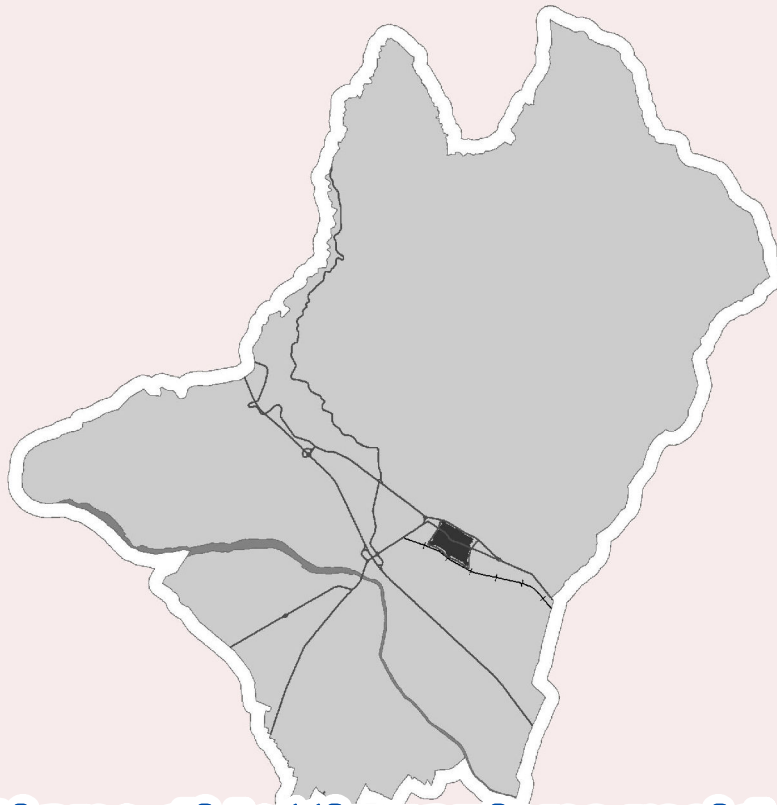




# COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



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

**Adozione ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. 01/05**

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Dott.essa Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO  
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:  
Ing. Remo Veneziani

UFFICIO DI PIANO:  
Redazione della variante:  
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
Geom. Andrea Franceschini

COLLABORATORI INTERNI: geom. Rossana Cenciarini,  
geom. Gianluca Pigolotti, p.i. Enzo Riguccini

**DATA: agosto 2012**

Elab.

**01V**

**Relazione descrittiva -  
Sintesi non tecnica**

**V18 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA "MADONNA DELLA LEGNA II" IN ZONA C1\*P IN LOCALITÀ S. LAZZARO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DEGLI ARTT. 15, 16 e 17 DELLA L.R. 1/05 – Relazione descrittiva – Sintesi non tecnica**

**1. PREMESSA - RIFERIMENTI NORMATIVI**

La L.R. 01/05, come modificata con dalle disposizioni normative regionali più recenti, nel suo articolo 11 prevede che:

*“Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e di valutazione di incidenza).*

*2. Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono:*

- a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;*
- b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.”*

Il presente strumento urbanistico denominato “V18 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA “MADONNA DELLA LEGNA II” IN ZONA C1\*P IN LOCALITÀ S. LAZZARO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.” poiché comporta variazione del P.R.G. senza variare il Piano Strutturale sarà sottoposto a Verifica di assoggettabilità a V.A.S..

- Elab. 01V “Rapporto ambientale preliminare” allegato alla variante urbanistica”;
- Elab. 02V “Rapporto ambientale preliminare” allegato alla variante urbanistica”;
- Allegato C “Rapporto di valutazione integrata” allegato al piano di lottizzazione;
- “Relazione di sintesi della valutazione della Valutazione degli effetti ambientali territoriali, socioeconomici e sulla salute umana” allegata al piano di lottizzazione.

**2. I CONTENUTI E GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

La presente variante al P.R.G. è motivata dall'esigenza di adeguare il P.R.G. a quanto è emerso dal P.S. nella sezione riguardante le valutazioni effettuate ai sensi dell'art. 36 comma 1 delle norme del .P.I.T. della Regione Toscana, che ha reso obbligatoria la verifica della sostenibilità ambientale delle previgenti previsioni non attuate del P.R.G..

