

STUDIO Arking.Associati.Progettazioni
Arch. DAVID GORI - Arch. CLAUDIA CORGNOLI
Piazza S. Francesco 5 - 52037 Sansepolcro (Ar) - Tel. 0575.742740 Fax 0575.742740
e-mail info@arkingassociati.it

COMUNE DI SANSEPOLCRO Provincia di AREZZO

*** **

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOC. SAN LAZZARO MADONNA DELLA LEGNA II

Richiedenti:

Sig.ri Giovagnoli Giuliana ed altri - Sig.Puletti Giacomo -
Slg. Tarchiani Bernardo ed altri-
Sig. Brizzi Mario ed altri- Boncompagni S.n.c. - Sig.ra Dori Iride

Progettazione e Direzione Lavori:

Arch. David Gori- Arch. Claudia Corgnoli
Piazza S. Francesco 5 - 52037 Sansepolcro (Arezzo)

RIFERIMENTI CATASTALI:

N.C.T. Comune di Sansepolcro Foglio n. 71 particelle n.
188-273-921-922-923-822-1059-1086



data:

30.03.2010

oggetto dell'elaborato:

agg. Febbraio 2012

ALL. C

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
INTEGRATA**

1) I CONTENUTI DEL “RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA” DA ALLEGARE AI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA

1. COERENZA ESTERNA

1a. Coerenza con il Piano Strutturale

L'intervento oggetto della presente valutazione integrata è relativo a un piano attuativo di iniziativa privata per la realizzazione di 13 edifici residenziali.

Il terreno da lottizzare è ubicato a monte della statale tiberina tre bis, nella zona pedecollinare posta tra l'abitato di San Lazzaro e la strada detta "Della Madonna Della Legna".

L'area in oggetto, di circa 11.045 mq è classificata nel PRG vigente come area di espansione C1*P, il P.S. adottato 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:

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

$R_c = 0.30$

$H_{\text{max}} = 10.50 \text{ ml}$

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 della COLLINA DI SANSEPOLCRO

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

UTOE 02/A1 PEDECOLLE URBANIZZATO DEL CAPOLUOGO

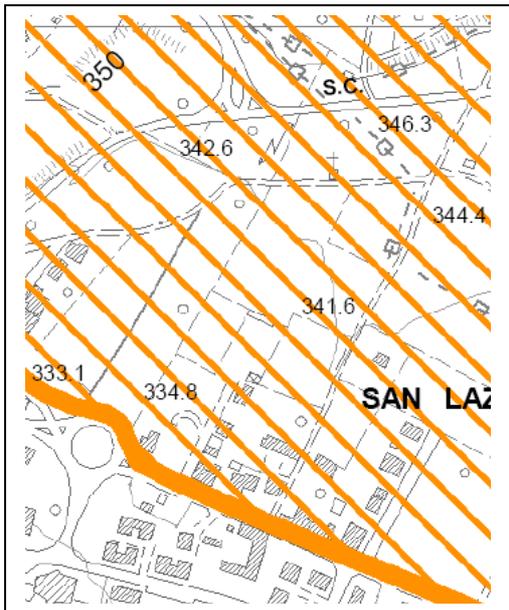
c. Vincoli che ricadono nell'area interessata dal P.A.:

Vincolo paesaggistico di cui all'art 136 del D. Lgs. 42/2004 part. III .

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

il tratto di Via Antonio D'Anghiari adiacente all'area da lottizzare è classificato come "strada storica di valore escursionistico" –

tav. 2a



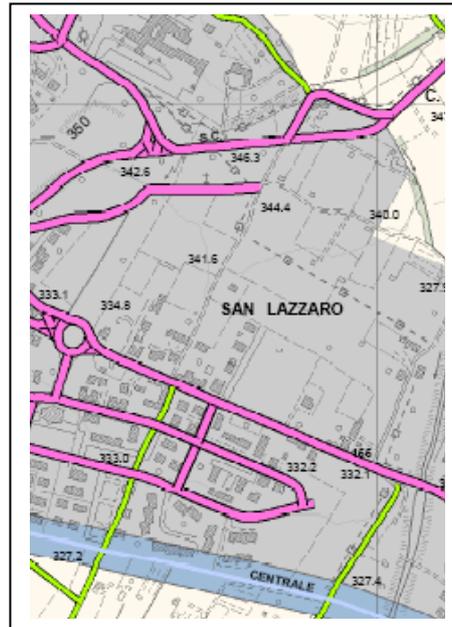
Beni di cui al D.Lgs. 42/2004 Parte II:

- Bene culturale di cui all'art.10 c.3 lett.a) e f)
- Zona archeologica di cui all'art.10 c.3 lett.a)

Beni di cui al D.Lgs. 42/2004 Parte III:

- Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136
- Fascia dei 300m dal lago di cui all'art. 142 c.1 lett.b
- Fascia dei 150m dai corsi di acqua pubblica - art.142 c.1 lett.c
- Area sopra la quota dei 1200 metri di cui all'art. 142 c.1,lett.d
- Riserva naturale di cui all'art.142 c.1 lett.f
- Area boscata di cui all'art.142 c.1 lett.g

tav. 2b



Classificazione della viabilità secondo il codice della strada Digs. 285 del 30/04/1992

- Tipo B - Extraurbane principali
- Tipo C - Extraurbane secondarie
- Tipo F - Strade locali
- Strade vicinali
- Delimitazione dei centri abitati

Linea ferroviaria

- Ferrovia - Aree di rispetto disciplinate dal D.P.R. 753/1980
- Fascia di rispetto ferroviaria

Reti tecnologiche

- Metanodotti - Aree di rispetto disciplinate dal D.M. 24/11/1984
- Elettrodotti di alta tensione

Fasce derivate dal piano di emergenza esterna della ditta Piccini Spa - anno 2004 di cui al D.M. 05/05/2001 e succ. modiff. e integr.

- Area maggiormente colpita
- Area colpita
- Area di preallarme

- Aree boscate
- Coltivi

Estratti delle tavole 2a e 2b del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A.:

LEGENDA

Aree di valore naturalistico disciplinate da norme comunitarie, nazionali e regionali

-  SIR e pSIC
-  IT5100010 Alpe della Luna
-  Riserva naturale dell'Alpe della Luna
-  Area naturale protetta di interesse locale "Golene del Tevere"

Aree regolamentate dai Piani Faunistico ed Ittico della Provincia di Arezzo

-  Oasi di protezione faunistica "Alpe della Luna"
-  Zona di protezione lungo le Rotte di Migrazione sul lago di Montedoglio
-  Fondo escluso dalla caccia di Aboca
-  Area regolamentata per la pesca nokill - tailwater del Fiume Tevere (Z.R.S.)

