

TAVOLA:

12

UBICAZIONE:

**COMUNE DI SANSEPOLCRO
FRAZIONE GRAGNANO**

OGGETTO:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"MONTEDOGLIO"**

TITOLO TAVOLA:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COMMITTENTE:

POLVERINI PAOLO
POLVERINI MARIO

TECNICO INCARICATO:

ARCH. FEDERICO ROMOLINI

DATA:

20/04/2011

INDICE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. COERENZA

- 1A. COERENZA ESTERNA
 - 1A.1 COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE
 - 1A.2 COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE
- 1B. COERENZA INTERNA

2. FATTIBILITÀ

- 2A. FATTIBILITÀ TECNICA
- 2B. FATTIBILITÀ IDROGEOLOGICA
- 2C. FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA-GESTIONALE
- 2D. FATTIBILITÀ SOCIALE
- 2E. FATTIBILITÀ GIURICO-AMMINISTRATIVA

3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI SULLE VARIE COMPONENTI AMBIENTALI

- 3A. SUOLO E SOTTOSUOLO
- 3B. PAESAGGIO (PATRIMONIO STORICO-AMBIENTALE-PAESAGISTICO)
- 3C. ACQUA
- 3D. ATMOSFERA
- 3E. VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI
- 3F. INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ ESISTENTI
- 3G. MOBILITÀ
- 3H. SALUTE UMANA E SICUREZZA

4. MONITORAGGIO

1A. COERENZA ESTERNA

1a. coerenza con il piano strutturale

L'intervento oggetto della presente valutazione integrata è relativo a un P.A. di iniziativa privata per la realizzazione di 11 edifici residenziali.

Il terreno da lottizzare è ubicato a valle della Lottizzazione "La Ginestra", nella zona pedecollinare posta in prossimità dell'abitato di Gragnano, tra le viabilità comunali: Strada Comunale dei Mauri e la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio.

L'area in oggetto, di 11.209,60 mq è classificata nel PRG vigente come area di espansione C₃, il P.S. approvato la classifica come "Ambito di Potenziamento della Residenza", riconfermando previsioni ed indici urbanistici del PRG.

Si riportano di seguito i principali parametri urbanistici previsti nel PRG vigente:

- ♦ It = 1.00 mc/mq
- ♦ Rc = 0.30
- ♦ Hmax = 10.50 ml

Pertanto, il Piano Attuativo risulta pienamente coerente con le prescrizioni, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni e le salvaguardie previste dal P.S, oltreché a quelle del PRG vigente.

Il presente Piano Attuativo, conforme alle previsioni dei regolamenti urbanistici, è approvato con le procedure di cui all'art. 69 della LRT n.1/2005.

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

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione ricade nel sistema territoriale PIANA DEL TEVERE.

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

UTOE 09 PIANO DI GRAGNANO E POCAIA

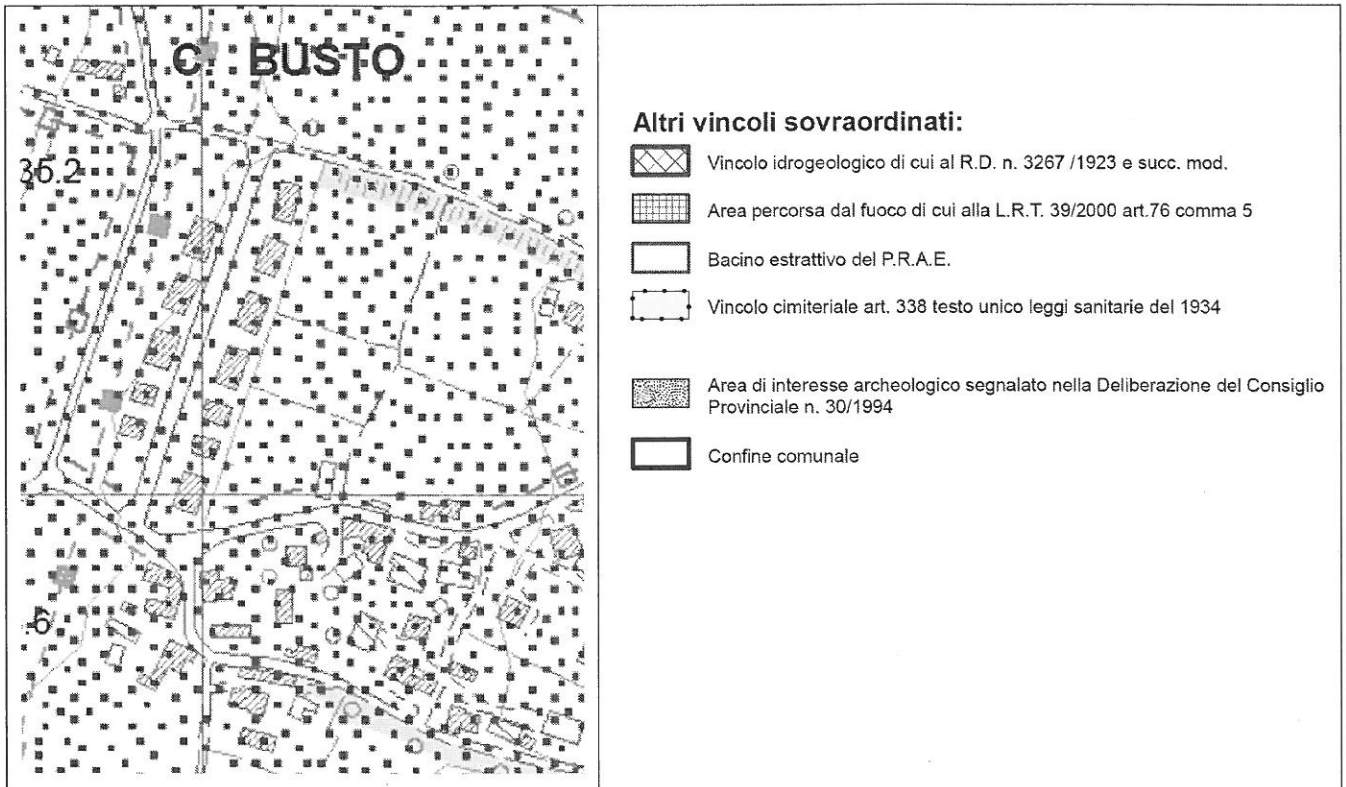
c. Vincoli che ricadono nell'area interessata dal P.A.:

Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 30/1994, l'area è stata segnalata come di interesse archeologico.

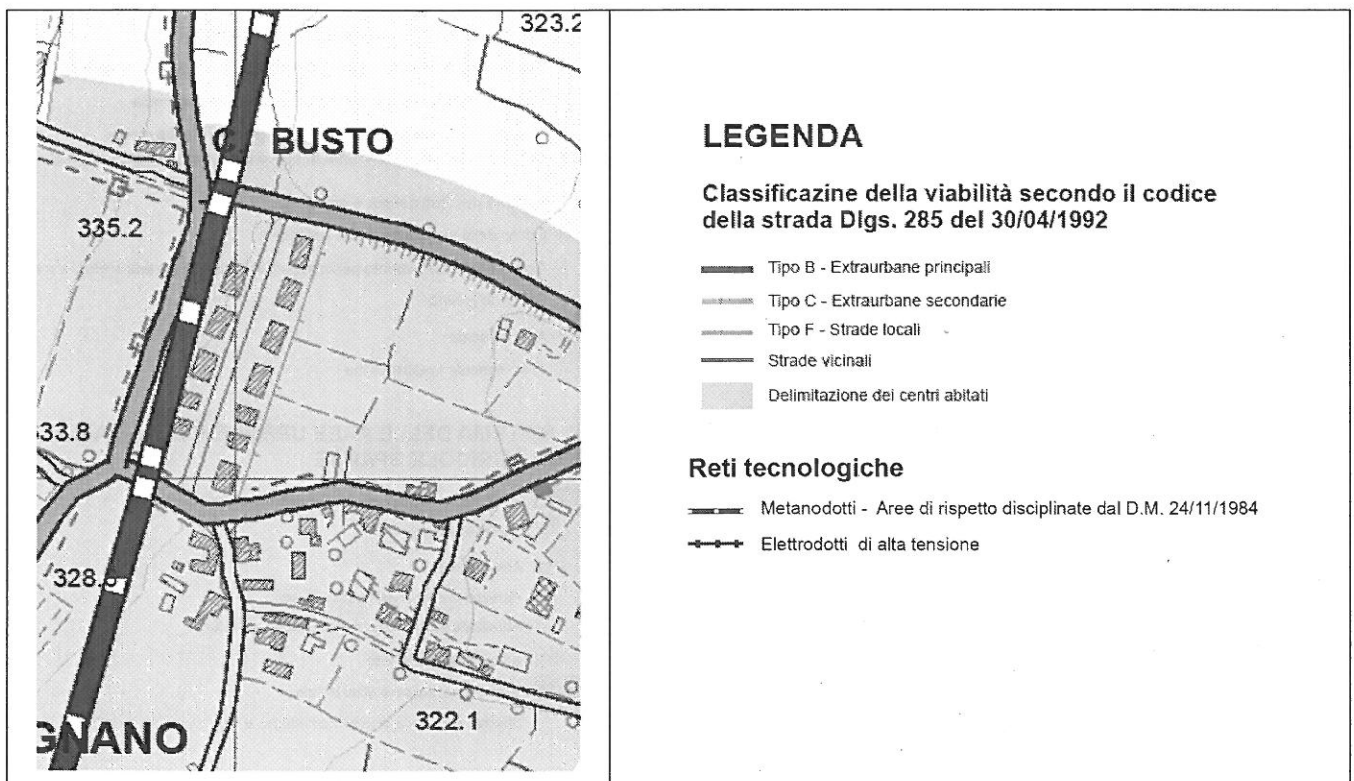
d. Beni di valore naturalistico di cui alla tav. n. 5 ricadenti nell'area interessata dal P.A.:

nessuno

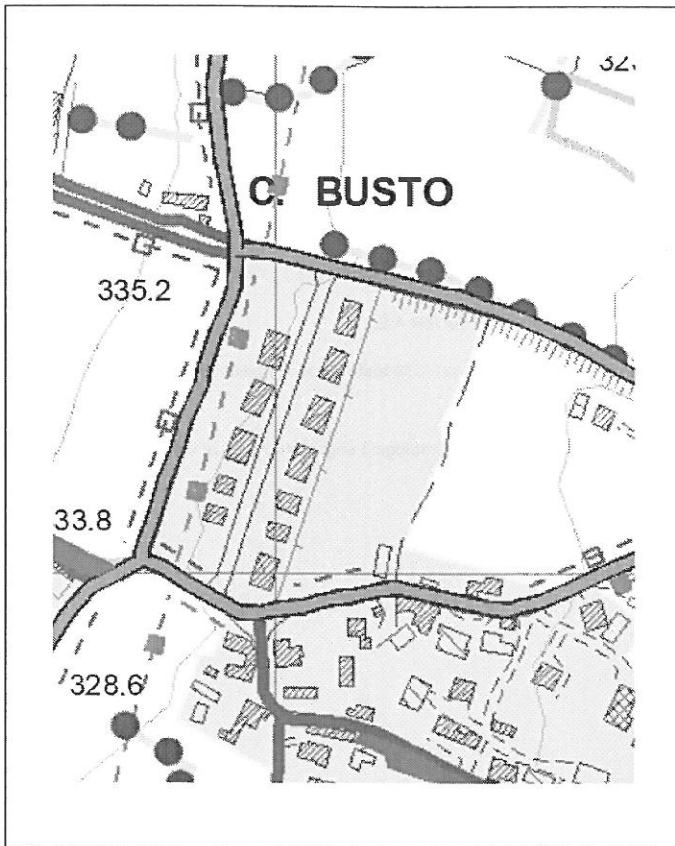
ESTRATTO TAVOLA N. 2.a del Piano Strutturale



ESTRATTO TAVOLA N. 2.b del Piano Strutturale



ESTRATTO TAVOLA N. 5 del Piano Strutturale



Habitat di particolare valore naturalistico

- Prati, pascoli e radure interni al bosco
- Aree boscate
- Laghi
- Stretta pertinenza fluviale del Tevere e laghi delle ex cave
- Boschi di pregio già individuati dal P.T.C.

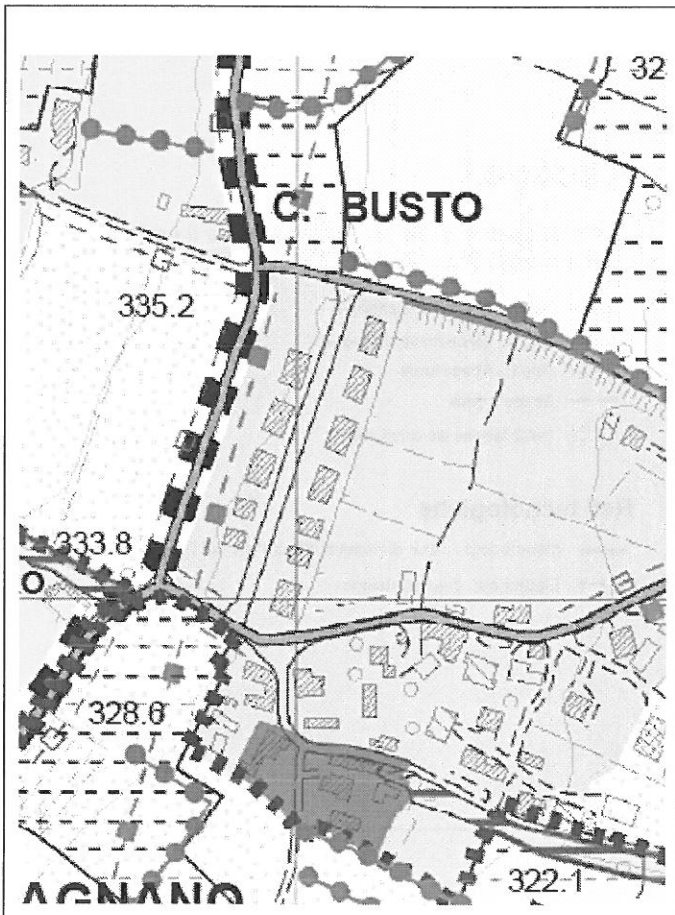
Corridoi ecologici

- Rete idrografica
- Filari e siepi non colturali
- Vegetazione ripariale

Sistema infrastrutturale della mobilità

- Strade storiche e/o di valore escursionistico
- Viabilità principale
- S.G.C. E45
- Linea ferroviaria
- Aree urbanizzate
- Confine comunale

ESTRATTO TAVOLA N. 11 del Piano Strutturale



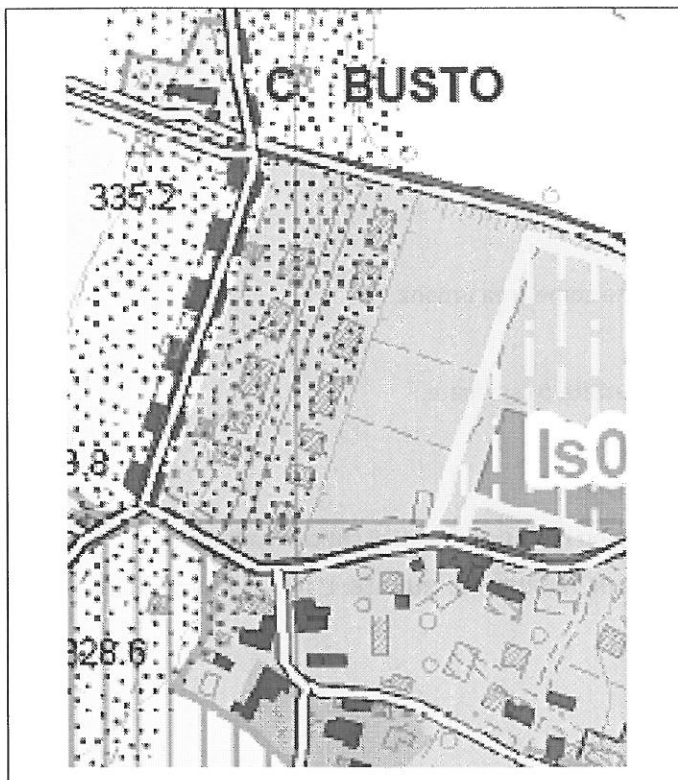
Tipi e varianti di paesaggio agrario

- Pianura del Tevere sottoposta a riordino fondiario
- Pianura del Tevere non riordinata con tessitura agraria a maglia media
- Coltivi di fondovalle con tessitura agraria a maglia media
- Coltivi collinari continui con tessitura agraria a maglia media
- Coltivi collinari ad isole interne al bosco con tessitura agraria a maglia media
- Sistema dei prati pascoli e radure
- Coltivi della piccola proprietà contadina
- Coltivi del frazionamento periurbano con tessitura agraria a maglia media
- Coltivi di golena
- Aree boscate
- Aree agricole specialistiche

IL SISTEMA DELLE AREE URBANE E DELLE AREE NON AGRICOLE SPARSE

- Centri storici e pertinenze di edifici monumentali isolati
- Parchi e giardini privati
- Area urbana
- Attrezzature e servizi pubblici sparsi
- Attrezzature private di interesse pubblico sparse
- Area produttiva sparsa
- Impianto di recupero rifiuti isolato
- Sbarramento della diga di Montedoglio e spazi di corredo alla E45