A seguito di tali valutazioni il P.S., ha definito le seguenti condizioni all'attuazione delle previsioni nelle zone C1\*P di S. Lazzaro tenendo conto che la criticità principale nell'attuazione di tali zone di espansione residenziale è rappresentata dalle notevoli carenze prestazionali delle esistenti infrastrutture viarie di accesso ad esse:

*“L'attuazione degli interventi nelle due **zone C1\*P presso San Lazzaro** sarà subordinata al rispetto delle seguenti condizioni: 1) le lottizzazioni vengano impostate su un asse stradale centrale parallelo alla strada Tiberina 3 bis che possa agevolmente essere innestato sulla nuova viabilità prevista dal P.S. per collegare via Redi e la rotatoria tra via Anconetana e strada Tiberina 3 bis, alla cui realizzazione concorreranno finanziariamente anche tali lottizzazioni, con una parte degli oneri di urbanizzazione ricavabili da tali zone C; 2) venga garantita la tutela del percorso storico di via Antonio di Anghiari localizzando sui fianchi di tale viabilità fasce di verde pubblico; le aree di rispetto del percorso storico*

*di via Antonio d'Anghiari a fianco degli ambiti di potenziamento della residenza individuati dal P.S., in cui non è consentita la realizzazione di recinzioni, dovranno avere profondità minima dal ciglio stradale di 3 metri; 3) vengano rispettati i condizionamenti derivanti dagli esiti delle nuove indagini idrauliche elaborate a supporto del P.S. ai sensi del nuovo regolamento regionale di cui al D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R"*

Sulla base di tali valutazioni il P.S. ha ipotizzato una nuova viabilità di collegamento tra la rotatoria di via Anconetana e la strada comunale della Montagna da cui far dipartire l'asse viario centrale delle due zone C1\*P; tale nuova viabilità è stata inoltre ipotizzata per garantire anche una migliore accessibilità all'ospedale civico e alle aree in cui sono state individuate le nuove sedi della Croce Rossa e della Misericordia. In particolare in merito a tale nuovo asse stradale il P.S. prevede di realizzare *"un nuovo asse viario di collegamento tra via Redi e la strada Tiberina 3bis, sul margine est di un'area a parco urbano, a servizio del quartiere S. Lazzaro e del tessuto recente sorto lungo la strada che conduce alla Montagna; tale nuovo asse viario consentirà un'adeguata accessibilità alle zone C1\*P del vigente P.R.G. non ancora attuate, oltre che a loro eventuali potenziamenti che il R.U. potrà localizzare in continuità con esse."*

Poiché nel P.R.G. vigente è presente invece una viabilità di progetto che si diparte anch'essa dalla citata rotatoria ma con un andamento ed una lunghezza diversa da quella ipotizzata nel P.S. ( tale viabilità peraltro non raggiunge le nuove zone C ma si conclude in corrispondenza di una sottostante zona B) si è resa necessaria la presente variante al fine di consentire modalità di attuazione coordinata tra le due C1\*P di S. Lazzaro e la strada di collegamento tra la via Tiberina, la strada Comunale della Montagna, via Redi e via dei Filosofi così come definita dal P.S..

La nuova viabilità, posta sul margine sud-est della zona a parco F1, sarà corredata da pista ciclabile su uno o su entrambi i lati; verso le zone residenziali di S. Lazzaro la strada dovrà essere fiancheggiata da un'area da sistemare come ambito di eventuale divagazione del battente di acqua ipotizzato dallo studio idraulico elaborato a corredo del piano attuativo della zona C1\*P posta ad ovest di via Antonio di Anghiari; tale fascia di terreno viene classificata come zona agricola E8, o area inedificabile soggetta a vincoli speciali, in luogo della precedente classificazione a zona F1 per parchi attrezzati . Tale viabilità dovrà avere attuazione con il concorso dei lottizzanti delle due citate zone C1\*P, anche attraverso la previsione di idonei stralci attuativi; tra questi il primo stralcio potrebbe essere quello che dall'incrocio con via Redi conduce alle nuove lottizzazioni ("Madonna della Legna I" già approvata e "Madonna della Legna II" da adottare contestualmente alla presente variante), ovvero la porzione superiore della prevista nuova viabilità che risulta più breve e quindi con fattibilità meno onerosa.