Aree di valore naturalistico già individuate dal P.T.C.

-  Emergenze geologiche puntuali
 -  136 - Cascata sull'Afra (geotopo segnalato)
 -  138 - Sorgente minerale (geotopo segnalato)
 -  144 - Cascata del Gorgo del Ciliegio (geotopo segnalato)
-  Emergenze geologiche e morfologiche areali
 -  G_01 - Formazione di serpentine e gabbri serpentizzati del rilievo di Montedoglio (geotopo di valore rappresentativo)
 -  G_02 - Fondovalle alluvionale dell'Afra (geotopo segnalato)
 -  G_03 - Affioramenti rocciosi della marnoso arenacea a sud dell'aggregato di Montagna (geotopo segnalato)

Habitat di particolare valore naturalistico

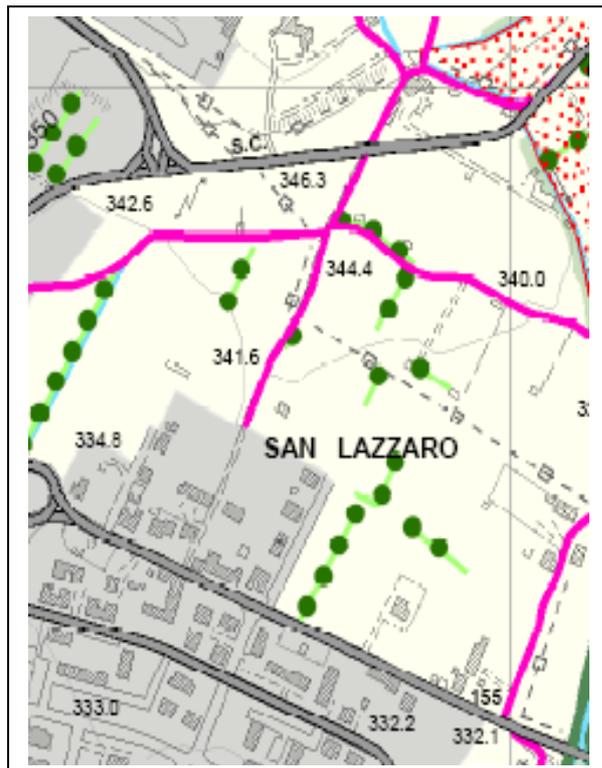
-  Prati, pascoli e radure interni al bosco
-  Aree boscate
-  Laghi
-  Stretta pertinenza fluviale del Tevere e laghi delle ex cave
-  Boschi di pregio già individuati dal P.T.C.

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



e. Estratto della tavola 13 a o 13b o 13c del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A.:

Tav.13a



VALORI DELL'EDIFICATO, DEGLI SPAZI APERTI E TUTELE PAESISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO
Valori dell'edificato di matrice storica

- Edifici di rilevante valore architettonico-ambientale (RV)
- Edifici di valore architettonico-ambientale (V)
- Edifici di scarso valore architettonico-ambientale (SV)
- Edifici di interesse architettonico-ambientale (IAA)
- Edifici di valore compatibile con l'ambiente (CCA)

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

- Alberature isolate
- Filari di alberi o siepi
- Vegetazione ripariale

Sistema del verde urbano e periurbano

- Verde pubblico esistente
- Aree verdi o vuoti esistenti interni ai tessuti urbani
- Verde di rispetto ambientale e paesaggistico
- Aree agricole specialistiche
- Ambiti di reperimento per nuovi parchi urbani
- Ambiti di reperimento per parchi fluviali
- Ambiti agricoli di rispetto ambientale contermini a infrastrutture principali
- Ambiti agricoli di corredo agli insediamenti
- Ambiti di riqualificazione ambientale
- Ambiti per abitazioni o annessi rurali su aree di tutela paesistica
- Filari di alberi di progetto

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.

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.

f. Oppure estratti della tavola 12a o 12b e 11a o 11 b del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A. quando l'area oggetto di Piano Attuativo non rientra nel sottosistema degli insediamenti concentrati:

Tav.12a



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

— Viabilità di valore storico e/o escursionistico ciclopedonale

2. Classificazione delle aree e dei beni ricadenti nell'ambito interessato dal Piano Attuativo desunti dall'estratto di cui al precedente punto c o dagli estratti di cui al precedente punto d:

- L'area da lottizzare è classificata area soggetta a Vincolo paesaggistico di cui all'art 136 del D.Lgs. 42/2004 part. III

Elementi desumibili dalle tavole 13

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:

Sono segnalate alcune alberature isolate in prossimità del perimetro est dell'area da lottizzare.

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:

E' prevista una fascia di circa 10 m, a verde di rispetto ambientale e paesaggistico lungo la viabilità storica via Antonio d'Anghiari.

Adiacente al perimetro della lottizzazione sul lato nord ovest, esterno all'area da lottizzare è previsto un Ambito di reperimento di nuovi parchi urbani.

Sistema della mobilità:

Il tratto di Via Antonio d'Anghiari adiacente all'area della lottizzazione è classificato come viabilità storica, il nuovo tratto di strada interno alla lottizzazione è indicato come "viabilità di quartiere di progetto".

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: è segnalato un filare/siepe posto lungo il perimetro ovest della lottizzazione.

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.:

Esterna al perimetro della lottizzazione è prevista un'area inserita nel “sistema di aree verdi e dei parchi urbani”.

c. Sistema insediativo sparso e concentrato:

assente

d. Sistema della mobilità:

Risultano classificate la viabilità storica via Antonio d'Anghiari, e una nuova viabilità principale di progetto, esterna al perimetro della lottizzazione sul lato ovest della medesima.

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

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

TABELLA DI RAFFRONTO TRA GLI OBIETTIVI DEL P.S. E LORO TRADUZIONE NEGLI ATTINENTI OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

<p>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</p>	<p>Traduzione negli obiettivi del piano attuativo</p>
<p>Obiettivi del SISTEMA TERRITORIALE COLLINA SANSEPOLCRO UTOE N2 PEDECOLLE URBANIZZATO DEL CAPOLUOGO in cui ricade l'area in esame sono: 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. Attenzione specifica alla realizzazione di nuovi manufatti per la regimazione delle acque e la stabilità dei terreni.</p>	<p>Gli edifici da realizzare avranno destinazione residenziale. Le tipologie edilizie saranno miste: dalla monofamiliare alla quadrifamiliare, con ingressi indipendenti per ogni unità. E' previsto una palazzina a 6 appartamenti per l'edificio destinato a PEEP. 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, In alcune tipologie si prevede l'utilizzo di rivestimenti in pietra o laterizio.</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>Ob03: riqualificazione ed incremento degli spazi a verde pubblico e a parcheggio in quei contesti (Ambiti urbani nn.11, 12, 13, 14, 16) in cui la dotazione di standards risulta al di sotto dei limiti minimi inderogabili di legge;</p>	<p>La localizzazione di un area a parcheggio lungo il margine sud dell'area consentirà l'utilizzo della medesima anche da parte dei residenti nell'area di recente espansione porta a sud della lottizzazione, dove la dotazione risulta attualmente carente.</p>