ESTRATTO TAVOLA N. 12 del Piano Strutturale



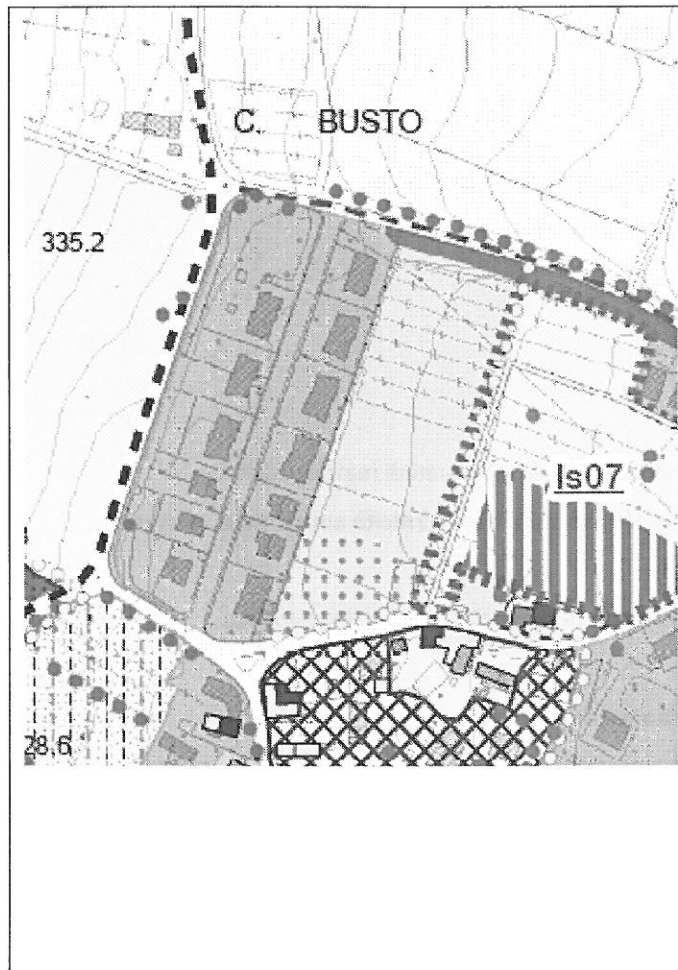
Sistema insediativo concentrato e sparso

- Area urbana esistente e di progetto
- Coltivi del frazionamento periurbano
- Attrezzature e servizi pubblici sparsi
- Attrezzature private di interesse pubblico (01: impianti sportivi; 02 aviosuperficie)
- Pertinenza di edifici produttivi sparsi
- Pertinenza di edifici recenti in territorio rurale
- Impianto di recupero rifiuti isolato
- Ambito per nuove abitazioni o annessi rurali su aree di tutela paesistica

Sistema della mobilità

- Linea ferroviaria esistente
- S.G.C. E45
- Viabilità principale sovracomunale
- Viabilità comunale principale
- Viabilità principale di progetto
- Incroci di progetto o da adeguare
- Sistema delle aree coltivate in territorio rurale

ESTRATTO TAVOLA N. 13/c del Piano Strutturale



Sistema della mobilità

- Viabilità intercomunale di progetto
- Viabilità di rango urbano di progetto
- Viabilità di quartiere di progetto
- Percorso pedonale di progetto
- Perimetro delle aree di Intervento strategico
- Perimetro delle U.T.O.E.

CLASSIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI E PERIURBANI

Sistema residenziale

- Centro storico del capoluogo
- Centro storico minore
- Tessuti consolidati ricadenti nella fascia del 200 metri dalle mura urbane
- Tessuti omogenei o eterogenei postbellici
- Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti
- Tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi
- Ambiti di potenziamento della residenza

Sistema delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico e dei servizi

- Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti
- Aree di sosta e/o parcheggi pubblici esistenti
- Ambiti di potenziamento degli standards

2. Classificazione delle aree e dei beni ricadenti nell'ambito interessato dal P.A. desunti dall'estratto di cui al precedente punto c o dagli estratti di cui al precedente punto d: l'area da lottizzare è classificata come area di interesse archeologico (Del. Consiglio Provinciale n. 30/1994)

Elementi desumibili dalle tavole 11

a. INVARIANTI STRUTTURALI

Tipi e varianti paesaggio agrario: L'area in oggetto è classificata come area urbana

Tessitura agraria: non classificata

Aree terrazzate o ciglionate: non risultano presenti aree terrazzate o ciglionate.

Aree di tutela paesaggistica: non presente

Elementi di valore naturalistico in territorio rurale: non presente

Elementi di criticità ambientale in territorio rurale: non vengono rilevati elementi di criticità ambientale

b. SISTEMA DELLE AREE URBANE O NON AGRICOLE SPARSE IN TERRITORIO RURALE: L'area in esame è classificata

Area urbana

c. SISTEMA DELLA MOBILITÀ: non classificato.

Elementi desumibili dalle tavole 12

a. INVARIANTI STRUTTURALI L'area risulta classificata come Area urbana di progetto.

b. AREE DI INTERVENTO STRATEGICO (A.I.S.) E ZONIZZAZIONI INTERNE ALLE A.I.S.: assente

c. SISTEMA INSEDIATIVO SPARSO E CONCENTRATO: assente

d. SISTEMA DELLA MOBILITÀ: assente

Elementi desumibili dalle tavole 13 - disciplina del sistema insediativo concentrato:

L'area in esame è classificata come ambito di potenziamento della residenza.

Elementi desumibili dalle tavole

13/c.

a. INVARIANTI STRUTTURALI

Valori dell'edificato di matrice storica: non risultano presenti nell'area fabbricati di matrice storica.

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

b. CLASSIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI E PERIURBANI

Sistema residenziale: L'area in esame è classificata come ambito di potenziamento della residenza

Sistema produttivo: assente

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

Sistema del verde urbano e perturbano: sono presenti alberature di pregio (querce) nella zona nord del Piano di Lottizzazione a confine con la Strada Comunale dei Mauri.

Sistema della mobilità: lungo la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio dovranno essere ubicati parte degli standard pubblici.

TABELLA DI RAFFRONTO TRA GLI OBIETTIVI DEL P.S.

E LORO TRADUZIONE NEGLI ATTINENTI OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

Obiettivi generali (art. 2 delle N.T.A.), del sistema territoriale (Titolo IV delle N.T.A.), della U.T.O.E. (schede D dell' Elab. 14.1, dell' Elab. 14.2, dell' Elab. 14.3) e dei sistemi funzionali del P.S. (Titolo V delle N.T.A.) in cui ricade l'area interessata dal Piano Attuativo	Traduzione negli obiettivi del P.A.
<p>Obiettivi del SISTEMA TERRITORIALE COLLINA DI SANSEPOLCRO UTOE N. 9 UTOE 09 PIANO DI GRAGNANO E POCAIA in cui ricade l'area in esame sono:</p> <p>La definizione di regole tipo-morfologiche per le addizioni edilizie, le nuove costruzioni per annessi e abitazioni rurali, al fine di mantenere coerente il sistema insediativo rispetto alle forme storicamente consolidate. Il recupero della rete dei percorsi storici.</p> <p>Attenzione specifica alla realizzazione di nuovi manufatti per la regimazione delle acque e la stabilità dei terreni.</p>	<p><i>Gli edifici da realizzare avranno destinazione residenziale. Le tipologie edilizie saranno miste: dalla monofamiliare alla quadrifamiliare, con ingressi indipendenti per ogni unità. Sono previste otto palazzine a quattro appartamenti nella zona a monte e quattro palazzine bifamiliari nella zona a valle.</i></p> <p><i>Tutti i fabbricati avranno al massimo due piani fuori terra oltre ad eventuale sottotetto, in coerenza con la tipologia prevalente della zona. Le coperture saranno di tipo tradizionale a falda con elementi in coppi e tegole. Gli edifici avranno finitura esterna ad intonaco, tinteggiati con coloriture tradizionali.</i></p>
<p>OBIETTIVI DEI SISTEMI FUNZIONALI DEL P.S. Per le aree individuate come AMBITI DI POTENZIAMENTO DELLA RESIDENZA: tali aree, di potenziamento degli insediamenti principali ridefiniscono e riqualificano i confini tra sistema urbano ed extraurbano.</p>	
<p>Ob 01: riqualificazione funzionale ed urbanistica degli insediamenti concentrati presenti all'interno della U.t.o.e. e potenziamento della funzione residenziale, con particolare riferimento ai nuclei di Gragnano Basso e Pocaia, anche attraverso il ridisegno dei margini di tali insediamenti, e l'incremento, sia in termini qualitativi che quantitativi, delle aree da destinare a spazi pubblici;</p>	<p><i>Il P.A. si trova nella parte bassa di Gragnano, la dove sono più scarsi gli standard urbanistici. Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di un'edilizia di qualità estensiva e non intensiva come fu fatto per la lottizzazione a monte ("La Ginestra", ndr.) negli anni '80.</i></p>
<p>Ob 02: riqualificazione complessiva dell'aggregato di Gragnano basso che rappresenta la "porta" da sud all'area di valorizzazione turistica di Montedoglio e Poggio dei Comuni, oltre che al parco territoriale del Tevere in sinistra idrografica; potenziamento della</p>	<p><i>Il P.A. ubicato a valle dell'area lottizzata recentemente è stato progettato tenendo conto della qualità urbanistica e rispettando gli standard necessari. Il parco pubblico, posto nella parte centrale servirà per dare un cono di vista privilegiato verso la collina sovrastante da chi arriva</i></p>