Come si evince dall'ultimo estratto cartografico sopra riportato la presente variante è altresì finalizzata alla definizione di due stralci attuativi all'interno della zona C1\*P ad ovest di via Antonio d'Anghiari oltre che alla specificazione e precisazione dei perimetri della citata zona C1\*P e delle zone contermini.

### **3. COERENZA DELLA VARIANTE CON IL P.S., IL P.T.C. ED IL P.I.T.**

Lo strumento urbanistico in questione risulta conforme al **Piano Strutturale**

La presente variante risulta compatibile con il **Piano Territoriale di Coordinamento** della Provincia di Arezzo.

La presente variante risulta coerente anche con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana.

## **4. QUADRO CONOSCITIVO ED INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI**

### **4.1 Acqua**

La presente variante non comporta impatti sulla qualità delle acque superficiali e sulle reti idriche e fognarie. In merito al rischio idraulico, la strada di previsione intercetta, solo nella sua porzione a monte, un'area a pericolosità elevata per la mitigazione della quale è stata previsto una apposita area di compensazione da scavare nell'area adiacente verso le aree urbanizzate e da urbanizzare di San Lazzaro.

Negli elaborati di valutazione allegati al P.d.L. si evidenzia che:

- nella porzione nord della zona C1\*P in questione è presente un'area in pericolosità idraulica elevata;
- sono possibili situazioni critiche relativamente alla realizzazione della rete di distribuzione delle acque meteoriche per problemi legati alle quote dei punti di allaccio alla rete esistente su via Antonio d'Anghiari;
- al fine di garantire adeguate prestazioni del sistema di distribuzione dell'acqua potabile (garantendo che le condutture siano localizzate in aree di proprietà pubblica) si rende necessario lo spostamento di due tubazioni esistenti che attraversano l'area tagliandola in obliquo al di sotto dei previsti lotti privati.

### **4.2. Suolo**

La presente variante non comporta impatti significativi sulla risorsa suolo.

Negli elaborati di valutazione allegati al P.d.L. si evidenzia che:

- nell'attuazione del P.d.L. viene impegnata una consistente superficie di suolo attualmente agricolo; tale effetto negativo è comunque mitigato dalla localizzazione di tale superficie di suolo agricolo su aree di margine dell'edificato esistente senza discontinuità con le aree urbane esistenti; al fine di incrementare le superfici permeabili dei lotti sono stati prescritti materiali e modalità esecutive per le rampe dei garage e le pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici che garantiscono condizioni di permeabilità totale o parziale.

### **4.3 Aria – Traffico – Rumore**

#### **4.3.1 - Qualità dell'aria e emissioni inquinanti**

La presente variante contribuisce alla fluidificazione del traffico da e verso il sistema pedecollinare e quindi, se da un lato comporta lo spostamento del traffico in un'area attualmente agricola, dall'altro, riduce i flussi di traffico veicolare sulle altre direttrici stradali esistenti che presentano requisiti geometrici e di sicurezza non sempre congrui. Gli impatti presumibili in merito alle emissioni inquinanti possono considerarsi non significativi e comunque nel complesso di poco superiori alla situazione esistente nell'area di San Lazzaro.

#### **4.3.2 Mobilità**

Nell'ambito territoriale interessato dalla presente variante si riscontrano prestazioni insufficienti del sistema della mobilità dovute alla mancanza di alternative adeguate alla viabilità Tiberina e di viabilità di circonvallazione nord, anche per tratti parziali; notevoli carenze mostra anche il sistema viario di accesso ai quartieri residenziali di San Lazzaro, imperniato sulla stretta viabilità comunale di via Antonio di Anghiari, che collega la via Tiberina con la strada comunale della Montagna. L'attuazione della presente variante e delle lottizzazioni di "Madonna della Legna I" (già approvata) e "Madonna della Legna II" (da adottare contestualmente alla presente variante) permetterà di integrare il sistema della mobilità esistente con una nuova viabilità ortogonale alla Tiberina, di collegamento tra la rotatoria di via Anconetana e l'incrocio

tra via Redi e via della Montagna presso l'ospedale civico, e di una viabilità, parallela alla via Tiberina e perpendicolare alla precedente, di servizio alle sopra citate lottizzazioni.

Gli effetti della presente variante sul sistema della mobilità possono quindi ritenersi decisamente positivi.

#### **4.3.3 Inquinamento acustico**

Il Comune di Sansepolcro ha un proprio Piano di classificazione acustica del Comune approvato con D.C.C. n. 129 del 20/10/2010. .

