

Comune di Sansepolcro

Provincia di Arezzo

PROGETTISTI PER RISPETTIVE COMPETENZE

Architetto Pier Luigi Cestelli

Geometra Sergio Pecorari

52037 SANSEPOLCRO (AR) Via N. Aggiunti n.12

TEL. 0575 735192



PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
NELLA ZONA C3.2 DEL TREBBIO
ai sensi degli articoli 65, 67, 68 e 69 della L.R. 01/05.

PROPRIETA': GRAL IMMOBILIARE s.r.l., F.LLI Senesi S.r.l. ed Eredi Ovidi

TAVOLA
B.4

OGGETTO: Rapporto di Valutazione

DATA
11/09

AGGIORNAMENTI:
01/13

*○INDIRIZZI PER LA PROCEDIBILITÀ DEI PROVVEDIMENTI URBANISTICI RELATIVI A
VARIANTI E PIANI ATTUATIVI NEL PERIODO TRANSITORIO FINO ALLA APPROVAZIONE
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO*

○

○RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA

○

○PREMESSA

La deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 30.01.2008 relativa agli “Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino alla riadozione del Piano Strutturale” ha costituito un necessario quadro di riferimento per la gestione dei procedimenti di varianti urbanistiche o piani attuativi in un regime di salvaguardia complesso, quale quello in cui si era venuto a trovare il Comune di Sansepolcro a seguito della decadenza delle salvaguardie del Piano Strutturale precedentemente adottato; tale regime di salvaguardia era costituito dall’insieme delle disposizioni della D.G.R.T. 118/2003, dell’art. 44 della L.R.1/05, della Circolare interpretativa di tale articolo 44 di cui alla D.G.R.T. n. 777 del 05.11.2007 e del P.I.T., approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24 luglio 2007.

La deliberazione, sulla base di un’analisi puntuale dei contenuti delle citate norme e deliberazioni regionali, definiva le tipologie delle varianti urbanistiche al P.R.G. vigente che potevano essere avviate, adottate ed approvate nel periodo transitorio fino alla riadozione del P.S. oltre che i contenuti e le modalità per la redazione ed approvazione dei Piani Attuativi (P.A.) del P.R.G. vigente.

In particolare, in merito ai Piani Attuativi, la citata Deliberazione proponeva modalità per adeguare i contenuti dei P.A. alle disposizioni di salvaguardia di cui all’art. 36 del P.I.T. e a quelle degli articoli da 11 a 14 della L.R.T. 1/05 in merito alla Valutazione Integrata.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009 il Comune di Sansepolcro ha provveduto all’adozione del nuovo P.S. facendo così decadere le salvaguardie della D.G.R.T. 118/2003; con la approvazione definitiva del P.S. le relative salvaguardie sostituiranno poi quelle dell’art. 44 della L.R.1/05.

Continuano ad avere efficacia invece, anche a seguito della avvenuta adozione del nuovo P.S., le salvaguardie del P.I.T., le salvaguardie di cui all’art. 36 del P.I.T. e le norme in merito alla Valutazione Integrata (art. 11-14 della L.R. 1/05 e relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R).

Poiché con l’adozione del nuovo P.S., per i Piani Attuativi che l’Amministrazione Comunale intenderà adottare ed approvare è richiesta la valutazione di coerenza con il nuovo strumento della pianificazione territoriale, si rende necessario ad oggi ridefinire, nell’ambito di una nuova Deliberazione di Consiglio Comunale che sostituirà la D.C.C. 14/2008, le modalità per garantire tale coerenza oltre che per definire adeguati criteri per l’espletamento, nella procedura di formazione ed approvazione di tali atti di governo del territorio, della Valutazione Integrata e del correlato processo di partecipazione, come previsto anche dal comma 4 dell’art. 75 delle N.T.A. del nuovo P.S..

○CONTENUTI PROPOSTI PER LA NUOVA DELIBERAZIONE

Parte I)

Procedibilità delle Varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. a seguito della adozione del nuovo P.S.

Il contenuto della prima parte della Deliberazione di C.C. n. 14 del 30.01.2008 risulta ad oggi superata a seguito della adozione del Piano Strutturale avvenuta con D.C.C. n. 36 del 17.04.2009.

È semmai da evidenziare che a seguito della adozione del nuovo P.S. possono essere avviate, adottate ed approvate le sole varianti urbanistiche che siano coerenti con i contenuti del P.S. adottato e che, quindi, si configurino come varianti al P.R.G. vigente ed anticipatrici del Regolamento Urbanistico (R.U.).