<p>funzione residenziale all'interno di tale aggregato con l'obiettivo di ricreare una relazione funzionale e formale tra le due parti dell'aggregato attualmente separate e contrapposte (area della lottizzazione recente e nucleo originario) anche al fine di riqualificare l'accesso da sud-est all'aggregato;</p>	<p>dalla città.</p>
<p>Ob 07: previsione, all'interno della U.t.o.e., di trasformazioni urbanistiche edilizie prevalentemente a servizio delle aziende agricole insediate e con localizzazioni contigue ai complessi edilizi e centri aziendali esistenti, evitando il fenomeno della dispersione degli insediamenti nelle aree agricole;</p>	<p><i>La committenza del P.A., sono imprenditori agricoli professionali, con il centro aziendale al di là della Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio. Il fabbricato identificato con la lettera C nella Tavola N. 3, sarà destinato a residenza ai piani superiori e a negozio di vendita di prodotti realizzati in azienda al piano terra.</i></p> <p><i>In tal modo si darà continuità all'attività imprenditoriale agricola della famiglia Polverini.</i></p>

Invarianti strutturali (Titolo III, delle N.T.A.), ricadenti nell'area interessata dal P.A. artt. 41-59

<p>Art. 45</p> <p>I filari di alberi e/o siepi e alberature isolate</p> <p>1. Il P.S. ricomprende tali beni nell'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che definiscono l'assetto figurativo del paesaggio, particolarmente significativi dal punto di vista percettivo; al tempo stesso tali beni sono tutelati anche per il loro valore ambientale di corridoi ecologici (specie nel caso di formazioni vegetazionali lineari continue associate a corsi d'acqua) in grado di garantire un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica essenziale per lo sviluppo delle comunità faunistiche.</p> <p>2. Il P.S. ha pertanto proceduto, nelle sue tavv. nn. 4, 5, 11a, 11b, 13a, 13b e 13c, alla individuazione dei principali filari di alberi e/o siepi e alberature isolate desumibili da foto interpretazione delle foto aeree del 2007; tali beni saranno salvaguardati dalla data di adozione del P.S., ad eccezione dei casi in cui si dimostrasse che tali formazioni vegetazionali sono costituite da essenze non autoctone ed infestanti.</p>	<p><i>Le alberature isolate presenti nella zona nord del P.A., a confine con la Strada Comunale dei Mauri, saranno per quanto possibile mantenuti, nella zona a verde pubblico.</i></p>
--	---

<p>Art. 57</p> <p>La viabilità storica e/o di valore escursionistico ed i percorsi di pregio</p> <p>1. Il sistema della viabilità storica e/o di valore escursionistico, individuato nelle Tavv. 12a e 12b del P.S., o come percorsi di pregio nelle tavv. 13a, 13b e 13c, è da sottoporre ad una disciplina di tutela che preveda la conservazione, nei tratti non già alterati, dei caratteri plano-altimetrici generali dei tracciati, delle opere di raccolta e convogliamento delle acque, delle opere d'arte, delle opere di sistemazione e contenimento del terreno di valore storico, delle alberature segnaletiche, degli allineamenti arborei e delle siepi. In tali strade, pubbliche o vicinali, deve di norma essere consentita la libera percorribilità carrabile e/o pedonale. Al fine di mantenere i caratteri tipici della viabilità storica e/o di valore escursionistico dovrà essere evitata l'asfaltatura adottando tecniche e materiali per il consolidamento del fondo a bassa impermeabilizzazione e colori simili al Macadam; dovrà altresì essere evitata la modifica della sezione, eventualmente individuando delle limitate piazzole per lo scambio dei veicoli.</p> <p>2. Il reticolo della viabilità storica e/o di valore escursionistico costituirà il riferimento per la redazione di specifici progetti di valorizzazione territoriale finalizzati ad individuare anche itinerari turisticoescursionistici tematici (percorsi lungo il lago di Montedoglio, ippovie, percorsi tematici dei santuari).</p>	<p><i>La Strada Comunale dei Mauri e la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio, sono entrambe identificate come Viabilità di valore storico e/o escursionistico ciclopedonale.</i></p> <p><i>Entrambe sono viabilità asfaltate e quindi alterate per quanto riguarda la loro finitura stradale.</i></p> <p><i>Sono però oggetto di attenzione nella progettazione in quanto lungo la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio saranno progettati aree di standard urbanistico e lungo la Strada Comunale dei Mauri saranno mantenute le alberature attualmente presenti di pregio.</i></p> <p><i>Inoltre da dette viabilità storiche saranno rispettati 10.00 di in edificabilità dei nuovi fabbricati.</i></p> <p><i>Lungo le due strade comunali saranno realizzate due piste ciclabili di 2.00 metri e una zona a verde pubblico.</i></p>
<p>Modalità di recepimento delle prescrizioni riguardanti i sistemi funzionali</p>	
<p><u>A3</u></p> <p>Prescrizioni del P.S. riguardanti i sistemi e sub sistemi funzionali ricadenti nell'area interessata dal Piano Attuativo (Titolo V delle N.T.A.)artt.64-73</p>	<p><u>B3</u></p> <p>Azioni di piano conseguenti introdotte nel P.A.</p>
<p>L'area in oggetto ricade in ambito di potenziamento della residenza</p> <p>f) Le aree individuate come ambiti di potenziamento della residenza sono costituite da aree di</p>	<p><i>Il PRG vigente classifica l'area come area di espansione C₃, il P.S. adottato la classifica come ambito di potenziamento della residenza, riconfermando previsioni ed indici urbanistici del PRG.</i></p>

completamento o di espansione edilizia già previste nel P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S. e non ancora attuate e da aree di margine o di frangia urbana in cui il P.S. prevede la localizzazione di nuove quote di residenza; tali aree nel loro insieme tendono a potenziare il sistema della residenza degli insediamenti principali (capoluogo, frazioni e aggregati) ridefinendo e riqualificando i confini tra sistema urbano ed extraurbano. Il P.S. prescrive che le nuove quote di residenza che il primo R.U. potrà attivare siano localizzate esclusivamente all'interno degli *ambiti di potenziamento della residenza*, degli *ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica e nelle aree soggette ad intervento strategico*.

Il R.U. dovrà dimensionare le nuove quote di residenza confermando gli indici ed i parametri urbanistici del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.S. per le zone B e C non ancora attuate ricomprese negli *ambiti di potenziamento della residenza*; nelle aree diverse da quelle precedenti il R.U. dovrà in generale prevedere indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,5 mc./mq. negli *ambiti di potenziamento della residenza* ricadenti nel sistema territoriale di pianura; indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,5 mc./mq. negli *ambiti di potenziamento della residenza* ricadenti nel sistema territoriale della Collina di Sansepolcro e delle Colline in sinistra del Tevere e del Tignana. Tali volumetrie saranno computate in S.U.L. dividendo per 3 le volumetrie totali ottenute. Per gli *ambiti di potenziamento della residenza* valgono inoltre gli ulteriori obiettivi, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni, condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente ed il dimensionamento della funzione residenziale già definiti dal P.S. all'interno delle U.t.o.e. nelle Schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S.. Nelle percentuali massime variabili dal 5 al 10% della S.U.L. complessiva costruibile in ogni *ambito di potenziamento della residenza* potranno essere insediate anche funzioni

I principali parametri urbanistici previsti nel PRG vigente

sono:

$It = 1 \text{ mc/mq}$

$Rc = 0.30$

$Hmax = 10.50 \text{ ml}$

30% di edilizia PEEP

Il P.A rispetta le destinazioni e gli indici previsti dal PRG

<p>turistico - ricettive e/o direzionali e per servizi privati.</p>	
<p>CapoV art. 35 Energia</p> <p>e) il R.U. approfondirà il tema della disciplina per l'installazione di impianti solari termici negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica.</p> <p>L'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà essere comunque esclusa sulle coperture degli edifici ricadenti nel Centro Storico di Sansepolcro, nei centri storici delle frazioni e degli aggregati, sulle coperture degli edifici ricadenti nell'area collinare soggetta a vincolo paesaggistico ex L. 1497 ad eccezione degli edifici ricadenti nella U.t.o.e. n. 2, nella quale sarà ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici in forma integrata con le coperture; l'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà essere inoltre esclusa sulle coperture degli edifici ricadenti nelle pertinenze di edifici storici monumentali isolati, sulle coperture delle ville storiche e degli edifici storici facenti parte di complessi edilizi sparsi e che siano già stati classificati, nell'ambito degli strumenti di cui al successivo articolo 47, come edifici di "Rilevante valore architettonico ambientale" (RV) e "Valore architettonico ambientale (V)"; per tali edifici sarà invece comunque consentita l'installazione di pannelli solari termici in forma integrata con la copertura e con soluzioni che tendano alla migliore armonizzazione architettonica da precisare nel R.U.;</p>	<p><i>In tutti gli edifici si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in forma integrata sulle coperture.</i></p>
<p>Impermeabilizzazioni</p> <p>1. Compatibilmente con la natura geologica del territorio, il Comune garantisce con i suoi atti di pianificazione la massima permeabilità del suolo finalizzata al governo delle acque superficiali, alla riduzione del rischio idraulico e alla tutela quantitativa e qualitativa delle acque sotterranee.</p> <p>2. Esso perciò persegue e promuove, per quanto finalizzato all'obiettivo di cui al precedente comma, tutte le azioni, dirette e indirette, volte alla trasformazione di suoli impermeabili in permeabili.</p> <p>3. Ogni azione che incida sulla permeabilità del suolo dovrà</p>	<p><i>Si è cercato di ridurre il più possibile le superfici impermeabili, prevedendo marciapiedi e percorsi pedonali con pavimentazioni permeabili costituite da elementi grigliati da inerbire.</i></p> <p><i>Anche nei lotti privati si prevede che gli edifici siano tutti inseriti in giardini inerbiti, limitando il più possibile le superfici pavimentate impermeabili, anche con l'inserimento di pavimentazioni a grigliato permeabili.</i></p>

<p>essere preventivamente verificata in relazione agli effetti indotti sul sistema delle acque superficiali e sotterranee. Le modalità e i metodi di verifica sono commisurati al tipo e all'entità dell'intervento ed alle finalità della configurazione finale prevista.</p> <p>4. In generale tutti gli interventi, sia che utilizzino materiali naturali che artificiali, dovranno essere realizzati in modo da favorire l'infiltrazione e la ritenzione delle acque nel suolo e da migliorare, o quantomeno garantire, la corretta funzionalità del sistema delle acque superficiali e sotterranee.</p>	
<p>Traduzione delle azioni di piano del P.S. nel Piano Attuativo</p>	
<p><u>A4</u></p> <p>Azioni di piano per la U.t.o.e. di cui alle schede D contenute negli elaborati . Elab. 14b.2 del P.S.</p>	<p><u>B4</u></p> <p><i>Azioni di piano conseguenti introdotte nel P.A.</i></p>
<p>Az. 06: potenziamento della funzione residenziale nell'aggregato di Gragnano basso attraverso la conferma della zona di espansione residenziale già prevista dal P.R.G. e ancora non attuata;</p>	<p><i>Il P.A. attuerà le previsioni del PRG, confermate anche dal PS.</i></p>
<p>Az. 07: incremento della dotazione di standards, che vadano a colmare le attuali carenze, come risultanti dalla scheda di valutazione dell'ambito 21.2 di Gragnano basso, riguardanti in particolare gli spazi a verde pubblico e a parcheggi pubblici; il R.U. dovrà localizzare tali spazi pubblici all'interno degli <i>ambiti per nuovi standards</i> già definiti dal P.S.;</p>	<p><i>Gli standard urbanistici sono ubicati in modo tale che possano essere sfruttati non solamente dagli abitanti che si andranno ad insediare nella lottizzazione, ma potranno essere fruiti da tutti i residente nella frazione.</i></p>
<p>Modalità di recepimento delle condizioni alle trasformazioni</p>	
<p><u>A5</u></p> <p>Condizioni alle trasformazioni di cui alle schede D contenute negli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 del P.S.</p>	<p><u>B5</u></p> <p>Modalità di recepimento nel P.A.</p>
<p>Modalità di recepimento delle salvaguardie per le previsioni non attuate del P.R.G. vigente</p>	

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

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

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

Il P.A. risulta pienamente coerente con gli obiettivi generali di sistema territoriale, di UTOE e di sistema funzionale del P.S.

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

Il P.A. risulta pienamente coerente con le prescrizioni, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni e le salvaguardie previste dal P.S.

1B. COERENZA INTERNA:

L'area in esame ricade in zona che il Piano strutturale adottato definisce " area di potenziamento della residenza", confermando i parametri edificatori previsti dal PRG. Il P.A. attua le previsioni del PRG e del PS.

La conformità del P.S. con il PTC è stato oggetto di dettagliata analisi in fase di redazione del P.S. In base ad una analisi degli elementi progettuali del P.A. si può dichiarare che questo risulta coerente con gli obiettivi del piano di indirizzo territoriale, volti a:

- *"sostenere la qualità della e nella "città toscana", perseguendo una qualità che investa la totalità delle sue componenti territoriali e insediative.*
- *"Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana e tutelare il valore del suo patrimonio "collinare".*

nella misura in cui tende a:

- ***perseguire una qualità architettonica e ambientale**, adottando, stili edificatori, manutentivi e abitativi caratterizzati da una specifica attenzione ai fattori e alle implicazioni ambientali, in particolare per quanto riguarda il rapporto con la collina ed il paesaggio agrario .*
- ***preservare e potenziare i corridoi ecologici presenti** quale la viabilità storica via Antonio da Anghiari.*
- ***realizzare tipologie insediative di qualità evitando la creazione di periferie degradate**, cercando di realizzare insediamenti residenziali che costituiscano un filtro tra l'area urbanizzata e il territorio aperto rurale e collinare.*

Obiettivo del P.A. è quello di:

1. *adottare stili edificatori, manutentivi e abitativi caratterizzati da una specifica attenzione ai fattori e alle implicazioni ambientali, e in particolare a quelli connessi all'uso e al trattamento dell'energia, dell'acqua e dei rifiuti, cercando di assicurare la permanenza, la tutela e il rafforzamento del suo intreccio con la continuità e la biodiversità delle reti naturali rappresentate dai molteplici corridoi ecologici che connettono e attraversano gli insediamenti urbani della Toscana, costituendone un fattore essenziale di qualità da preservare, potenziare e valorizzare.*
2. *Rimuovere le contrapposizioni concettuali e funzionali tra centralità urbane e periferie urbane.*
3. *Considerando la periferia come una parte di un sistema urbano, di cui va perseguita e sancita la qualità proprio in quanto "luogo" in sé, poiché in questo caso la periferia assume, rispetto al nucleo centrale della realtà urbana, il ruolo di fascia di contatto con l'ambiente non antropizzato.*

ESTRATTO TAVOLA N. 9G/b del Piano Strutturale



Legenda

Pericolosità idraulica ai sensi del DPGR n. 26/R

I.4 - PERICOLOSITA' IDRAULICA MOLTO ELEVATA

- Aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:
 - a) vi sono notizie storiche di inondazioni
 - b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda

I.3 - PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA

- Aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) vi sono notizie storiche di inondazioni
 - b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda

I.2 - PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA

- Aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
 - b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda

I.1 - PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA

- Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
 - b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda

- Aree la cui pericolosità è definita in base ai risultati di modellazioni idrauliche eseguite per tempi di ritorno Tr 20, Tr 30, Tr200, Tr 500 anni

2. FATTIBILITÀ

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

2a. FATTIBILITÀ TECNICA in cui si illustrano le componenti morfologiche e progettuali: obiettivi del P.A. nell'ambito del disegno della città e del territorio, identificazione delle tecnologie necessarie.

Il P.A. riguarda un'area di espansione residenziale in un ambito pede-collinare, ad est della Città di Sansepolcro, nella Frazione di Gragnano tra la Strada Comunale dei Mauri e la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio e a valle la zona agricola.

L'obiettivo del P.A. è la creazione di un area residenziale con edilizia di qualità, con ottima dotazione di standard di verde, parcheggi e viabilità, con tipologie variabili dalle mono alle quadrifamiliari con giardini privati ed accessi indipendenti.

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

L'area in esame non ricade in area ad elevata pericolosità idraulica, pertanto saranno attuate le buone tecniche di costruzione per far defluire correttamente le acque meteoriche e saranno previste ampie aree permeabili, sia pubbliche che private.

