250	7
75	UTOE 2	448	13
98	UTOE 1	250	7
<b>TOTALI</b>		<b>3.343</b>	<b>95</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.; la presente variante ne preleva solo 583 mq.;

**UTOE 02:** dimensionamento funzione residenziale da PS: SUL 25.840 mq.; seguito del RU vigente residuavano 2.659 mq.; la presente variante ne preleva 2.510 mq. comportando quindi quasi il raggiungimento del dimensionamento massimo del PS;

**UTOE 09:** dimensionamento funzione residenziale da PS: SUL 7.600 mq.; seguito del RU vigente residuavano 2.302 mq.; la presente variante ne preleva solo 250 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. 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, 28/11/2019

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli



**REGIONE TOSCANA**  
Giunta Regionale

**Direzione Ambiente ed Energia**

**SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE STRATEGICO  
REGIONALE**

**Comune di Sansepolcro**

all'Autorità Competente per la VAS

Al Responsabile del Procedimento

c.a. Arch. Maria Luisa Sogli

e p.c. **Regione Toscana**

Al Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio

c.a. Arch. Marco Carletti

Al Responsabile di PO Toscana Centro Est

c.a. Arch. Lucia Meucci

**Oggetto:** Comune di Sansepolcro (AR) – “Variante n. 11 e.bis al Regolamento Urbanistico per modifiche alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente residenziale”. Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 l.r. 10/10.

**Contributo VAS art. 33 l.r. 10/10**

In riferimento alla procedura pari oggetto e in risposta alla nota del Comune di San Sepolcro acquisita con PEC 0393306 del 23/10/2019, si trasmette il contributo del Settore scrivente in qualità di soggetto ambientale consultato.

#### **Premessa**

La Variante al RU in oggetto riguarda n. 21 istanze derivanti da un avviso pubblico che l'Amministrazione Comunale ha promosso per la presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate alla modifica della disciplina del RU relativa alle aree con destinazione residenziale.

Nello specifico le istanze sono raggruppate in due ambiti e vengono definite nel documento preliminare come di seguito elencate:

- nel primo ambito s'inquadrano n. 8 istanze che ricadono in aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004 della Collina di San Sepolcro individuato con DM 12.11.1962. Tra queste vi sono nuove previsioni residenziali localizzate in area pedecollinare nel settore nord-ovest ed est del capoluogo, fra cui le istanze 50 e 51, volte al completamento del margine ovest di Sansepolcro, la n. 87 che s'inquadra anch'essa come nuova previsione volta al completamento del margine est del tessuto residenziale in loc. San Lazzaro e la n. 94 che riguarda edifici di pregio con parco o giardino assoggettato a disciplina di tutela;
- nel secondo ambito s'inquadrano le ulteriori n. 13 istanze, non interessate dal vincolo paesaggistico, che sono localizzate nel settore pedecollinare e di pianura ad ovest che interessano previsioni residenziali di completamento e ridisegno dei margini urbani come le istanze 27 e 95, 75 e 98.

Il documento preliminare per la verifica di VAS è redatto anche per consentire la verifica di coerenza, conformità e compatibilità con il PIT-PPR; si rileva che la valutazione degli effetti ambientali della variante si





esplica esclusivamente nella verifica dell'incremento di dimensionamento per le tre UTOE interessate indicando un incremento totale di SUL di 3983 mq e n. 113 abitanti teorici. Nel DP si afferma che tale incremento avviene in forma diffusa sul margine o internamente al capoluogo e che non sono indotte localmente significative pressioni sulle risorse essenziali considerato che le aree interessate dagli interventi sono dotate di reti tecnologiche.

In merito si ricorda 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. Si tiene a precisare che tali informazioni avrebbero contribuito ad inquadrare gli effetti attesi sulle risorse interessate, potendo individuare anche le adeguate performance ambientali per gli ampliamenti previsti e/o la nuova edificazione, a sostegno dell'efficacia del quadro prescrittivo di misure/interventi di mitigazione e compensazione messe in atto in questa fase di valutazione o eventualmente già presenti nelle NTA del RU a garanzia della sostenibilità degli interventi in fase attuativa.

#### **Contributo**

Premesso quanto sopra e prendendo atto che il DP non riporta i requisiti indicati all'Allegato I della Lr 10/10 relativamente alle caratteristiche degli impatti e delle aree interessate dalla Variante, si ritiene necessario 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.

Fermo restando quanto sopra delineato, in mancanza di un quadro valutativo esaustivo che di fatto non consente l'espressione rispetto alle finalità dell'art. 22 della Lr 10/10, si rimette la decisione circa l'assoggettabilità a VAS all'Autorità Competente comunale all'uopo designata; detta decisione dovrà essere assunta e opportunamente motivata nel provvedimento finale anche alla luce del presente contributo ai sensi del comma 4 art. 22 Lr 10/10.

Si ricorda infine che è nelle facoltà dell'Autorità Competente, chiedere al proponente i chiarimenti e le integrazioni ritenute necessarie entro il termine di emissione del provvedimento di verifica (90 gg).

Il Settore rimane a disposizione per i chiarimenti e gli approfondimenti che saranno ritenuti necessari nell'ottica della collaborazione tra enti.

LA RESPONSABILE  
Arch. Carla Chiodini

Funzionario: arch. Sandra Pratesi  
Tel. 055 4384310  
email: [sandra.pratesi@regione.toscana.it](mailto:sandra.pratesi@regione.toscana.it)