Inoltre, nel rispetto dell’articolo 44 della L.R.T. 1/05, come modificato dall’art. 45 della L.R.T. n. 62/2008, le eventuali varianti al P.R.G. vigente, anticipatrici del R.U., che riguardino aree ricadenti attualmente in zona agricola e prevedano interventi superiori al restauro o risanamento conservativo, potranno essere avviate, adottate ed approvate solo a seguito della definitiva approvazione del Piano Strutturale.

In merito alla procedibilità di eventuali Varianti urbanistiche anticipatrici del R.U. l’Ufficio Urbanistica ha formulato alcuni criteri generali che potranno essere assunti a riferimento per la selezione dei procedimenti da attivare. Tali criteri vengono proposti al solo scopo di evitare modalità di approccio che potrebbero comportare la moltiplicazione del numero di varianti affrontate con la logica del “caso per caso” e, quindi,

con tutti i limiti e criticità relative a soluzioni episodiche, che, in passato, hanno notevolmente aggravato e complicato la gestione di tali strumenti. Al tempo stesso la L.R.1/05 prevede che sia il R.U. lo strumento operativo ordinario ed organico di gestione delle trasformazioni territoriali che attua le previsioni strategiche del P.S.; il R.U. pertanto non può essere depotenziato da una serie di provvedimenti anticipatori privi di un inquadramento unitario.

I criteri generali proposti sono i seguenti:

- sono innanzitutto da avviare, adottare ed approvare le varianti anticipatrici riguardanti la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- sono da privilegiare, nel rispetto dei principi generali della L.R.1/05 (art. 3, comma 4) secondo cui l'attività di pianificazione deve essere prioritariamente indirizzata al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, le varianti anticipatrici che abbiano come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse. All'interno di questa tipologia possono ad esempio essere inquadrate le eventuali varianti alle vigenti "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane", "Variante Fascia compresa tra le mura ed i viali", "Variante per l'edificato di matrice storica". Sarà opportuno per tali tipologie di varianti ed in presenza di richieste di varianti con contenuti omogenei (quali ad esempio quelli per l'aggiornamento o rettifica di schede facenti parte della Variante per l'edificato di matrice storica o per interventi di recupero negli ambiti disciplinati dalla Variante della "Fascia dei 200 metri o della "Fascia compresa tra le mura ed i viali") procedere ad uno screening delle richieste ed impostare varianti unitarie, di iniziativa Comunale, in modo da omogeneizzare i criteri con cui vengono disciplinate le modifiche alle vigenti previsioni;
- eventuali altre varianti necessarie per dare risposte immediate a problematiche di interesse generale (quali ad esempio varianti anticipatrici del R.U. riguardanti aree ad Intervento Strategico nel P.S. recentemente adottato).

La procedura per la formazione ed approvazione di tali eventuali varianti sarà quella prevista negli articoli 15, 16 e 17 della L.R.T. 1/05. Anche il processo di Valutazione Integrata di tali varianti anticipatorie sarà di iniziativa comunale.

Parte II)

Disposizioni per la stesura dei piani attuativi da parte degli operatori privati alla luce dei contenuti del P.S. adottato con D.C.C. 36 del 17.04.2009, dell'art. 36 del P.I.T. e degli articoli da 11 a 14 della L.R.T. 1/05.

Nella fase attuale dello stato della pianificazione comunale riprendono completa efficacia le previsioni non attuate del P.R.G. vigente che il P.S., a seguito della Valutazione Integrata, ha confermato con eventuale definizione di condizioni alle trasformazioni. Tra queste previsioni vi sono quelle riguardanti zone omogenee C o D per le quali il P.R.G. prevede, come modalità di attuazione, la redazione di un piano attuativo (P.A.). In generale sono da definire le modalità per garantire la coerenza dei Piani attuativi con il P.S. e con il P.I.T. ed i criteri per l'espletamento, nella procedura di formazione ed approvazione di tali atti di governo del territorio, della Valutazione Integrata e del correlato processo di partecipazione, per i seguenti atti di governo che l'Amministrazione Comunale intenderà adottare ed approvare fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico:

- piani particolareggiati di cui all'art. 13 della legge n. 1150/1942;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n. 167/1962;
- piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge n. 865/1971;
- piani di lottizzazione, di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942;
- piani di recupero, di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;
- programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del decreto legislativo n. 398/1993;

Possono inoltre essere considerati assoggettabili agli stessi criteri i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (P.a.p.m.a.a.) di cui all'art. 42 della LR n. 1/05.

Per tali Piani attuativi, come sopra ricordato, cessa di applicarsi la D.G.R.T. 118/2003 (a causa della avvenuta riadozione del P.S.), mentre mantengono la loro efficacia le disposizioni dell'art. 36 del vigente

P.I.T. riguardanti i Comuni che abbiano già adottato un Piano Strutturale e quelle degli articoli da 11 a 14 della L.R. 1/05 e del relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R.