A livello generale, al fine di ridurre la velocità di deflusso delle precipitazioni atmosferiche verso i corsi d'acqua superficiali o verso i sistemi di raccolta artificiali, il progetto prevede di ridurre al minimo le aree impermeabili sia pubbliche che private, realizzando marciapiedi e percorsi pedonali a grigliato da inerbitare. Anche per le aree private, gli edifici saranno tutti dotati di pertinenze esterne a verde inerbito e piantumato, saranno limitate il più possibile le superfici pavimentate impermeabili, anche con l'inserimento di pavimentazioni a grigliato permeabili garantendo una superficie permeabile nei lotti pari ad almeno il 25%.

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

Trattasi di un P.A. di iniziativa privata, che tuttavia coinvolge anche risorse e interessi pubblici per la realizzazione di importanti infrastrutture viarie e fognarie di interesse pubblico.

Le opere di urbanizzazione primaria relative all'area da lottizzare verranno realizzate direttamente dai lottizzanti a scomputo dei relativi oneri finanziari e successivamente ceduti al Comune.

Il tutto sarà oggetto di apposita convenzione da stipulare con l'amministrazione prima della definitiva approvazione del piano.

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

Il P.A. mira a realizzare un nuovo insediamento residenziale rispondente alle richieste del mercato locale basato essenzialmente su tipologie dalla quadrifamiliare alla bi-familiare.

2e.FATTIBILITÀ GIURIDICO AMMINISTRATIVA che individua le condizioni istituzionali, amministrative ed organizzative per l'attuazione del piano (meccanismi, procedure ecc.).

Il presente P.A., conforme alle previsioni dei regolamenti urbanistici, è approvato con le procedure di cui all'art. 69 della LRT n.1/2005.

Dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale di Sansepolcro, il P.A. sarà trasmesso in copia alla Provincia ed è depositato senza ritardo nella casa comunale per 45 giorni, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni, del deposito è data notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, mediante la trasmissione dei relativi atti, alla Provincia è data notizia dell'adozione del P.A. e del relativo deposito così come dell'atto di approvazione, decorsi i termini, il Consiglio Comunale approva definitivamente il P.A. motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate.

Il P.A. è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

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

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

ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA
L'insediamento determina la creazione di un corridoio ecologico tra il territorio agricolo a valle e la zona urbanizzata a monte, con la realizzazione di un'ampia fascia di verde al centro della lottizzazione.	eccessivo costo delle opere di urbanizzazione essendo la zona fortemente carente dal punto di vista dell'accessibilità e del sistema di smaltimento fognario.
Si soddisfa in parte la domanda di case in proprietà e di edilizia economica e popolare.	Difficoltà di gestione della manutenzione degli spazi aperti con una non chiara attribuzione.
si incrementa il sistema del verde e dei parcheggi pubblici	
si privilegia i percorsi alternativi pedonali e ciclabili	
si permette l'insediamento di coppie giovani;	

3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI SULLE VARIE COMPONENTI AMBIENTALI

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

Gli effetti attesi saranno valutati con i seguenti giudizi :

- ++ effetti molto positivi
- + effetti positivi
- +/- effetti neutri e/o nulli
- effetti negativi
- effetti molto negativi

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

Dal punto di vista dell’impatto sul paesaggio si può attendere un effetto positivo.

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

Superficie Territoriale del P.A.	mq. 11.209,60			
Uso del suolo	PERCENTUALE SUL TOTALE		GRADO DI ANTROPIZZAZIONE	
	Attuale	Attesa	Attuale	Atteso
Agricolo	100%	0%	assente	basso
Verde fluviale	0%	0%		
Strade	0%	13%		
Verde	0%	15%		
Marciapiedi/parcheggi	0%	11%		
Privato	0%	61%		

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

- assente
- basso;
- medio;
- alto.

Dovrà quindi essere espresso un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei

sopraelencati giudizi (++) : effetti molto positivi; + : effetti positivi; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; - - : effetti molto negativi).

- le scelte progettuali operate consentono di limitare il consumo di suolo contenendo al massimo le superfici impermeabilizzate, prevedendo superfici permeabili minime del 25 % per i lotti privati.
- gli interventi previsti rispondono pienamente alle classi di fattibilità geologica in cui il P.A. ricade, secondo quanto previsto dalla Relazione Geologica allegata;
- si prevedono interventi mitigativi in risposta alle criticità individuate anche attraverso interventi di ingegneria naturalistica, attraverso il recupero delle acque meteoriche e la riduzione delle superfici permeabili già descritti.

Pertanto gli effetti delle azioni di piano si reputano: ++, **molto positivi**.

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

Relativamente alla risorsa suolo obiettivi di sostenibilità sono quelli di risanare le condizioni di degrado, limitare gli impatti derivanti dal consumo di suolo, ridurre la velocità di deflusso delle precipitazioni atmosferiche verso i corsi d'acqua superficiali o verso i sistemi di raccolta artificiali, la limitazione massima degli interventi di impermeabilizzazione dei terreni, con il mantenimento di estese superfici, mettendo in atto una serie di accorgimenti che consentano di aumentare la capacità di infiltrazione naturale a livello del terreno.

A tal fine si prevede:

- ♣ per i lotti privati il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno il 25%, da soddisfare con il più ampio ricorso a superfici inerbite e piantumate e con l'utilizzo ove necessario (rampe carrabili e percorsi) di pavimentazioni a grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato con riempimento in terreno vegetale (grado di permeabilità pari al 70%) o in masselli autobloccanti in cls, pietra o altro materiale, posati a secco e riempiti con terreno vegetale (grado permeabilità 50%).
- ♣ per le aree pubbliche si prevede che i marciapiedi pubblici siano pavimentati con elementi a grigliato posati a secco e inerbiti (grado minimo di permeabilità 50%), le aree a verde saranno inerbite e piantumate.

Essendo l'area da lottizzare inserite in un ambito solo parzialmente urbanizzato, in zona pedecollinare a ridosso della zona agricola del pedecolle si prevede di mantenere un buon livello naturalità nelle sistemazioni esterne sia pubbliche che private, con interventi di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzati anche a contenere l'aumento della temperatura dell'aria, a tal fine si prevede:

- ♣ la realizzazione lungo la viabilità di penetrazione di un viale alberato che collega le due viabilità storiche,
- ♣ la realizzazione di un'area verde nel cuore della zona edificata, con piantumazione di essenze arboree ed arbusti autoctone,
- ♣ i sistemi di infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque di prima pioggia già descritti, con il mantenimento di estese superfici permeabili,
- ♣ nelle trasformazioni previste saranno ridotti al minimo i movimenti di terra, recuperando il più possibile in loco il terreno di risulta proveniente dagli scavi,
- ♣ nella realizzazione delle costruzioni e delle opere di urbanizzazione sarà privilegiato, per quanto possibile, l'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili (legno, isolanti di origine naturale),
- ♣ per la realizzazione dei percorsi e delle pavimentazioni esterne saranno utilizzati per quanto possibile materiali

riciclati,

- ◆ si prevede il posizionamento lungo la viabilità di penetrazione di un'isola ecologica per raccolta differenziata dei rifiuti.

3b. PAESAGGIO

L'area in esame ricade nell'UTOE n.9 del PIANO DI GRAGNANO E POCAIA , parte del sistema territoriale PIANA DEL TEVERE. Questa è la quarta per numero di abitanti, ed è articolata fra due nuclei abitati principali: Gragnano e Pocaia.

L'area in esame confina:

- ◆ a monte con una zona di espansione recente secondo un modello di sviluppo completamente avulso dai caratteri del luogo e in forma di rigida lottizzazione lineare, completamente separata dall'originale insediamento e completamente priva di standard urbanistici, che ne ha determinato un forte impatto urbanistico-ambientale,
- ◆ a valle con la zona agricola, oggetto dell'intervento strategico n. 07,
- ◆ e lateralmente dalle due viabilità la Strada Comunale dei Mauri e la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio.

Si rileva la permanenza di valori del paesaggio agrario tradizionale e del valore panoramico delle visuali godibili dall'area e come sfondo della città, anche se parzialmente occultati da costruzioni recenti.

Si evidenziano i seguenti obiettivi perseguiti dal P.A.:

Tutela delle qualità percettive e visive e vedutistiche del paesaggio:

Il progetto prevede la messa in opera di accorgimenti ed interventi di rinaturalizzazione, mitigazione e compensazione volti a evitare il più possibile l'effetto di discontinuità con le immediate vicinanze soprattutto a monte dell'intervento a ridosso dell'area a coltivi. Si prevede pertanto un ampio uso di piantumazioni arbustive e ad alto fusto sia nel verde pubblico che nei lotti privati, con obbligo per i privati di rispettare un indice minimo di densità arborea pari a un albero e due arbusti ogni 100,00 mq. di superficie fondiaria, si prevede inoltre la messa in opera di siepi miste di arbusti e alberature lungo il limite nord ed est della lottizzazione verso l'area attualmente a coltivi, a parziale schermatura e mitigazione visiva dell'intervento.

