

ALLEGATO B

OGGETTO: P10 - Piano di recupero di iniziativa privata in via Don Ivano Ricci - RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI, TERRITORIALI, SOCIOECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA preliminarmente alla adozione ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05.

La presente relazione risponde a quanto richiesto nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71/2009 (*Inidrizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino all'approvazione del regolamento urbanistico*) che, nell'ambito delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici di iniziativa privata o pubblico - privata, quali il presente Piano di lottizzazione, ha stabilito che compete al Responsabile del Procedimento l'elaborazione della "Relazione di Sintesi della Valutazione degli effetti ambientali territoriali, socioeconomici e sulla salute umana", sulla base dei contenuti del "Rapporto di valutazione", redatto invece a cura dei proponenti e sviluppato secondo le linee guida contenute nella stessa deliberazione comunale. Il "Rapporto di valutazione" sviluppa, alla scala di maggiore dettaglio del piano attuativo proposto, le analoghe valutazioni già contenute nel vigente Piano Strutturale. Nella "Relazione di sintesi" a cura del Responsabile del Procedimento in merito ai contenuti del "Rapporto di valutazione" vengono analizzati e sinteticamente valutati:

- il livello di coerenza con gli strumenti sovraordinati;
- le eventuali criticità individuate nel piano;
- le misure di mitigazione da prescrivere per evitare, limitare o compensare potenziali effetti negativi.

La L.R.T. 10/10 e ss.mm.ii. ha recentemente precisato quali siano gli strumenti urbanistici da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e a procedura di assoggettabilità a V.A.S. disponendo altresì che *"In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'articolo 65 della l.r. 1/2005, nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali"*. Il presente P.d.L. è pertanto escluso sia dalla Valutazione Ambientale Strategica che dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S..

AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.d.R. E SUO INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'ambito territoriale oggetto del presente P.d.R. corrisponde ad un'area edificata posta sulla fascia pedecollinare urbanizzata a nord del centro storico, lungo una viabilità storica che conduce al Convento del Cappuccini e a sud-est di una villa padronale schedata nel P.T.C. della Provincia di Arezzo e nella "Variante al P.R.G. per l'edificato di matrice storica" del Comune di Sansepolcro, come "Villa Pirondi"; all'interno dell'area oggetto di P.d.R. è presente un edificio artigianale in parte recuperato con destinazione ricreativo-sportiva e in parte abbandonato e in avanzato stato di degrado.

L'area catastalmente identificata al foglio 58, particella n. 168 in parte e particella n. 450 in parte, nel vigente P.R.G. è individuata come zona omogenea B2 di completamento residenziale con la seguente normativa:

If = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,40

Hmax = 10,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o sul confine secondo la disciplina del Codice Civile

Procedure d'intervento:

intervento diretto: concessione onerosa (salvo i casi di legge), autorizzazione

Tipologia:

plurifamiliare, a torre, in linea, ecc.

Prescrizioni:

allineamenti e quote rilasciate dall'Ufficio Urbanistica Comunale (U.U.C.) tenuto conto delle prevalenti situazioni esistenti."

Nell'ambito del P.S. l'area interessata dal presente P.d.R. ricade all'interno della U.t.o.e. n. 02 "Pedecolle urbanizzate di Sansepolcro" ed è individuata come "tessuto degradato o con funzioni incongrue o dismesso".

La normativa di salvaguardia del P.S. per i "tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi" prevede che: "Nelle aree definite nel P.S. come "aree degradate o con attività incongrue o dismesse" fino all'approvazione del R.U. o di varianti anticipatrici del R.U. gli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica potranno essere realizzati esclusivamente a seguito della redazione di appositi Piani di Recupero; nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane disciplinata dalla omonima variante il dimensionamento delle demolizioni e ricostruzioni delle volumetrie è quello già previsto da tale variante; per le "aree degradate o con attività incongrue o dismesse" al di fuori di tale fascia sarà invece possibile solo il recupero delle volumetrie esistenti e legittimate da regolare titolo abilitativo, ad eccezione dei casi specificatamente disciplinati nelle salvaguardie definite per ogni U.t.o.e. nelle schede D di Valutazione del P.S."