Le disposizioni ancora vigenti si possono sinteticamente riassumere così:

- a comma 1 lettera b dell'art. 36 del P.I.T.: i “*piani attuativi possono essere adottati solo a seguito di una deliberazione comunale che verifichi ed accerti la coerenza delle previsioni in parola ai principi, agli obiettivi ed alle prescrizioni del Piano Strutturale, vigente o adottato, nonché alle direttive e prescrizioni del presente Piano di Indirizzo Territoriale*”.
- b Nei casi in cui i P.A. interessino aree in cui ricadono beni paesaggistici formalmente riconosciuti dovrà essere attivata la procedura prevista dall'art. 36 comma 2 del P.I.T., che prevede l'esame dei P.A. all'interno di una conferenza dei servizi tra Regione, Provincia, Comune e Soprintendenza per l'accertamento della compatibilità paesaggistica delle relative previsioni.
- c I Piani Attuativi previsti dal P.R.G. vigente e confermati dal P.S., in quanto “*atti di governo del territorio*” ai sensi dell'art. 10 della L.R.1/05, sono da sottoporre al processo di Valutazione Integrata (V.I.) nel rispetto degli articoli da 11 a 14 della L.R. 1/05 e del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R; tali piani attuativi sono inoltre soggetti alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) nei casi previsti dal D.Lgs. 4/08.
- d Sia la V.I. che la V.A.S. comportano necessariamente l'attivazione di modalità di partecipazione di tutti i soggetti interessati alla attività di pianificazione svolta nell'ambito dei Piani Attuativi, a partire dalla prima fase utile di definizione delle scelte e prima della adozione di tali atti di governo.

I procedimenti di formazione ed approvazione dei P.A. dovranno pertanto rispettare tutto quanto richiesto ai precedenti punti.

a) VERIFICA DI COERENZA DI CUI AL COMMA 1 LETTERA B DELL'ART. 36 DEL P.I.T.

Al fine di rispettare le disposizioni di cui al precedente punto a), la Relazione Istruttoria redatta dal Responsabile del Procedimento di approvazione di ciascun P.A. dovrà comprendere la “*Relazione di Sintesi della Valutazione Integrata*”, che dovrà contenere una sezione, in cui, sulla base delle *Valutazioni di coerenza esterna* contenute nel “*Rapporto di Valutazione*” da allegare al P.A., dovrà verificare ed accertare, dal punto di vista tecnico, la coerenza delle previsioni del P.A. ai principi, agli obiettivi ed alle prescrizioni del Piano Strutturale, adottato o vigente, nonché agli obiettivi, alle direttive e prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale. Tale verifica ed accertamento costituirà poi il riferimento per la Deliberazione di Consiglio Comunale richiesta dall'art. 36 comma 1 lettera b), che potrà anche essere contestuale alla Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione e approvazione dello stesso P.A..

Le modalità per l'effettuazione delle *Valutazioni di coerenza* sono definite nel paragrafo relativo ai contenuti del “*Rapporto di Valutazione*” di seguito riportato.

b) PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 36 COMMA 2 DEL P.I.T.

Tale procedura, come sopra ricordato, è da attivare nei casi in cui i P.A. interessino aree ricadenti all'interno di beni paesaggistici formalmente riconosciuti (aree vincolate ex L. 1497/39; aree di cui all'art. 142 del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”). Si ritiene opportuno che la prevista Conferenza dei Servizi si svolga nella fase antecedente alla adozione del P.A. e che alla stessa Conferenza vengano sottoposti tutti gli elaborati definitivi del progetto di P.A., comprensivi della sezione del “*Rapporto di Valutazione*” dedicata alla analisi dei potenziali effetti delle previsioni del P.A. sulla risorsa “paesaggio”; tale analisi dovrà dare conto della messa in atto di criteri di progettazione ed opere di mitigazione per ridurre o eliminare gli eventuali effetti negativi.

c) MODALITÀ PER L'EFFETTUAZIONE DELLA V.I. - ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.

Il procedimento di Valutazione Integrata è finalizzato ad esplicitare le scelte che correntemente vengono operate in fase progettuale in modo che le stesse siano comunicabili e comprensibili da chiunque. Una componente essenziale del processo di V.I. è rappresentato dalla partecipazione allo stesso; è quindi necessario individuare i contenuti previsionali da mettere a disposizione, fermo restando che il procedimento ordinario di approvazione dei P.A. consente già una fase di partecipazione dei cittadini con la possibilità di esprimere le proprie osservazioni.