La valutazione qualitativa sintetica **della classe di sensibilità paesistica** del sito rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura **è valutata di grado alto**

La valutazione qualitativa sintetica del **grado di incidenza paesistica** del progetto rispetto ai cinque criteri e ai parametri di valutazione considerati viene considerata **bassa** sulla base delle seguenti valutazioni.

In particolare si rileva **una bassa Incidenza morfologica e tipologica e linguistica.**

Il progetto infatti persegue:

- ◆ il mantenimento per quanto possibile dei caratteri morfologici del luogo, delle quote naturali del terreno, la tutela dei sistemi di interesse naturalistico quali la viabilità storica e gli scorci prospettici verso la collina,
- ◆ prevede l'adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali,
- ◆ prevede la conservazione della continuità delle relazioni tra elementi naturalistici, preservando il rapporto con l'ambiente inedificato a valle dell'area.

Una bassa incidenza visiva

Sono state infatti previste misure di mitigazione dell'impatto visivo della nuova edificazione attraverso un ampio uso di aree verdi piantumate con essenze autoctone, sia per spazi pubblici che privati, nonché con la regolamentazione della gamma cromatica degli elementi di finitura dei fabbricati, riconducibili alla gamma tradizionale tipica della zona. Costituiscono inoltre riferimento per la determinazione della classe di sensibilità del sito e per la classe di incidenza degli interventi previsti dal P.A. sulla risorsa paesaggio le disposizioni di cui all'art. 38 e quelle di cui al Titolo III delle N.T.A. del P.S. L'impatto paesistico è determinato moltiplicando il valore della classe di sensibilità con il valore del grado di incidenza. Tali valori, da 1 a 5, in entrambi i casi sono assegnati partendo dal giudizio "molto bassa" al giudizio "molto alta". Nella seguente tabella sono riportati i valori dell'impatto paesistico con l'evidenziazione delle soglie di tolleranza e di rilevanza.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto						
Classe di sensibilità del sito		Grado di incidenza del progetto				
		1	2	3	4	5
	4		8			
	1	1	2	3	4	5

Sensibilità paesistica molto bassa (1)

Sensibilità paesistica bassa (2)

Sensibilità paesistica media (3)

Sensibilità paesistica alta (4)

Sensibilità paesistica molto alta (5)

Incidenza paesistica molto bassa (1)

Incidenza paesistica bassa (2)

Incidenza paesistica media (3)

Incidenza paesistica alta (4)

Incidenza paesistica molto alta (5)

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

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

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

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

3c. ACQUA

In merito alle scelte adottate sui progetti delle reti di smaltimento dei reflui e di approvvigionamento idrico, queste sono state discusse e concordate assieme agli enti gestori delle varie linee, (Comune e Soc. Nuove Acque), dopo una attenta esame dello stato attuale del sistema fognario pubblico e delle possibili soluzioni progettuali.

I nulla-osta preventivi, richiesti agli enti gestori per le reti di smaltimento dei reflui e di approvvigionamento idrico, sono già allegati al P.A..

Dall'esame della situazione attuale, valutata assieme agli enti gestori, non sono emersi problemi particolari.

Al fine di favorire il deflusso delle acque meteoriche superficiali e ridurre il carico in fognatura è stato previsto di ridurre al minimo le superfici impermeabili sia nelle aree pubbliche che private, come già ampiamente illustrato in precedenza, garantendo nei lotti privati, il mantenimento di superfici permeabili superiori al 25%.

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

Criticità emerse dalle indagini idrauliche e interventi di riduzione del rischio.

L'area in esame non ricade in area a pericolosità idraulica.

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

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

Gli effetti delle azioni del P.A., dal punto di vista della tutela della risorsa "acqua", analizzati sulla base del criterio di limitazione dell'uso della risorsa e di risanamento delle condizioni di degrado, risultano **molto positivi**.

3d. ATMOSFERA, ENERGIA ED INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

L'area in esame non risulta posta in prossimità di fonti di inquinamento elettromagnetico, e/o atmosferico di altro tipo.

Né è prevista l'introduzione di sorgenti di inquinamento atmosferico.

L'area risulta distante da strade ad elevato traffico, la viabilità principale più vicina è la SG.C. E/45, che risulta comunque posta a circa 600 m. dall'area.

In merito all'inquinamento acustico, l'area in esame, prevalentemente residenziale, ricade in classe III del PCCA comunale, non risulta limitrofa ad aree fonti di inquinamento acustico, non risulta pertanto necessaria la "Valutazione previsionale del clima acustico". Il sistema viabilistico di progetto prevede la realizzazione di un asse distributivo interno collegando la Strada Comunale dei Mauri e la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio, minimizzando i potenziali impatti da rumore.

Si può ritenere che il clima acustico previsto dopo la realizzazione del progetto sarà coerente con la classe di zona prevista del P.C.C.A (classe III).

Saranno messi in atto accorgimenti per il controllo dell'inquinamento luminoso, utilizzando per l'illuminazione degli spazi pubblici e privati, dispositivi a basso impatto luminoso.

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

- ♦ l'uso di lampade ad alta efficienza del tipo cut-off,

♦ dispositivi automatici di regolazione e spegnimento dei corpi illuminanti in relazione all'uso degli spazi aperti, Tali dispositivi saranno inseriti nella descrizione dei lavori allegata al progetto di urbanizzazione primaria. Costituiscono riferimento per l'attuazione degli interventi che hanno effetti sulla risorsa *aria* le disposizioni di cui agli articoli 27, 35 e 36 delle N.T.A. del P.S.

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

L'obiettivo è quello di contenere le emissioni e proteggere la salute umana relativamente a criticità già presenti.

Per ciò che riguarda l'ambiente acustico **le possibili fonti di rumore esterne** provengono principalmente dalla rete viaria esistente a basso traffico veicolare, e dalla nuova viabilità interna alla lottizzazione.

A livello progettuale sono state previste schermature vegetali composte con specie arboree ed arbustive in parte costituite da sempreverdi, lungo la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in corrispondenza della fascia di verde prevista e lungo la viabilità principale interna alla lottizzazione, che possono contribuire all'attenuazione dei rumori verso le residenze. La Strada Comunale dei Mauri è già alberata.

In merito al contenimento dei consumi energetici è stato attentamente verificato l'orientamento degli edifici in modo da favorire l'inserimento di sistemi solari attivi e passivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica, pur garantendo anche la protezione dalla radiazione estiva.

I pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica saranno inseriti sulla copertura dei fabbricati.

A tutti gli edifici sarà garantito l'accesso al sole, la tipologia degli edifici è infatti tale da ridurre al minimo gli effetti prodotti dai coni d'ombra degli edifici limitrofi. Nella sagoma degli edifici sono state privilegiate forme compatte al fine di minimizzare le dispersioni energetiche degli involucri esterni.

Data la capacità della vegetazione di mitigare gli sbalzi termici ed aumentare l'assorbimento di gas nocivi e delle micro polveri, il nuovo insediamento sarà opportunamente attrezzato con alberi di alto o medio fusto da inserire negli spazi scoperti di uso privato e pubblico oltre che ai bordi delle strade.

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

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

In merito alla presenza di campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50Hz), si rileva l'area non risulta limitrofa a linee aeree ad alta e media tensione.

L'area di intervento non risulta attraversata da linee elettriche ad alta e media tensione.

L'area non risulta prossima ad antenne emittenti per le tele- radiocomunicazioni (antenne TV, radiofoniche, stazioni radio base per la telefonia cellulare).

Gli effetti delle azioni del piano attuativo in merito alla componente ambientale "atmosfera, energia ed inquinamento" **risultano positivi.**

3e. VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI

L'area da lottizzare è inserita in un ambito solo parzialmente urbanizzato, in zona pedecollinare a ridosso della zona agricola del pedecolle caratterizzata da terreni a coltivi con alcuni filari di alberature lungo i margini e rari elementi arbustivi isolati. La zona predetta ha notevole interesse, in quanto area limitrofa all'edificato basso di Gragnano a cucitura fra la collina e la pianura, formando un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante valle.

Si rileva la permanenza di valori del paesaggio agrario tradizionale, e del valore panoramico delle visuali godibili dall'area e come sfondo la città.