L'area interessata dal presente P.d.R. ricade all'interno della zona assoggettata al vincolo della "Zona limitrofa al comune di Sansepolcro" di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, apposto con D.M. 12/11/1962, tipologia c) (i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici) e d) (le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze). Ai fini della sua adozione è stato necessario espletare la procedura prevista dall'art. 36, comma 2, delle norme del P.I.T. che ha comportato la convocazione della apposita Conferenza tra le strutture tecniche di Regione Toscana, Provincia di Arezzo Soprintendenza ai Beni culturali e paesaggistici di Arezzo e Comune di Sansepolcro. Tale Conferenza si è svolta in data 16 ottobre 2013 e si è conclusa con l'accertamento della compatibilità paesaggistica del presente P.d.R. come si evince dal Verbale della seduta di tale Conferenza.

Il presente P.d.R., coerentemente con l'obiettivo fissato anche dalla L.R. 01/05 di privilegiare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto ai nuovi impegni di suolo libero, prevede la demolizione della parte fatiscente di tale ex capannone artigianale (pari a mc. 2.062) e la ricostruzione di un nuovo edificio residenziale (pari a mc. 2.054) finalizzata alla riqualificazione estetica e funzionale del relativo contesto urbano, anche attraverso l'arretramento del fronte edilizio dal filo stradale e la creazione di uno spazio a parcheggio lungo strada. Il nuovo edificio residenziale viene allineato con quelli esistenti a nord e a sud e presenta altezza e caratteri tipologici analoghi a quelli degli edifici contermini.

Ai fini della doppia conformità degli interventi previsti nel presente piano attuativo, rispetto sia al P.R.G. che al P.S., è stata prevista la redazione di un apposito Piano di Recupero anziché il rilascio di un semplice permesso a costruire.

In merito alle volumetrie costruibili nella zona omogenea B2 del P.R.G. l'area risulterebbe possedere un potenziale di mc. 2.122 che è ridotto invece, per effetto delle salvaguardie del P.S., ad un massimo di mc. 2.062, pari al volume esistente legittimato; poiché il presente P.d.R. prevede la ricostruzione di 2.054 mc. risulta garantita dallo stesso la richiesta doppia conformità.

In merito al rispetto dei minimi relativi a standards di cui al D.M. 1444/68 l'attuazione degli interventi garantirà la cessione al Comune di un'area a parcheggio pubblico di superficie pari a mq. 158 che risulta superiore a quanto dovuto (ovvero $2.054/80 = 26$ abitanti teorici che moltiplicati per 2,5 mq/ab che è lo standard minimo di parcheggio pubblico comportano uno standard minimo totale di 65 mq.).

Nel loro insieme pertanto gli interventi previsti dal presente P.d.R. risultano conformi con le salvaguardie del Piano Strutturale oltre che con il P.I.T. regionale ed il P.T.C. della Provincia di Arezzo.

Gli esiti delle valutazioni effettuate possono essere riassunte nella seguente matrice.

MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI						
CRITERI						
1.	1a.	1a.1	1a.1.1	Sì	No	In parte:
COERENZA	Estern a	con il P.S.	con gli obiettivi del P.S.			

		1a.1.2 con le prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazio ni e salvaguardie specifiche del P.S.	<u>Sì</u>	No	In parte:	
		1a.2 con il P.I.T .	<u>Sì</u>	No	In parte:	
	1b. Intern a	Tra obiettivi del P.d.R. e azioni di piano previste dallo stesso	<u>Sì</u>	No	In parte:	
2. FATTIBILITÀ			ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ
	2a. tecnica		L'area non presenta particolari problematiche di fattibilità tecnica		Miglioramento delle dotazioni di standards anche a vantaggio delle aree già edificate contermini	