Poiché la procedura di approvazione dei P.A. è quella prevista all'art. 69 della L.r. 1/05 che non contempla la fase di Avvio del procedimento di cui all'art. 15 della stessa legge regionale (e quindi la redazione di un documento preliminare contenente le linee guida del processo di V.I. alla cui completezza possono contribuire anche gli altri enti istituzionalmente competenti come nel caso dei P.S.) è il Responsabile del Procedimento che assume il ruolo di garante del processo di valutazione e, pertanto, la "Relazione di sintesi della V.I." deve essere redatta dal Responsabile del Procedimento, prima della adozione dell'atto deliberativo, e messa a disposizione del pubblico.

In questo quadro assume notevole importanza la documentazione che costituisce il P.A. (quadro conoscitivo di riferimento, valutazione degli effetti attesi dall'attuazione del piano, motivazioni delle scelte progettuali tra le opzioni possibili) al fine sia di predisporre la Relazione di Sintesi che di rispondere a quanto richiesto dalla normativa in merito alla trasparenza del processo decisionale.

A tal fine si definiscono di seguito i contenuti generali minimi dell'elaborato di Valutazione Integrata o dei Piani attuativi di iniziativa privata, che viene definito "Rapporto di Valutazione".

In merito alla *assoggettabilità* dei Piani Attuativi alla V.A.S. si ribadisce quanto emerge dal quadro legislativo attuale, in attesa della entrata in vigore della legge regionale in applicazione del D.Lgs. 4/2008.

La V.A.S. risulta obbligatoria per piani e programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della *qualità dell'aria ambiente*, per i *settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico*, della *pianificazione territoriale* o della *destinazione dei suoli*, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione di progetti da sottoporre a V.I.A. o che abbiano effetti significativi su S.I.C. o aree per cui si renda necessaria anche la "Valutazione di incidenza" di cui al D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii..

La *verifica di assoggettabilità* alla V.A.S. risulta invece necessaria quando i suddetti piani o programmi interessano piccole aree o debbano subire modifiche minori o comunque quando ciò venga ritenuto necessario a seguito delle valutazioni della Autorità ambientale competente.

In merito ai Piani Attuativi in attuazione del P.R.G. vigente e coerenti con il P.S. adottato del Comune di Sansepolcro, si ritiene che non siano in generale da considerare piani che possano avere effetti significativi sull'ambiente e pertanto non siano da sottoporre a V.A.S.; in merito alla verifica di assoggettabilità verranno definite norme di riferimento dalla legge regionale in materia in corso di definizione e, nel frattempo si applicherà quanto previsto dagli articoli 6 e 12 del D.Lgs. 4/2008.

c.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

c.2) MODALITÀ DI REDAZIONE DEL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Per ognuno dei punti elencati nell'indice si riporta un breve testo esplicativo che inquadra l'oggetto e spiega quali elaborazioni sono richieste dando il riferimento per il reperimento dei dati o per la formazione degli elaborati del quadro conoscitivo di supporto alle valutazioni effettuate. Le valutazioni potranno riferirsi anche ad opzioni progettuali e/o localizzative diverse (nei casi ad esempio di aree da sottoporre a Piani di Recupero non già individuate dal P.R.G.) da mettere a confronto per la selezione della opzione più "sostenibile".

01. COERENZA ESTERNA

1a.1 Coerenza con il Piano Strutturale

Occorre che il Rapporto di Valutazione del P.A. evidenzi i rapporti tra gli obiettivi, prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni del P.S. recentemente adottato e quelli del Piano Attuativo.

È innanzitutto da riempire la seguente scheda:

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

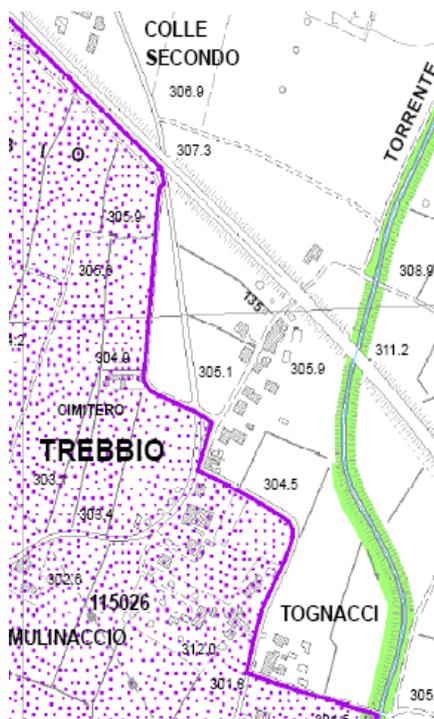
L'area interessata dal P.A. è posta nella frazione Trebbio ed è circoscritta dalla viabilità della frazione che secondo la D.l.g 285 del 30/04/92 è di tipo F "strada locale". Sul lato Nord-Est, i terreni limitrofi al P.A. sono classificati come fascia di rispetto della della S.G.C. E45. La stessa strada risulta di tipo D. Questa via fa parte del paesaggio, ma non porta funzionalità alla zona, in quanto priva di accessi in questo settore. I terreni interessati dal P.A. attualmente sono utilizzati come agricolo e si trovano in prossimità del nucleo abitato, tessuto architettonico caratterizzato da singoli edifici, circondati da verde privato.