Le previsioni della presente, tenuto conto che il traffico veicolare generato sulla nuova viabilità ha caratteri simili a quello sulla soprastante via Redi/Filosofi inserita in classe III, si ritiene compatibile con le classificazioni effettuate dal vigente Piano di classificazione acustica.

#### **4.4 Energia**

La presente variante non comporta effetti su tale componente.

#### **4.5 Rifiuti**

La presente variante non comporta effetti su tale componente.

#### **4.6 Natura, biodiversità, aree protette**

L'area interessata dalla variante non comprende al suo interno beni di interesse naturalistico quali riserve naturali, aree protette di interesse locale, oasi di protezione faunistica e comunque beni di interesse naturalistico come individuati nella tavola n. 5 del vigente Piano Strutturale.

Gli **effetti** della variante su queste componenti si possono ritenere **non significativi**.

#### **4.7 Paesaggio**

L'area interessata dalla presente variante ricade nel sistema territoriale di paesaggio della Collina di Sansepolcro e, in particolare nella U.t.o.e. n. 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo".

Il Piano Strutturale, attraverso il Quadro Conoscitivo, ha individuato i caratteri identitari del territorio comunale da sottoporre a tutela.

Per quanto riguarda il **Sistema Insediativo** il P.S. individua le seguenti **Invarianti Strutturali**:

- L'edificato di matrice storica (centri storici, edilizia rurale storica);
- Le Ville e le relative aree di pertinenza individuate dal PTC;
- Gli Aggregati individuati dal PTC;
- Gli Edifici Specialistici (Convento, castello...) individuati dal PTC;
- Le Strutture Urbane individuate dal PTC;
- La Viabilità storica.

Costituiscono inoltre Invarianti Strutturali per il Territorio Agricolo:

- I tipi e varianti di paesaggio agrario;
- La tessitura agraria a maglia fitta (quali colture promiscue con seminativi e vigneto e/o oliveto...);
- Le aree terrazzate;
- Le aree di pertinenza fluviale con la relativa vegetazione ripariale;
- Le opere di difesa idraulica
- Le aree boscate.

Tali invariantsi strutturali non sono interessate dalla variante in questione. L'ambito interessato dalla presente variante ricade invece all'interno dell'area a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Parte III art. 136.

Il Vincolo Paesaggistico della collina di Sansepolcro è stato istituito con Decreto Ministeriale 12/11/1962 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona limitrofa al Comune di Sansepolcro", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 05/12/1962 n. 310.

I valori individuati nell'area in oggetto, da sottoporre a tutela sono:

- Il valore panoramico delle visuali godibili e come quadro di sfondo della città;
- Il valore paesaggistico per la presenza di numerose ville con parchi;
- Il valore ambientale del patrimonio boschivo;
- Il valore del paesaggio agrario tradizionale.

Il P.S. ha recepito il perimetro del vincolo paesaggistico fornito dalla Regione Toscana.

La presente variante non compromette in alcun modo i valori tutelati dal vincolo sopra descritti.

Tali effetti sulla componente paesaggio delle previsioni del P.d.L. sono state oggetto di apposito approfondimento nella Conferenza tecnica ex art. 36 delle Norme del P.I.T. conclusasi nella seduta del 19/12/2011, in cui sono state definite le prescrizioni sopra riportate atte a garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, che sono state recepite nel presente P.d.L.

#### **4.8 - Aree sottoposte a Vincolo Archeologico**

L'area oggetto di variante non ricade in zona sottoposta a vincolo archeologico né all'interno delle "aree di interesse archeologico" di cui alla Deliberazione del Consiglio della Provincia di Arezzo n. 30/1994.

#### **4.9 Salute umana**

I fattori che possono essere considerati a rischio per la salute umana sono essenzialmente legati al traffico e a varie forme di inquinamento.

Per quanto riguarda il traffico sono da considerare la scarsa sicurezza di alcune viabilità e i problemi di inquinamento atmosferico ed acustico.

La scarsa sicurezza stradale è dovuta:

- alla presenza di incroci con scarsa visibilità;
- all'eccessivo carico di traffico rispetto all'ampiezza della sede stradale;
- alla mancanza di marciapiedi e piste ciclabili.