<p>Ob05: tutela dei residuali elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale (edifici di matrice storica, alberature di pregio, viali storici, giardini privati di pregio, edificato di matrice storica, aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta,</p>	<p>Si rilevano alcune alberature isolate lungo il lato est dell'area che verranno mantenute ricadendo nella fascia di verde di rispetto lungo via Antonio d'Anghiari. Verrà mantenuto anche il filare di alberature posto lungo il lato ovest dell'area.</p>
<p>Ob06 riduzione rischio nell'uso del territorio comunale con attenzione alle aree con pericolosità geomorfologica ed idraulica elevato e molto elevato.</p>	<p>L'area in esame ricade in piccola parte in area ad elevata pericolosità idraulica Tav G9b. Per la suddetta è stato commissionato apposito studio di fattibilità da allegare al piano di lottizzazione. Per la riduzione del rischio si prevede di ridurre al minimo le aree permeabili sia pubbliche che private, realizzando parcheggi verdi realizzati con pavimentazioni a grigliato da inerbire.</p>
<p>Ob07 Realizzazione di tipologie edilizie che si armonizzino con i contesti pedecollinari evitando la creazione di sbancamenti e muri a retta in cemento armato, privilegiando volumetrie semplici e prive di corpi aggettanti quali scale a sbalzo con parapetti in cemento, ma che si ispirino ad esempi di architetture di pregio sia storiche che del dopoguerra presenti all'interno della UTOE.</p>	<p>Le tipologie edilizie sono state studiate in modo di armonizzarsi con il contesto pedecollinare, le finiture saranno quelle tradizionali tipiche della zona. Si è cercato di limitare al massimo la realizzazioni di sbancamenti e riporti di terra, adeguando il più possibile le quote di imposta all'andamento naturale del terreno. I muretti di retta necessari alle sistemazioni esterne saranno tutti di altezza modesta, intonacati o realizzati in pietra.</p>

<p>Ob08: garanzia di un'adeguata accessibilità alle aree di espansione edilizia;</p> <p>Ob09: creazione, laddove possibile, di tratti stradali alternativi alla Tiberina 3 bis, con particolare riferimento alla possibilità di collegare la strada regionale Marecchiese con la via della Cappellina, la rotatoria tra via Anconetana e la Tiberina 3bis con il sito dell'ospedale e con via Redi e inoltre la previsione di un tronco di circonvallazione nord che colleghi la strada per la Montagna con la strada Tiberina 3bis;</p>	<p>La Viabilità esistente Via Antonio d'Anghiari, classificata come viabilità storica non risulta idonea alla gestione del traffico veicolare afferente alle due nuove aree di espansione previste a sinistra e a destra della medesima.</p> <p>L'amministrazione comunale prevede la realizzazione del nuovo tratto di viabilità principale previsto dal Prg e dal Piano Strutturale, che della rotatoria tra via Tiberina Tre bis e Via Anconetana salirà fino all'incrocio di via Redi in prossimità dell'ospedale.</p> <p>Il primo tratto della nuova strada, fino all'innesto con la viabilità interna della lottizzazione, sarà realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione della lottizzazione, in parte con fondi provenienti dagli oneri di urbanizzazione secondaria delle due lottizzazioni .</p>
<p>Ob11: realizzazione delle eventuali espansioni edilizie garantendo la permanenza di cesure verdi tra i vari tessuti edilizi, evitando la creazione di un continuum di superfici urbanizzate ed impermeabilizzate; conferire a tali cesure, oltre al ruolo di corridoi ecologici di valore naturalistico e paesistico (come i corsi d'acqua del torrenti Fiumicello e Afra e Fosso dell'Infernaccio) anche quello di elementi di valore paesaggistico per il mantenimento di con visivi aperti verso il sistema collinare della U.T.O.E. n. 3 di elevato valore paesaggistico.</p>	<p>Per l'edilizia a destinazione residenziale escluso quella a PEEP Si prevedono tipologie edilizie dalla mono alla quadrifamiliare con giardini privati, pertanto tutte inserite nel verde, lungo la viabilità storica via Antonio da Anghiari si prevede un fascia di verde di 10 m, i parcheggi pubblici saranno pavimentati con pavimentazioni a grigliato inerbite permeabili. Lungo la viabilità di servizio alla lottizzazione è prevista una fascia di verde e parcheggi con alberature ad alto fusto.</p>
<p>Ob12: promozione di forme di mobilità sostenibili, attraverso la riorganizzazione delle aree di sosta e previsioni infrastrutturali che interconnettano in modo efficiente il sistema veicolare, pubblico e privato, e ciclopedonale.</p>	<p>La viabilità di progetto interna alla lottizzazione si andrà a ricollegare con la nuova viabilità principale prevista dagli strumenti urbanistici che collegherà la statale con l'area dell'ospedale, scaricando in tal modo la viabilità storica Antonio da anghiari di gran parte del traffico veicolare. Via Antonio da Anghiari sarà trasformata in strada a senso unico percorribile esclusivamente in entrata dalla statale, eliminando così un pericoloso incrocio di immissione sulla statale.</p>

Modalità di recepimento delle prescrizioni di tutela delle invarianti strutturali

Prescrizioni del <u>A2</u> P.S. riguardanti	<u>B2</u> Tutele conseguenti introdotte nel P.A.
--	---

alberature isolate (n. 3) presenti al perimetro della
lottizzazione

È previsto il mantenimento delle tre alberature presenti
perimetralmente all'area da lottizzare

<p>Invarianti strutturali (Titolo III dell N.T.A.) ricadenti nell'area interessata dal Piano Attuativo artt. 41-59</p>		
<p>Art. 45 I filari di alberi e/o siepi e alberature isolate 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. 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 filari di alberature e gli esemplari isolati posti sul perimetro dell'area verranno per quanto possibile mantenute.</p>
<p>Art. 57 La viabilità storica e/o di valore escursionistico ed i percorsi di pregio 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. 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 o</p>		