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

L'area interessata dal P.A. si trova nella parte più centrale dell'UTOE Trebbio, nei pressi della chiesa che risulta essere l'elemento centrale e caratterizzante della frazione. L'unità territoriale nel tempo si è sviluppata in maniera più concentrata attorno all'edificio sacro e in vari complessi rurali più sparsi nella zona, molti dei quali di matrice storica. Le abitazioni non presentano una linea architettonica comune ben definita, ma vari esempi di edilizia rurale. La viabilità principale che delimita su di un lato l'area interessata dal P.A. è quella che collega Sansepolcro al Trebbio.

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

L'area interessata dal P.A. non è interessata da vincoli. Nelle vicinanze c'è un area di interesse archeologico segnalato nella delibera del consiglio provinciale n°30 del 1994.



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

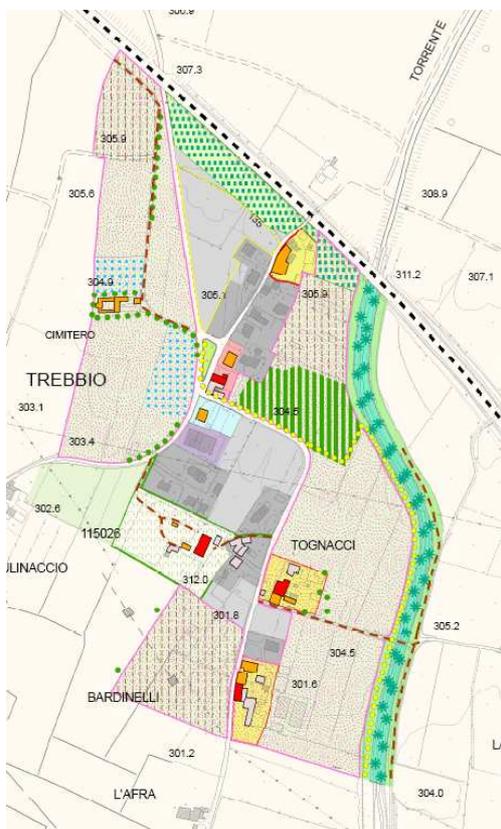
d. Beni di valore naturalistico di cui alla tav. n. 5 ricadenti nell'area interessata dal P.A.:

Nell'area interessata dal P.A. non vi sono beni di valore naturalistico. Nelle vicinanze della area ci sono strade segnalate come storiche o di valore escursionistico, ma che non sono a diretto contatto con l'area interessata.

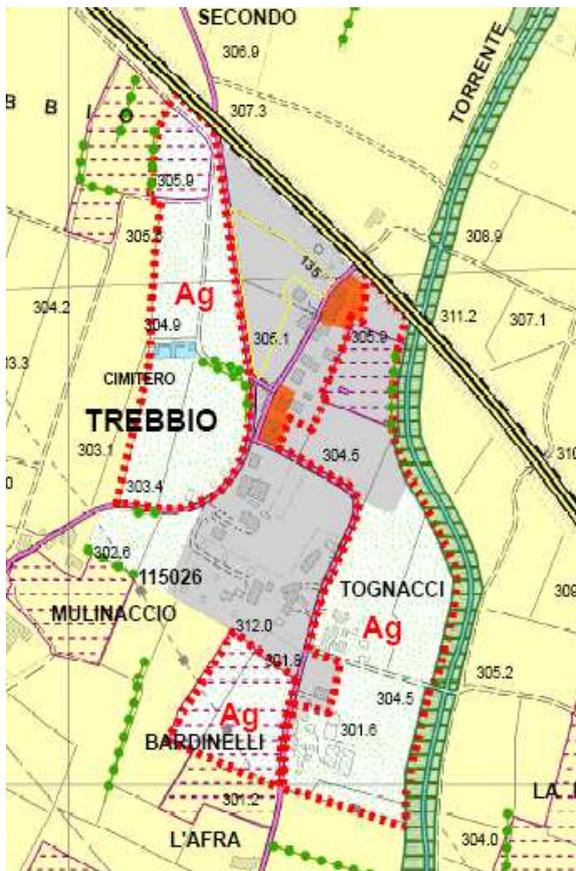
Estratto della tavola 5 del P.S. in cui ricade l'area interessata dal P.A.:



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



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:



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:

Elementi desumibili dalle tavole 13

a. INVARIANTI STRUTTURALI

Valori dell'edificato di matrice storica: Nel UTOE interessato dal piano risultano quattro edifici di valore a matrice storica, ma nessuno incluso nel perimetro dell'area del P.A. Uno di questi è la chiesa del Trebbio che è collocata nelle vicinanze dell'area interessata dal P.A.. Sempre nelle vicinanze dell'area interessata risultano altri due edifici di scarso valore.

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

Dal sottopasso dell'E45 al cimitero parallelo alla strada principale che unisce Sansepolcro al Trebbio c'è un percorso di "valore storico ed escursionistico" che prosegue costeggiando la E45 in direzione nord. Su parte dello stesso percorso vi sono filari di piante di "valore paesaggistico" che proseguono davanti alla chiesa. I terreni circostanti il percorso sono classificati come "aree di tutela paesaggistica degli aggregati di minor valore urbanistico paesaggistico."

b. CLASSIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI E PERIURBANI

Sistema residenziale: L'area interessata dal nostro P.A. viene classificata come "ambito di potenziamento residenziale e in aderenza si trova la zona classificata come "tessuto residenziale esistente di prevalenza recente."

Sistema produttivo: In questo UTOE vi è solo una zona classificata come produttiva consolidata ed è di limitate dimensioni. La stessa è collocata nella parte più a sud del centro Frazione.

Sistema delle attrezzature pubblico, di uso pubblico e dei servizi: i terreni di resede della vecchia scuola del trebbio, classificata come di scarso valore a matrice storica, sono indicati come "attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico esistenti".

Sul terreno lato strada opposto alla chiesa è stata individuata un'area per il potenziamento degli standard urbanistici. Stessa destinazione è stata data al terreno lato E45 vicino al cimitero.

Sistema del verde urbano e perturbano: posti fra le aree interessate dal P.A. e l'E45 c'è una striscia di terra che viene classificata come ambito di riqualificazione ambientale. Proprio davanti la chiesa c'è una piccola striscia di verde già esistente e nella zona dietro la chiesa è prevista un'area per un eventuale parco urbano.

Sistema della mobilità: Oltre alla viabilità principale che collega Sansepolcro al Trebbio e che prosegue attraversando la località Mezza Torre e arriva fino al comune di San Giustino è presente un complesso di strade secondarie che si diramano tra le coltivazioni che danno l'accesso alle varie abitazioni.

Dall'area verde posta davanti alla chiesa è previsto un "percorso pedonale in progetto" che proseguirebbe dietro la chiesa e andrebbe fino all'argine del torrente Afra. Questo percorso si collegherebbe perfettamente con il camminamento previsto all'interno del P.A. che proseguirebbe dalla chiesa fino al sottopasso dell'E45.

Elementi desumibili dalle tavole 11

a. INVARIANTI STRUTTURALI

Tipi e varianti paesaggio agrario: Alcuni terreni limitrofi all'area interessata dal P.A., vengono classificati come coltivi del frazionamento periurbano con tessitura agraria a maglia larga.

Tessitura agraria: Sempre nelle immediate vicinanze dei terreni del P.A. sono individuate zone agrarie a maglia fitta.

Aree terrazzate o cigliate:

presenti

X non presenti

Aree di tutela paesaggistica: In questo UTOE sono individuate tre "perimetri delle aree di tutela paesaggistica degli aggregati di minor valore urbanistico-paesaggistico", ma che non interessano i terreni del P.A.

Elementi di valore naturalistico in territorio rurale: Sono individuati solamente filari di piante nelle vicinanze del cimitero.

Elementi di criticità ambientale in territorio rurale: Non vi sono elementi da segnalare.

b. SISTEMA DELLE AREE URBANE O NON AGRICOLE SPARSE IN TERRITORIO RURALE:

L'area del P.A. è inserita all'interno di un "area Urbana" e nelle vicinanze vi sono due "centri storici e pertinenze di edifici monumentali isolati" di cui uno che comprende la chiesa.