A livello di progetto si prevede di mantenere un buon livello naturalità nelle sistemazioni esterne sia pubbliche che private, con interventi di mitigazione e compensazione ambientale, finalizzati anche a contenere l'aumento della temperatura dell'aria, a tal fine si prevede:

- ◆ interventi di valorizzazione della rete ecologica con la realizzazione di una fascia di verde lungo la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio in cui saranno piantumate essenze arboree ed arbustive tipiche della zona. Il percorso pedonale parallelo alla viabilità di penetrazione sarà corredato da opportune alberature,
- ◆ il percorso storico della Strada Comunale dei Mauri verrà tutelato e valorizzato con il mantenimento delle alberature esistenti di pregio,
- ◆ il progetto prevede la messa in opera di accorgimenti ed interventi di rinaturalizzazione, mitigazione e compensazione volti a evitare il più possibile l'effetto di discontinuità con le immediate vicinanze soprattutto a monte dell'intervento a ridosso dell'area a coltivi,
- ◆ un ampio uso di piantumazioni arbustive e ad alto fusto sia nel verde pubblico che nei lotti privati, con obbligo per i privati di rispettare un indice minimo di densità arborea pari a un albero e due arbusti ogni 100 mq di superficie fondiaria. Messa in opera di siepi miste di arbusti e alberature lungo il limite nord ed est della lottizzazione verso l'area attualmente a coltivi, a parziale schermatura e mitigazione visiva dell'intervento.

Il giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo si reputa: **effetti molto positivi.**

3f. INSEDIAMENTI ED ATTIVITÀ ESISTENTI

L'area in esame confina a monte con un'area di recente urbanizzazione caratterizzata da tipologie da mono a quadrifamiliari che presenta problemi di accessibilità viaria e scarsità di aree a parcheggio e a valle con la zona agricola.

L'intervento consente di risolvere i problemi di carenza di parcheggi e di viabilità della zona, si prevede infatti:

- ◆ la realizzazione di un'area a parcheggio e un'ampia fascia a verde, fruibile anche dagli attuali residenti della zona e dagli abitanti della nuova lottizzazione, incrementando il sistema dei parcheggi e del verde pubblico,
- ◆ la realizzazione del nuovo tratto viario che colleghi trasversalmente le due viabilità comunali,

Qualità della edificazione e qualità delle opere di urbanizzazione.

Il P.A si pone come obiettivo quello di perseguire la qualità architettonica e ambientale, adottando, stili edificatori, manutentivi e abitativi caratterizzati da una specifica attenzione ai fattori e alle implicazioni ambientali, in particolare per quanto riguarda il rapporto con la collina ed il paesaggio agrario, realizzando tipologie insediative di qualità,

curando in particolare il “sistema del verde” interno al piano, con l’obiettivo di realizzare un “corridoio verde” collegato con l’ambiente naturale circostante.

In questo senso si è cercato di realizzare un insediamento residenziale che costituisca un filtro tra l’area urbanizzata e il territorio aperto rurale e collinare, con tipologie dalla bi-quadrifamiliare inserite in giardini privati, con ampio uso di aree verdi sia pubbliche che private. I marciapiedi pubblici saranno pavimentati con elementi autobloccanti, garantendo il mantenimento di un buon livello di permeabilità del suolo. Anche per i lotti privati si prevede l’obbligo del mantenimento di una superficie permeabile pari almeno il 25% e del rispetto di un indice di piantumazione pari ad un albero e due arbusti ogni 100 mq. di superficie libera dei lotti.

E’ stata inoltre posta particolare attenzione ai fattori connessi all’uso e al trattamento dell’energia, e dell’acqua cercando di assicurare il massimo recupero delle acque meteoriche sia per gli spazi pubblici che privati a fini irrigativi e/o per alimentazione degli scarichi dei servizi igienici, prevedendo per tutti i fabbricati la possibilità di inserimento nelle falde di copertura di pannelli solari per la produzione di energia.

Infine sono stati progettati percorsi pedonali alberati e piste ciclabili lungo le viabilità storiche.

Il P.A. contiene il progetto completo dell’assetto della edificazione e delle infrastrutture, dettagliando:

- ◆ l’ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull’area edificabile; altezza massima (in numero di piani e in metri); distanze minime fra edifici,
- ◆ le tipologie edilizie di riferimento,
- ◆ le destinazioni d’uso,
- ◆ le indicazioni dei materiali di finitura,
- ◆ definisce le modalità d’uso e le sistemazioni delle aree scoperte (cortili e giardini)definendo la loro localizzazione in relazione alla edificazione, la loro destinazione (verde, parcheggio, viabilità ecc..)
- ◆ definisce le caratteristiche delle sistemazioni a verde e delle aree che si possono considerare “filtranti” , delle aree lastricate, pavimentate o comunque impermeabilizzate,
- ◆ adotta tipologie edilizie idonee a creare un ambiente urbano coerente con il contesto garantendo un’ ampia offerta di tipi residenziali differenti.

Per quanto riguarda l’inserimento paesistico delle nuove infrastrutture che abbiano incidenza visiva sul paesaggio, è stata realizzata un’ accurata progettazione dei parcheggi e della nuova viabilità (dimensionamento, localizzazione ai margini, cura per l’immagine, i materiali, l’attrezzatura), prevedendo il collegamento della nuova rete viaria con la rete esistente al contorno.

Il giudizio sugli effetti delle azioni di piano attuativo in base ai criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale degli “insediamenti ed attività esistenti” si reputa: **effetti molto positivi.**

3g. MOBILITÀ

L’area in esame confina a monte con un’ area di recente urbanizzazione che presenta problemi di scarsità di aree a parcheggio.

La realizzazione di un’ asse viario di penetrazione risulta infatti importante per sgravare ulteriore traffico a monte, riportando la circolazione sulle due viabilità comunali esistenti.

L’attuazione degli interventi previsti nel P.A. consentirà di risolvere per buona parte problemi di carenza di parcheggi e

di viabilità della zona.

Viabilità:

Si prevede infatti di realizzare, a carico della committenza, le opere di urbanizzazione, a scomputo anche di parte degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Si prevede la realizzazione di un'area a parcheggio in prossimità dell'incrocio fra la traversa interna e la Strada Comunale di Gragnano e San Martino in Montedoglio e lungo tutta la viabilità interna, soddisfacendo in tal modo le necessità di tutti gli abitanti della lottizzazione.

Il giudizio sugli effetti delle azioni di piano attuativo in base ai criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale della mobilità si reputa: **effetti molto positivi.**

3h. SALUTE UMANA E SICUREZZA

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

Pertanto il giudizio relativo agli effetti prodotti è: **molto positivi.**

4. MONITORAGGIO

Per ciò che riguarda il monitoraggio si ritiene che il contenuto più importante dei P.A. sia il contributo al controllo delle trasformazioni del territorio comunale nel suo complesso.

A tal fine tutti i P.A. dovranno concludersi con la seguente tabella:

TABELLA RIEPILOGATIVA DEL PIANO ATTUATIVO PER IL MONITORAGGIO	
<i>Tipo</i>	Piano di Lottizzazione di iniziativa privata
<i>Promotore</i>	Soggetti Privati
<i>Progettista e D.L. del P.A.</i>	Arch. Federico Romolini
<i>Adozione in C.C.</i>	a cura dell'Ufficio urbanistica
<i>Approvazione in C.C.</i>	a cura dell'Ufficio urbanistica
<i>Convenzione</i>	a cura dell'Ufficio urbanistica
<i>Superficie Territoriale</i>	11.209,60 mq.
<i>Superficie Fondiaria</i>	6.990,60 mq
<i>Indice Fondiario</i>	1.50 mc/mq
<i>Rapporto di Copertura</i>	30.00 %
<i>Destinazioni d'uso principale</i>	Residenza
<i>Destinazioni d'uso principale</i>	Direzione, commerciale e laboratori che non rechino disturbo
<i>Numero degli abitanti insediabili</i>	124.55 abitanti equivalenti = 1 abitante ogni 90,00 mc.

<i>Parcheeggi di PRG</i>	320,30 mq
<i>Verde di PRG</i>	2.304,90 mq
<i>Aree da cedere all' Amm.ne Comunale</i>	311,45 mq
<i>Opere previste nel comparto</i>	Viabilità, parcheggi, verde, percorsi pedonali, sottoservizi,
<i>Opere previste extra-comparto</i>	Adeguamento delle rete fognaria, che attualmente interseca trasversalmente la lottizzazione
<i>Importo fidejussione</i>	Da definire
<i>fidejussione, numero e scadenza</i>	Da definire

d) L'ORGANIZZAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE

Le modalità di partecipazione alla formazione dei P.A. devono essere calibrate in funzione del tipo di strumento urbanistico.

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui le specificità del P.A. richiedano la effettuazione di una assemblea pubblica, sono chiamati al confronto

sulla valutazione integrata i soggetti istituzionali, le parti sociali e le associazioni ambientaliste. I soggetti istituzionali possono essere individuati all'interno del seguente elenco:

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

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

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

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

- ✦ Associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale,
- ✦ Associazioni di categoria degli industriali, dell'artigianato, dei commercianti, dei consumatori, dei costruttori edili, dei gestori/smaltitori di rifiuti,
- ✦ Rappresentanti dei lavoratori,
- ✦ Università ed Enti di Ricerca,

Degli esiti delle riunioni si darà conto in specifici verbali.