Modalità di recepimento delle prescrizioni riguardanti i sistemi funzionali

<p style="text-align: center;"><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 style="text-align: center;"><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 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 <i>ambiti di potenziamento della residenza</i>, degli <i>ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica</i> e nelle <i>aree soggette ad intervento strategico</i>.</p> <p>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 <i>ambiti di potenziamento della residenza</i>; nelle aree diverse da quelle precedenti il R.U. dovrà in generale prevedere indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,5 mc./mq. negli <i>ambiti di potenziamento della residenza</i> ricadenti nel sistema territoriale di pianura; indice di fabbricabilità territoriale massimo di 0,5 mc./mq. negli <i>ambiti di potenziamento della residenza</i> 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 <i>ambiti di potenziamento della residenza</i> 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> <p>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 <i>ambito di potenziamento della residenza</i> potranno essere insediate anche funzioni turistico - ricettive e/o direzionali e per servizi privati.</p>	<p>I</p>	<p>Il PRG vigente classifica l'area come area di espansione C1*P, il P.S. adottato la classifica come ambito di potenziamento della residenza, riconfermando previsioni ed indici urbanistici del PRG.</p> <p>I principali parametri urbanistici previsti nel PRG vigente sono:</p> <p>$I_t = 1 \text{ mc./mq}$ $R_c = 0.30$ $H_{max} = 10.50 \text{ ml}$ 30% di edilizia PEEP</p> <p>Il P.A rispetta le destinazioni e gli indici previsti dal PRG</p>

TitoloII – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE RISORSE
ESSENZIALI DEL
TERRITORIO

Art. 30 – Tutela geomorfologica ed idraulica

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica molto elevata ed elevata** è necessario rispettare

i seguenti criteri generali:

a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

b) nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni

- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

e) possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;

f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

g) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

h) deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.

Nelle situazioni caratterizzate da **pericolosità idraulica media** per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire una maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

L'area in esame ricade in piccola parte in area ad elevata pericolosità idraulica (I.3), mentre la restante parte ricade in area a pericolosità media. Tale livello di pericolosità risulta da un'indagine generale elaborata in fase di redazione del Piano strutturale (tav G9b).

Nello specifico si è ritenuto necessario uno studio di dettaglio per l'approfondimento delle indagini relativamente all'area oggetto del Piano attuativo.

E' stato pertanto commissionata apposita indagine di dettaglio redatta dall'Ing. M. Benini da allegare al piano di lottizzazione, per la verifica dei suddetti parametri e per l'individuazione di eventuali misure di mitigazione degli effetti.

Da tale indagine si evince che con un periodo di ritorno di 200 anni il rischio di allagamento è limitato ad un battente esiguo di acqua, limitatamente alla parte più a monte dell'area da lottizzare. Al fine di mitigare gli effetti di detti eventi si prevede la realizzazione di un piccolo sbarramento di altezza non superiore ai 30-40 cm da realizzare preferibilmente con un muretto lungo il limite nord dell'area, così da far defluire l'acqua verso valle lungo la banchina della nuova strada che scenderà verso la statale Tiberina, dove con apposita depressione sul terreno, sarà ricavata una vasca naturale di accumulo. Il tutto come più dettagliatamente descritto nella Relazione idraulica di dettaglio da allegare.

<p>4. Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.): i piani per edilizia economica e popolare sono dimensionati in base all'osservazione della dinamica della domanda, per garantire il soddisfacimento della domanda d'abitazione a basso costo, anche perseguendo l'obiettivo dell'integrazione sociale. In ogni caso i P.E.E.P. cureranno particolarmente la qualità progettuale e la scelta dei materiali, evitando il ricorso a soluzioni estranee alla cultura edilizia tradizionale locale; la localizzazione di tali zone avverrà all'interno del sistema insediativo concentrato del capoluogo e delle frazioni maggiori negli <i>ambiti di potenziamento della residenza</i>, negli ambiti in cui il P.S. prevede interventi di recupero e riqualificazione urbana (<i>tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi, tessuti produttivi vocati alla riconversione produttiva</i>) anche all'interno del Centro storico, evitando comunque che si formino quartieri dormitorio.</p>	<p>Il piano attuativo prevede un 30 % di edilizia a PEEP, prevalentemente indirizzate alle giovani coppie, con tipologie a sei appartamenti, a tre e a due, con caratteristiche di qualità e finiture non dissimili dagli altri edifici.</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;</p> <p>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>In tutti gli edifici si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari termici in forma integrata sulle coperture.</p>

Impermeabilizzazioni

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.

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.

3. Ogni azione che incida sulla permeabilità del suolo dovrà 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.

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.

Si è cercato di ridurre il più possibile le superfici permeabili, prevedendo parcheggi con pavimentazioni permeabili costituite da elementi grigliati da inerbire, sia per i parcheggi pubblici che per quelli privati.

Anche per i 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.

Traduzione delle azioni di piano del P.S. nel Piano Attuativo

<p style="text-align: center;">A4</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 style="text-align: center;">B4</p> <p>Azioni di piano conseguenti introdotte nel P.A.</p>
<p>Ob02: razionalizzazione ed integrazione del sistema della viabilità con il fine di migliorare le condizioni di sicurezza degli incroci con la strada Tiberina 3bis e di prevedere una nuova viabilità di distribuzione ai nuovi insediamenti con sezioni adeguate e con una continuità di tracciato che migliori l'accessibilità anche ai tessuti edilizi esistenti;</p>		<p>La viabilità di progetto interna alla lottizzazione si andrà a ricollegare con la nuova viabilità principale prevista dagli strumenti urbanistici che collegherà la statale con l'area dell'ospedale, scaricando in tal modo la viabilità storica Antonio da Anghiari di gran parte del traffico veicolare. Via Antonio da Anghiari sarà trasformata in strada a senso unico percorribile esclusivamente in entrata dalla statale, eliminando così un pericoloso incrocio di immissione sulla statale. La viabilità principale di distribuzione della lottizzazione è inoltre prevista in allineamento con la viabilità distribuzione della lottizzazione omologa posta sul lato destro di Via Antonio da Anghiari, realizzando così una continuità dei nuovi tracciati che consentirà una migliore accessibilità anche ai tessuti edilizi esistenti con particolare riferimento all'edificato recente posto a sud dell'area in esame, oltre che alle nuove aree di espansione previste a nord.</p>
<p>Ob03: riqualificazione ed incremento degli spazi a verde pubblico e a parcheggio in quei contesti (Ambiti urbani nn.11, 12, 13, 14, 16) in cui la dotazione di standards risulta al di sotto dei limiti minimi inderogabili di legge;</p> <p>Ob05: tutela dei residuali elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale (edifici di matrice storica, alberature di pregio, viali storici, giardini privati di pregio, edificato di matrice storica, aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta,</p>		<p>Si prevede il mantenimento e la valorizzazione della strada Antonio da Anghiari come percorso storico, con inserimento di una fascia di verde con alberature ad alto fusto.</p>
<p>Ob06 riduzione rischio nell'uso del territorio comunale con attenzione alle aree con pericolosità geomorfologica ed idraulica elevato e molto elevato.</p>		
<p>Ob07 Realizzazione di tipologie edilizie che si armonizzino con i contesti pedecollinari e vitando la creazione di sbancamenti e muri a retta in cemento armato, privilegiando volumetrie semplici e prive di corpi aggettanti quali scale a sbalzo con parapetti in cemento, ma che si ispirino ad esempi di architetture di pregio sia storiche che del dopoguerra presenti all'interno della UTOE.</p>		<p>Le tipologie edilizie sono state studiate in modo di armonizzarsi con il contesto pedecollinare, le finiture saranno quelle tradizionali tipiche della zona. Si è cercato di limitare al massimo la realizzazioni di sbancamenti e riporti di terra, adeguando il più possibile le quote di imposta all'andamento naturale del terreno. I muretti di retta necessari alle sistemazioni</p>