Mentre viene classificato come "attrezzature e servizi pubblici sparsi" il cimitero della frazione.

c. SISTEMA DELLA MOBILITÀ:

La strada principale che dà l'accesso al Trebbio è posta sul lato Nord – Ovest del P.A.. Questa strada comunale collega la frazione al comune tramite il sottopaggio della S.G.C. E45 e prosegue nell'altra direzione attraversando la frazione fino al territorio del comune di San Giustino. Dalla strada principale si articolano una serie di strade secondarie che danno l'accesso a tutta la frazione. A nord rispetto ai terreni in esame troviamo il rilievo della S.G.C. E45 che attraversa la frazione, ma che non ha accessi in questa area. Tutto il Trebbio è accessibile da strade secondarie del comune.

Elementi desumibili dalle tavole 12

a. INVARIANTI STRUTTURALI

Presente in corrispondenza della strada principale del Trebbio una “area di tutela paesaggistica degli aggregati di minor valore urbanistico-paesaggistico”. Questa fascia interessa parzialmente l’area del P.A. Nelle vicinanze dell’area interessata vi sono edifici di matrice storica (presente dal 1940).

b. Aree di Intervento strategico (A.I.S.) e zonizzazioni interne alle A.I.S.:

Non vi sono aree di interesse strategico o zonizzazioni interne alle A.I.S. che interessino i terreni del Piano di lottizzazione. In evidenza sempre la “viabilità ciclo pedonale di progetto” che si congiungerebbe perfettamente con la pista ciclopedonale prevista all’interno del piano d’attuazione.

c. Sistema insediativi sparso e concentrato:

Il sistema insediativo della Frazione è per la maggior parte concentrato nell’aggregato del Trebbio caratterizzato poi da case rurali sparse nel territorio agricolo. La zona oggetto di intervento si trova in prossimità di un nucleo abitato, tessuto architettonico caratterizzato da singoli edifici, circondato da verde privato.

d. Sistema della mobilità:

La via che delimita tutta l’area del P.A. è classificata come “viabilità comunale principale”.

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

<u>A1</u> 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		<u>B1</u> Obiettivi del Piano Attuativo attinenti quelli della colonna A
Come obiettivo si ha il miglioramento delle qualità e delle prestazioni. Valorizzazione delle risorse essenziali del patrimonio storico dell’ambito naturale. Miglioramento senza stravolgere le origini delle varie zone.	⇒	L’attuazione di questo P.A. andrebbe a migliorare la zona d’intervento, valorizzando UTOE stesso rispettando il patrimonio storico ambientale della zona.
Ampliamento dove previsto delle varie zone, facendo attenzione a non alterare troppo la permeabilizzazione dei terreni e ripristinare la continuità delle reti idrografiche superficiali. Preservare la morfologia degli ambienti esistenti.	⇒	L’intervento andrà a potenziare l’area come previsto dal P.R.G. vigente e dal P.S.. La permeabilità del terreno verrà garantita del verde privato e dal verde pubblico attrezzato. La morfologia degli ambienti viene garantita da un progetto che non stravolge la morfologia della zona, edificando nuove abitazioni e maggiori infrastrutture.
Riqualficazione della Frazione attraverso il potenziamento della funzione residenziale e la creazione di spazi pubblici differenziati. Riduzione dell’inquinamento visivo, acustico e atmosferico determinato dalla E45 sull’ambito della frazione. Riqualficazione del sistema della viabilità in sicurezza per l’attività escursionistica, ciclo-pedonale ed ippiche.	⇒	Verrà potenziata la funzione residenziale proprio nell’area prevista come zona per il potenziamento della residenza. L’inquinamento dell’E45 verrà ridotto con la creazione di una barriera verde. Verranno create piste ciclabili e marciapiedi paralleli alla viabilità esistente e interni al P.A.. Questi andranno a valorizzare la viabilità anche sotto l’aspetto della sicurezza.

Per le aree individuate come ambito di potenziamento della residenza che andranno a completare o a espandere l'edilizia già previste dal P.R.G. Queste zone, come previsto dal P.S. saranno le prime a essere utilizzate per il potenziamento della residenza.	⇒	Queste aree seguiranno quanto previsto dal P.S. ampliando la zona residenziale esistente.
--	---	---

Modalità di recepimento delle prescrizioni di tutela delle invarianti strutturali

<u>A2</u> Prescrizioni del P.S. riguardanti Invarianti strutturali (Titolo III dell N.T.A.) ricadenti nell'area interessata dal Piano Attuativo		<u>B2</u> Tutele conseguenti introdotte nel P.A.
Il P.A. non va ad interessare nessuna prescrizione riguardante Invarianti strutturali. Gli elementi interessati da queste prescrizioni sono tutti su zone vicine, ma nessuna che va interessare le opere del P.A..	⇒	