<p>2b. idrogeologica</p>	<p>Nella Relazione geologica allegata al presente P.d.R. non sono evidenziate particolari problematiche dal punto di vista idrogeologico che possano condizionare la edificabilità dell'area.</p>			<p>L'area oggetto del presente P.d.R. risulta attualmente abbandonata ma ha avuto destinazione produttiva. Al fine di assicurare la presenza di requisiti ambientali congrui in rapporto alla destinazione residenziale prevista dal P.d.r. saranno da espletare, prima della presentazione del progetto di trasformazione, tutte le indagini volte ad escludere situazioni di inquinamento o ad assicurare i preventivi interventi di bonifica in caso fossero accertate contaminazioni. La S.c.i.a. con cui si prevede di attuare gli interventi di ricostruzione dovrà quindi essere preceduta dalla presentazione delle indagini di cui alla L.R. 25/98, art. 9, comma 3 bis ed alla avvenuta esecuzione delle eventuali opere di bonifica che si rendessero necessarie.</p>
-------------------------------------	---	--	--	--

	2c. economico finanziaria gestionale	Gli interventi sono esclusivamente a carico di proponenti privati.			
	2d. sociale	Gli interventi previsti dal presente P.d.R. vanno ad incrementare dell'offerta di edilizia residenziale senza impegnare nuovo suolo libero			
	2e. giuridico - amministrativa	La fattibilità giuridico - amministrativa degli interventi previsti dal presente P.d.R. dipende dalla approvazione definitiva del presente piano attuativo in Consiglio Comunale			
3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI	3a. Suolo e sottosuolo	Effetti nulli in quanto si tratta di interventi di sostituzione edilizia di edificio esistente			
	3b. Paesaggio e patrimonio culturale	Effetti non significativi Già accertati nell'ambito della Conferenza tecnica di cui all'art. 36 comma 2 delle norme del P.I.T. che si è svolta il 16/10/2013			
	3c. Acqua	Effetti non significativi in quanto l'approvvigionamento idrico all'area in questione sarà garantito dall'allaccio all'acquedotto comunale presente lungo via Don Ivano Ricci.			
	3d. Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico	Eventuali effetti non significativi in quanto l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale non comporteranno emissioni in atmosfera; la funzione prevista è conforme a quanto previsto dal Piano comunale di classificazione acustica. Per la fase di cantiere le eventuali emissioni acustiche saranno opportunamente valutate e dovranno essere conformi a quanto previsto dallo stesso P.C.C.A.. In merito all'approvvigionamento energetico non è stata evidenziata alcuna criticità in merito nel Rapporto di Valutazione allegato al presente P.d.R..			
	3e. Vegetazione, fauna, ecosistemi	Effetti potenzialmente nulli In quanto le aree oggetto di intervento sono aree edificate prive di valori naturalistici.			

3f. Insediamenti e attività esistenti	Effetti potenzialmente positivi Per il miglioramento del sistema viario e per l'incremento delle aree a parcheggio e verde pubblico; in particolare le piantumazioni arboree ed arbustive nelle aree a verde pubblico costituiranno anche delle barriere contro l'inquinamento acustico ed atmosferico.
3g. Mobilità	Effetti potenzialmente positivi Attraverso la creazione di uno spazio a parcheggio pubblico lungostrada.
3h. Salute umana e sicurezza	Effetti nulli In quanto gli interventi previsti non determinano effetti in merito a queste componenti.

Al fine di superare le criticità evidenziate saranno messe in atto le seguenti misure per evitare, compensare o limitare i potenziali impatti negativi:

- a) prima dell'approvazione del presente P.d.R. l'art. 7 delle norme tecniche di attuazione dello stesso dovrà essere integrato con la seguente frase:
"Prima della presentazione della suddetta S.C.I.A. dovrà essere verificata, attraverso il rilascio di apposito parere dell'A.R.P.A.T., la necessità di predisporre il piano di indagine previsto dall'art. 9, comma 3 bis, della L.R.T. 25/98 e ss.mm.ii. al fine di verificare l'eventuale presenza di contaminazioni del sito da riferire alla attività produttiva che veniva originariamente svolta nell'edificio esistente e da demolire nell'area oggetto del presente P.d.R.. Nel caso in cui venisse riscontrata la presenza di inquinamenti o contaminazioni la S.C.I.A. potrà essere presentata solo a seguito della avvenuta esecuzione delle opere di bonifica";

Il presente P.d.R. risulta quindi coerente con il P.I.T. ed il P.T.C., oltre che conforme con il Piano Strutturale ed il P.R.G. vigente.

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

Sansepolcro, 06 novembre 2013.

Il Responsabile del procedimento
Arch. Maria Luisa Sogli