		esterne saranno tutti di altezza modesta, intonacati o realizzati in pietra.
--	--	---

Modalità di recepimento delle condizioni alle trasformazioni

<p style="text-align: center;"><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 style="text-align: center;"><u>B5</u></p> <p>Modalità di recepimento nel P.A.</p>
<p>Ob08 garanzia di adeguata accessibilità delle nuove espansioni edilizie</p>	<input type="checkbox"/>	<p>La Viabilità esistente Via Antonio d'Anghiari, classificata come viabilità storica non risulta idonea alla gestione del traffico veicolare afferente alle due nuove aree di espansione previste a sinistra e a destra della medesima.</p> <p>L'amministrazione comunale prevede la realizzazione del nuovo tratto di viabilità principale previsto dal Prg e dal Piano Strutturale, che della rotatoria tra via Tiberina Tre bis e Via Anconetana salirà fino all'incrocio di via Redi in prossimità dell'ospedale.</p> <p>Il primo tratto della nuova strada, fino all'innesto con la viabilità interna della lottizzazione, sarà realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione della lottizzazione, in parte con fondi provenienti dagli oneri di urbanizzazione secondaria delle due lottizzazioni.</p>
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	

Modalità di recepimento delle salvaguardie per le previsioni non attuate del P.R.G. vigente

<p style="text-align: center;"><u>A6</u></p> <p>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.</p>		<p style="text-align: center;"><u>B6</u></p> <p>Modalità di recepimento nel P.A.</p>
	<input type="checkbox"/>	

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

1a.2 Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale

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 piano di lottizzazione attua le previsioni del PRG e del Piano Strutturale. La conformità del piano strutturale con il PTC è stata oggetto di dettagliata analisi in fase di redazione del P.S.

In base ad una analisi degli elementi progettuali del piano di lottizzazione 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.

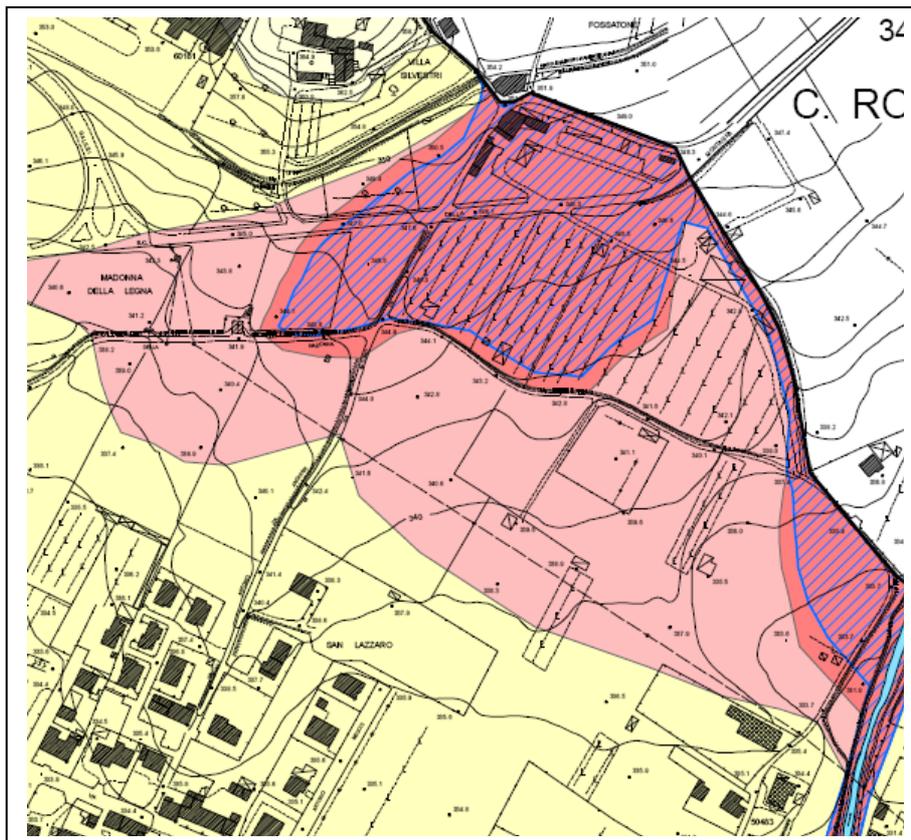
- **realizzare tipologie insediative di qualità evitando la creazione di periferie degradate**, cercando di realizzare insediamenti residenziali che costituiscano un filtro tra l'area urbanizzata e il territorio aperto rurale e collinare.

Obiettivo del Piano attuativo è quello di "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".

"rimuovere le contrapposizioni concettuali e funzionali tra centralità urbane e periferie urbane".

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. PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA



TAV G9b

Legenda

CLASSI DI PERICOLOSITA' AI SENSI DEL D.P.G.R. N° 26/R

I.4 - Pericolosità Idraulica molto elevata

-  Aree interessate da allagamenti per eventi con $tr \leq 20$ anni
-  Aree interessate da allagamenti per eventi con $tr \leq 30$ anni

I.3 - Pericolosità Idraulica elevata

-  Aree interessate da allagamenti per eventi con $30 < tr \leq 200$ anni

I.2 - Pericolosità Idraulica media

-  Aree interessate da allagamenti per eventi con $200 < tr \leq 500$ anni

I.1 - Pericolosità Idraulica bassa

-  Aree collinari prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
 - b) sono in situazione 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.

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 Piano Attuativo nell'ambito del disegno della città e del territorio, identificazione delle tecnologie necessarie.