In merito a questi aspetti si rileva che la variante, individuando una nuova viabilità per la migliore accessibilità alle aree urbane di pedecolle orientali del capoluogo, contribuisce a garantire migliori condizioni di accessibilità anche alle aree urbanizzate in località San Lazzaro convogliando il relativo traffico su una viabilità più sicura rispetto a quella esistente di via Antonio d'Anghiari, caratterizzata da condizioni non adeguate di sicurezza nell'incrocio con la via Tiberina. La nuova viabilità prevista sarà inoltre corredata da marciapiedi e pista ciclabile.

Gli effetti su questa componente si possono quindi considerare positivi.

---

**5. I SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE DA CONSULTARE**

I soggetti competenti in materia ambientale da consultare ed a cui trasmettere il presente "Rapporto ambientale preliminare" ai sensi dell'art. 22, comma 3 della L.R. 10/10 sono, nel caso e per le problematiche e l'incidenza territoriale della presente variante, i seguenti:

- A.R.P.A.T.;
- A.S.L.;
- Genio Civile;
- Soprintendenza per i B.A.P.P.S.A.E. di Arezzo;
- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo.

Tali enti forniranno il proprio parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento del presente Rapporto preliminare.

L'Autorità comunale competente, tenuto conto dei pareri e contributi pervenuti dai soggetti sopra elencati e dei criteri di cui all'Allegato 1 alla L.R. 10/10 e ss.mm.ii., emetterà il provvedimento finale di verifica assoggettando alla procedura di V.A.S. o escludendo la variante dalla stessa procedura di V.A.S. e definendo eventuali prescrizioni. Tale provvedimento sarà reso pubblico anche nel momento di pubblicazione e deposito della variante per la presentazione delle osservazioni.

**6 CONCLUSIONI**

Al fine di superare le potenziali criticità degli effetti del presente strumento urbanistico saranno messe in atto le seguenti misure per evitare, compensare o limitare i potenziali impatti negativi:

- in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione relative all'area C1\*P posta a est di via Antonio d'Anghiari il cui Piano di lottizzazione è già stato approvato saranno concordate soluzioni coerenti con quelle del presente P.d.L. per ciò che riguarda le parti o problematiche che necessitano di un coordinamento;
- al fine di rendere congruenti i tempi di realizzazione della lottizzazione con quelli della necessaria ed essenziale nuova viabilità di accesso (inserita nella contestuale variante al P.R.G.) nella Convenzione da allegare al presente P.d.L. sarà prevista la realizzazione di almeno uno stralcio funzionale di tale nuova viabilità di accesso alla lottizzazione come necessaria opera di urbanizzazione extra comparto da attuare insieme alle opere di urbanizzazione interne al comparto;
- Al fine del reperimento delle risorse finanziarie necessarie alla realizzazione della nuova viabilità di accesso alla lottizzazione sarà previsto, come per la zona C1\*P a est di via Antonio d'Anghiari, l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla presente lottizzazione per la realizzazione di almeno il primo stralcio funzionale di tale viabilità da anticipare rispetto ai tempi di attuazione degli interventi edilizi sui singoli lotti;
- in merito al rischio idraulico le norme del presente P.d.L. prescrivono l'attuazione delle opere per la riduzione del rischio definite nell'allegato studio o Allegato L; sono inoltre individuate nella tavola normativa le vasche di raccolta delle acque meteoriche per il loro deflusso controllato alla rete fognaria esistente;
- nell'ambito del presente P.d.L. è previsto lo spostamento, su aree da cedere al Comune e a carico dei proponenti privati, delle tubazioni dell'acquedotto esistenti che attualmente attraversano l'area di cui al presente P.d.L. al di sotto dei futuri lotti privati;
- al fine di ridurre le superfici impermeabilizzate nelle norme del presente P.d.L. sono prescritti materiali e modalità esecutive di rampe ai garage e pavimentazioni delle aree di pertinenza degli edifici che garantiscono condizioni di permeabilità totale o parziale.

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)**

**V18 - Piano di lottizzazione residenziale**

**di iniziativa privata "Madonna della Legna II" in zona C1\*P  
in località San Lazzaro con contestuale variante al P.R.G.**

***Relazione descrittiva - Sintesi  
non tecnica***

---

Il P.d.L. riguardante il comparto 1 della C1\*P di Madonna della Legna II risulta quindi conforme con il P.I.T., il P.T.C. ed il Piano Strutturale oltre che con la variante al P.R.G. che viene adottata contestualmente ad esso.

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