Il piano attuativo riguarda un'area di espansione residenziale in un ambito pedecollinare, a nord della statale Tiberina lungo la via storica Antonio da Anghiari, l'area è adiacente a sud ad un'area caratterizzata da urbanizzazione per lo più recente, mentre a nord confina con un'area a coltivi destinata dal piano strutturale ad una futura espansione. Tutta l'area a nord della statale Tiberina tre bis, risulta caratterizzata da un'espansione residenziale più o meno recente di tipo estensivo con tipologie per lo più costituite da edifici mono, bifamiliari, quadrifamiliari, con giardini privati.

L'obiettivo del Piano attuativo è la creazione di un'area residenziale con edilizia di qualità, buona dotazione di standard di verde, parcheggi e viabilità, con tipologie variabili dalle mono alle quadrifamiliari con giardini privati ed accessi indipendenti. Il piano prevede inoltre un 30% del volume realizzato da destinare ad edilizia PEEP per il quale si prevede la realizzazione di un blocco plurifamiliare a 6 appartamenti da collocare sul limite sud-est del lotto, la rimanente quota di PEEP verrà collocata in bi e tri-familiari.

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 ricade in piccola parte in area ad elevata pericolosità idraulica (I.3), mentre la restante parte ricade in area a pericolosità media. Tale livello di pericolosità risulta da un'indagine generale elaborata in fase di redazione del Piano strutturale (tav G9b).

Nello specifico si è ritenuto necessario uno studio di dettaglio per l'approfondimento delle indagini relativamente all'area oggetto del Piano attuativo.

E' stato pertanto commissionata apposita indagine di dettaglio redatta dall'Ing. M. Benini da allegare al piano di lottizzazione, per la verifica dei suddetti parametri e per l'individuazione di eventuali misure di mitigazione degli effetti.

Da tale indagine si evince che con un periodo di ritorno di 200 anni il rischio di allagamento è limitato ad un battente esiguo di acqua, limitatamente alla parte più a monte dell'area da lottizzare. Al fine di mitigare gli effetti di detti eventi si prevede la realizzazione di un piccolo sbarramento di altezza non superiore ai 30-40 cm da realizzare preferibilmente con un muretto lungo il limite nord dell'area, così da far defluire l'acqua verso valle lungo la banchina della nuova strada che scenderà verso la statale Tiberina, dove con apposita depressione sul terreno, sarà ricavata una vasca naturale di accumulo. Il tutto come più dettagliatamente descritto nella Relazione idraulica di dettaglio da allegare.

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 parcheggi verdi con pavimentazioni a grigliato da inerbire.

Anche per le aree private, gli edifici saranno tutti dotati di pertinenze esterne a verde inerbite e piantumate, 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 40%.

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 piano attuativo di iniziativa privata, che tuttavia coinvolge anche risorse e interessi pubblici, sia per la previsione di un 30% di edificato a PEEP, sia per la realizzazione di importanti infrastrutture viarie e fognarie di interesse pubblico.

Si prevede la realizzazione, in compartecipazione con l'Amministrazione comunale, di un tratto della viabilità principale di collegamento con la Statale Tiberina, prevista dagli strumenti urbanistici ed esterna all'area da lottizzare, anche con eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

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 piano attuativo mira a realizzare un nuovo insediamento residenziale rispondente alle richieste del mercato locale basato essenzialmente su tipologie dalla quadrifamiliare alla monofamiliare, si prevede un 30 % di edilizia a PEEP, prevalentemente indirizzate alle giovani coppie, con tipologie a sei appartamenti, a tre e a due, con caratteristiche di qualità e finiture non dissimili dagli altri edifici.

2e. Fattibilità giuridico amministrativa che individua le condizioni istituzionali, amministrative ed organizzative per l'attuazione del piano (meccanismi, procedure ecc.).

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.

Il piano sarà discusso preventivamente all'interno di una conferenza dei servizi per l'aspetto paesistico. Alla conferenza di servizi, parteciperanno i rappresentanti del settore urbanistica del Comune, gli enti preposti (sovrintendenza, regione, provincia).

Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso in copia alla provincia ed è depositato senza ritardo nella casa comunale per quarantacinque 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.

Mediante la trasmissione dei relativi atti, alla provincia è data notizia dell'adozione del piano attuativo e del relativo deposito così come dell'atto di approvazione

Decorsi i termini, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate.

Il piano attuativo 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
<p>2a. L'insediamento determina la creazione di un corridoio ecologico tra il territorio collinare e la zona urbanizzata a sud, con la realizzazione di un'ampia fascia di verde lungo via Antonio da Anghiari</p> <p>2b. l'intervento consente di risolvere i problemi di viabilità e di carenza di parcheggi della zona con la realizzazione del nuovo asse viario dalla tiberina tre bis da ricollegare alla viabilità di lottizzazione e a Via Antonio da Anghiari e la creazione di un'area a parcheggio lungo via Antonio da Anghiari.</p> <p>2c.</p> <p>2d. Si soddisfa in parte la domanda di case in proprietà e di edilizia economica e popolare.</p> <p>2e.</p>	<p>2b.</p> <p>2c. eccessivo costo delle opere di urbanizzazione essendo la zona fortemente carente dal punto di vista dell'accessibilità e del sistema di smaltimento fognario.</p> <p>2d.</p> <p>2e. Difficoltà di accordo tra i proprietari</p>
<p>2a. si incrementa il sistema del verde pubblico e dei parcheggi;</p> <p>2b. si riduce il rischio idraulico</p> <p>2d. si permette l'insediamento di coppie giovani;</p> <p>2e.</p> <p style="text-align: center;">OPPORTUNITÀ</p>	<p>2a.</p> <p>2b.</p> <p>2c. Difficoltà di gestione della manutenzione degli spazi aperti con una non chiara attribuzione.(?)</p> <p style="text-align: center;">CRITICITÀ</p>

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;
- +/-: neutri 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 dell’area interessata dal P.A.	Mq. 11.000			
USO DEL SUOLO	PERCENTUALE SUL TOTALE		GRADO DI ANTROPIZZAZIONE	
	Attuale	Attesa	Attuale	Atteso
Agricolo				
Verde fluviale				
Strade		14%	assente	basso
Urbano (costruito)	0	17%		
Urbano (verde)	100%	15%		
Altri usi:				

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 40% per i lotti privati.
- gli interventi previsti rispondono pienamente alle classi di fattibilità geologica in cui il Piano 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 si piano si reputano Molto Positivi

Criteria 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 AL 40%, 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 90%) o in masselli autobloccanti in cls, pietra o altro materiale, posati a secco e riempiti con terreno vegetale (grado permeabilità 70%).
- per le aree pubbliche si prevede che I PARCHEGGI PUBBLICI siano PAVIMENTATI CON elementi A GRIGLIATO posati a secco e inerbiti (grado minimo di permeabilità 70%), 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 storica Antonio da Anghiari, di una ampia fascia di verde piantumato con essenze autoctone ad alto fusto e arbusti,
- la realizzazione lungo la viabilità principale di distribuzione della lottizzazione di una fascia di parcheggi e aree verdi piantumate con essenze autoctone ad alto fusto.
- 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 principale di accesso alla lottizzazione di un'isola ecologica per raccolta differenziata dei rifiuti.

3b. Paesaggio

L'area in esame ricade nell'UTOE n.2 del "Pedecolle urbanizzato del capoluogo", parte del sistema territoriale della Collina di Sansepolcro. L'UTOE n.2 è la seconda per numero di abitanti, l'area in esame ricade nella porzione est della utoe in un'area caratterizzata da un più basso indice di urbanizzazione, con ampi spazi ancora agricoli.

L'area in esame confina a sud 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. Ad est confina con la viabilità storica Antonio da Anghiari, e a nord e ad ovest con aree in edificate ad uso agricolo e/o incolte.

L'area è sottoposta a vincolo paesistico ai sensi della L. 29-06-1939 n. 1497 ora DLgs 22-01-2004 n. 42 art. 136.

La zona predetta ha notevole interesse, in quanto area limitrofa alle "colline a monte della città di Sansepolcro, disseminate di ville con giardini e parchi, boschi e terreni coltivati, che formano un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante città."

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 piano attuativo:

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.

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 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, saranno allegati al progetto definitivo.

Dall'esame della situazione attuale, valutata assieme agli enti gestori, non sono emersi problemi per quanto riguarda gli scarichi delle acque reflue (Chiare e scure) in quanto la rete esistente consente agevole immissione per i nuovi edifici, mentre è emersa una carenza del sistema fognario pubblico attuale a valle della lottizzazione, di tipo misto, in merito allo smaltimento delle acque meteoriche.

Tale situazione ha fatto emergere la necessità di prevedere interventi per migliorare il deflusso delle acque meteoriche provenienti dalla nuova area di espansione, con accorgimenti tecnici volti alla mitigazione dei sovraccarichi generati dalle cosiddette acque di prima pioggia.

In particolare si è deciso di posizionare delle cisterne interrate a deflusso controllato aventi funzione di accumulo durante gli eventi meteorici più intensi, le quali permetteranno un rilascio graduale del carico di acqua accumulata sulle stesse; questi dispositivi risultano di semplice installazione e ad impatto nullo in quanto saranno completamente interrati ed ubicati sotto aree di parcheggi pubblici e/o verde pubblico ed ad essi saranno collegati i sistemi di raccolta delle acque meteoriche quali forazze, griglie stradali, pluviali ecc..

In particolare le acque di dilavamento provenienti da strade carrabili e parcheggi saranno smaltite localmente previo passaggio in appositi pozzetti dotati di filtri rimovibili in grado di catturare oli e idrocarburi.

In abbinamento a questi dispositivi si prevede di inserire in ogni lotto edificabile, un serbatoio interrato di raccolta delle acque meteoriche con analoga funzione di accumulo e recupero delle stesse.

L'importanza di tali dispositivi è evidente anche sotto l'aspetto del risparmio e recupero delle risorse idriche naturali in quanto con gli accumuli di acqua appena descritti possiamo alimentare le irrigazioni dei giardini pubblici e privati, con un conseguente riduzione dei consumi della risorsa idrica proveniente dall'acquedotto.

Al fine di favorire il deflusso delle acque meteoriche superficiali e ridurre il carico in fognatura abbiamo previsto inoltre 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 40%.

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 ricade in piccola parte in area ad elevata pericolosità idraulica (I.3), mentre la restante parte ricade in area a pericolosità media. Tale livello di pericolosità risulta da un'indagine generale elaborata in fase di redazione del Piano strutturale (tav G9b).

Nello specifico si è ritenuto necessario uno studio di dettaglio per l'approfondimento delle indagini relativamente all'area oggetto del Piano attuativo.

E' stato pertanto commissionata apposita indagine di dettaglio redatta dall'Ing. M. Benini, da allegare al piano di lottizzazione, per la verifica dei suddetti parametri e per l'individuazione di eventuali misure di mitigazione degli effetti.

Da un primo esame di approfondimento, risulta che con un periodo di ritorno di 200 anni il rischio di allagamento è limitato ad un battente esiguo di acqua, limitatamente alla parte più a monte dell'area da lottizzare. Al fine di mitigare gli effetti di detti eventi si prevede la realizzazione di un piccolo sbarramento di altezza non superiore ai 30-40 cm da realizzare preferibilmente con un muretto lungo il limite nord dell'area, così da far defluire l'acqua verso valle lungo la banchina della nuova strada che scenderà verso la statale Tiberina, dove con apposita depressione sul terreno, sarà ricavata una vasca naturale di accumulo. Il tutto sarà più dettagliatamente descritto nella Relazione idraulica di dettaglio da allegare al progetto definitivo.

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 piano attuativo, 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 statale Tiberina, che risulta comunque posta a circa 200 m dall'area ed è schermata da una zona densamente edificata.

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 collegato alla viabilità esistente storica via Antonio da Anghiari e ad una nuova viabilità principale di livello comunale esterna alla lottizzazione che consentirà di alleggerire notevolmente il traffico su via Antonio da Anghiari 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).

Verranno 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,
- 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 via Antonio da Anghiari a basso traffico veicolare, e dalla nuova viabilità interna alla lottizzazione, e dal nuovo tratto di viabilità sempre a basso traffico veicolare, da realizzare in area limitrofa alla lottizzazione.

A livello progettuale sono state previste schermature vegetali composte con specie arboree ed arbustive in parte costituite da sempreverdi, lungo la viabilità esistente Via Antonio Da Anghiari, in corrispondenza della fascia di verde prevista e lungo la viabilità principale interna alla lottizzazione, che possono contribuire alla attenuazione dei rumori verso le residenze. La nuova strada che collegherà la rotatoria posta lungo la Statale alla zona dell'ospedale, sarà anch'essa schermata da opportune fasce di verde.

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 (mono-bifamiliari e quadrifamiliari con altezza non superiore agli 8-9 m, collocate in lotti singoli con giardino), 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.

Lungo le strade interne saranno inseriti sistemi di riduzione della velocità;

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 inserite 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. L'area è sottoposta a vincolo paesistico ai sensi della L. 29-06-1939 n. 1497 ora DLgs 22-01-2004 n. 42 art. 136. La zona predetta ha notevole interesse, in quanto area limitrofa alle “colline a monte della città di Sansepolcro, disseminate di ville con giardini e parchi, boschi e terreni

coltivati, che formano un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante città.”

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.

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:

- Si prevedono interventi di valorizzazione della rete ecologica con la realizzazione di una fascia di verde lungo via Antonio da Anghiari, e lungo la nuova strada interna alla lottizzazione, tutte le aree a verde saranno piantumate con essenze arboree ed arbustive tipiche della zona. I parcheggi pubblici da realizzare saranno pavimentati con elementi a grigliato inerbiti e corredati da opportune alberature.

-Il percorso storico via Antonio da Anghiari, individuato quale invariante strutturale dal P.S., verrà tutelato e valorizzato con inserimento di una fascia di 10 m di verde alberato a costituire un cono prospettico verso la collina.

- 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 100mq di superficie fondiaria, si prevede inoltre la messa in opera di siepi miste di arbusti e alberature lungo il limite nord ed ovest 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 sud 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. Ad est confina con la viabilità storica Antonio da Anghiari, e a nord e ad ovest con aree inedificate ad uso agricolo e/o incolte.

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, lungo via Antonio d'Anghiari fruibile anche dall'area residenziale a sud della nuova lottizzazione, incrementando il sistema dei parcheggi e del verde pubblico.

-La realizzazione del nuovo tratto viario previsto dal PRG e dal P.S. ad ovest dell'area da lottizzare, che collegherà la Tiberina tre bis alla viabilità di lottizzazione e a Via Antonio da Anghiari .

La realizzazione del nuovo tratto di strada proveniente dalla Statale Tiberina, da ricollegare alla viabilità interna della lottizzazione consentirà di razionalizzare il traffico veicolare della zona, alleggerendo il traffico sulla via storica Antonio da Anghiari, che si propone di trasformare in strada a senso unico esclusivamente in entrata dalla statale evitando l'immissione in un incrocio pericoloso. Si incrementerà la dotazione di parcheggi e di aree verdi della zona, a vantaggio anche dell'area urbanizzata adiacente.

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 mono alla quadrifamiliare inserite in giardini privati, con ampio uso di aree verdi sia pubbliche che private. Tutte le aree a parcheggio pubblico saranno pavimentate con elementi a grigliato inerbiti, 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 al 40%, e del rispetto di un indice di piantumazione pari ad un albero e due arbusti ogni 100mq 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 wc, e prevedendo per tutti i fabbricati la possibilità di inserimento nelle falde di copertura di pannelli solari per la produzione di energia.

Il piano attuativo 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, prevedendo anche residenze a PEEP nella misura del 30%.

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 sud con un'area di recente urbanizzazione che presenta problemi di accessibilità viaria e scarsità di aree a parcheggio. L'unico asse viario di penetrazione risulta infatti la viabilità storica Antonio da Anghiari, inadeguata ad assorbire da sola il traffico veicolare afferente alle aree residenziali esistenti e di progetto.

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, parzialmente a carico dei lottizzanti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, la nuova viabilità principale prevista dal PRG ad ovest dell'area da lottizzare che collegherà la statale con l'area dell'ospedale, e sulla quale si innesterà il nuovo asse viario interno alla lottizzazione, scaricando in tal modo la viabilità storica Antonio da Anghiari di gran parte del traffico veicolare.

Via Antonio da Anghiari sarà trasformata in strada a senso unico percorribile esclusivamente in entrata dalla statale, eliminando così un pericoloso incrocio di immissione sulla statale.

La viabilità principale di distribuzione della lottizzazione è inoltre prevista in allineamento con la viabilità di distribuzione della lottizzazione omologa posta sul lato destro di Via Antonio da Anghiari, realizzando così una continuità dei nuovi tracciati che consentirà una migliore accessibilità anche ai tessuti edilizi esistenti con particolare riferimento all'edificato recente posto a sud dell'area in esame, oltre che alle nuove aree di espansione previste a nord.

Si prevede la realizzazione di un'area a parcheggio e un'ampia fascia a verde, lungo via Antonio d'Anghiari fruibile anche dall'area residenziale a sud della nuova lottizzazione, incrementando il sistema dei parcheggi e del verde pubblico.

La Viabilità esistente Via Antonio d'Anghiari, classificata come viabilità storica non risulta idonea alla gestione del traffico veicolare afferente alle due nuove aree di espansione previste a sinistra e a destra della medesima.

L'amministrazione comunale prevede la realizzazione del nuovo tratto di viabilità principale previsto dal Prg e dal Piano Strutturale, che della rotatoria tra via Tiberina Tre bis e Via Anconetana salirà fino all'incrocio di via Redi in prossimità dell'ospedale.

Il primo tratto della nuova strada, fino all'innesto con la viabilità interna della lottizzazione, sarà realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione della lottizzazione, in parte con fondi provenienti dagli oneri di urbanizzazione secondaria delle due lottizzazioni.

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 piani attuativi sia il contributo al controllo delle trasformazioni del territorio comunale nel suo complesso. A tal fine tutti i Piani Attuativi dovranno concludersi con la seguente tabella da compilare.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI DEL PIANO ATTUATIVO PER IL MONITORAGGIO**Oggetto del Piano Attuativo: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IN LOC. SAN. LAZZARO**

TIPO	Piano di lottizzazione iniziativa privata
PROMOTORE	Soggetti privati
TECNICO PROGETTISTA	Arch. Claudia Corgnoli – Arch. David Gori
ADOZIONE (estremi)	(A cura dell'Ufficio)
APPROVAZIONE (estremi)	(A cura dell'Ufficio)
CONVENZIONE (estremi)	(A cura dell'Ufficio)
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ 11.045
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ 7.363
SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ 3.451,5
INDICE FONDIARIO	1,5 mc/mq
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	RESIDENZIALE
DESTINAZIONI D'USO ACCESSORIE	(Indicare le destinazioni secondarie)
NUMERO DI ABITANTI INSEDIABILI	(dato urbanistico: 1ab/ogni 90 mc) 123
STANDARD DI PARCHEGGI	Mq 743
STANDARD DI VERDE	Mq 1.684
STANDARD MONETIZZATI	Mq 150
OPERE PREVISTE NEL COMPARTO	(Indicare sinteticamente)
OPERE PREVISTE EXTRA COMPARTO	Nuovo tratto di viabilità urbana prevista dal PRG e dal P.S. che collega la statale Tiberina con l'area ospedale
FIDEJUSSIONE IMPORTO	Da definire
FIDEJUSSIONE NUMERO E SCADENZA	(Indicare n° e data di scadenza)
NOTE	(note eventuali)

d) L'ORGANIZZAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE

Le modalità di partecipazione alla formazione dei Piani attuativi devono essere calibrate in funzione del tipo di piano attuativo.

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 piano attuativo 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 e architettonici

- 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.

I progettisti
Arch. David Gori
Arch. Claudia Corgnoli