Modalità di recepimento delle prescrizioni riguardanti i sistemi funzionali

<u>A3</u> Prescrizioni del P.S. riguardanti i sistemi e sub sistemi funzionali ricadenti nell'area interessata dal Piano Attuativo (Titolo V delle N.T.A.)		<u>B3</u> Azioni di piano conseguenti introdotte nel P.A.
"Ambito di potenziamento della residenza" costituite da aree di completamento e d'espansione edilizia già presente nel P.R.G..	⇒	Il P.A. ricade in un "ambito di potenziamento della residenza" e va a completare la zona come previsto. Fornendo nuove residenze.
Il R.U. dovrà dimensionare le nuove quote per la residenza confermando gli indici e i parametri urbanistici del P.R.G. vigente alla data d'adozione del P.S.	⇒	Quest'intervento rispetta gli indici e i parametri urbani del P.R.G. vigente. Sfrutta una zona che è sempre stata prevista come area per l'insediamento di nuove residenze, senza caricarla eccessivamente.
Le zone B e C non ancora attuate ricomprese negli ambiti di potenziamento della residenza dovranno tutelare l'esistente, potenziare il carico urbanistico e migliorare la qualità urbana in tutti i suoi aspetti.	⇒	L'intervento in esame non andrà a toccare l'esistente, ma lo migliorerà fornendo quegli standard urbanistici di cui la zona al momento n'è priva, come verde attrezzato, parcheggi e camminamenti di facile estensione.

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

<p style="text-align: center;"><u>A4</u></p> <p>Azioni di piano per l'U.t.o.e. 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>B4</u></p> <p>Azioni di piano conseguenti introdotte nel P.A.</p>
<p>Creazione di una pista ciclabile in affiancamento alla viabilità comunale fra la frazione e Sansepolcro.</p>	<p>⇒</p>	<p>Sui terreni interessati dal P.A. sarà realizzata una pista ciclabile affiancata alla via principale della frazione. Fornendo così il tratto iniziale per quella in progetto. Questa in un secondo tempo potrà essere prolungata come già in previsione.</p>
<p>Individuazione di ambiti per nuovi standard di fronte alla chiesa che potrà essere di spazi a parcheggio pubblico e un eventuale struttura a servizio di feste o manifestazioni pubbliche. Individuazione di un ambito per il reperimento di parchi urbani in area prossima al torrente Afra e creazione di un percorso ciclo-pedonale lungo tale torrente.</p>	<p>⇒</p>	<p>Il P.A. prevede i parcheggi pubblici su lato strada. Questa scelta di collocamento li rende più accessibili anche in funzione di feste e manifestazioni. La pista ciclabile e i marciapiedi in progetto nel P.A. potrebbero essere prolungati con facilità fino al percorso ciclo-pedonale in progetto lungo il torrente, in modo da creare un percorso unico senza interruzioni.</p>

Modalità di recepimento delle condizioni alle trasformazioni

A5 Condizioni alle trasformazioni di cui alle schede D contenute negli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 del P.S.		B5 Modalità di recepimento nel P.A.
Si dovrà porre attenzione allo sfruttamento del suolo per nuovi impianti che comportano l'aumento delle zone urbanizzate.	⇒	Il P.A. interessa solo la zona classificata come ambito di potenziamento della residenza con un edificazione di modesta entità.
-Gli interventi urbanistico-edilizi saranno definiti in base alla classificazione di pericolosità idraulica, geomorfologica, sismica e dalle conseguenti classi di fattibilità del R.U. -Il R.U. dovrà prescrivere che i P.A. contengano le verifiche per gli incrementi su fognature e acquedotti. Si dovrà ottenere il parere degli Enti gestori. Inoltre si dovrà valutare l'incremento dei rifiuti e le modalità di smaltimento.	⇒	Sono stati presi in esame tutti gli eventuali aspetti di pericolosità e si è progettato il P.A. nel suo rispetto. Per la progettazione delle fognature che si andranno ad allacciare agli impianti esistenti si è recepito il parere degli enti gestori e i progetti hanno seguito le disposizioni. Stessa cosa è stata fatta per l'acquedotto che prevede quanto disposto dagli enti gestori. Per l'incremento dei rifiuti all'interno del P.A. si è prevista un area per la raccolta differenziata.
-Si dovrà provvedere alla messa in atto di tutte le misure per la riduzione dell'inquinamento acustico. Nello specifico per la zona C3 del Trebbio del vigente P.R.G. si dovrà provvedere alle opere di mitigazione degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti dall'E45.	⇒	Per la riduzione dell'inquinamento prodotto dall'E45 è stato previsto nel contesto del P.A. la realizzazione di barriere verdi per l'abbattimento degli impatti acustici, atmosferici e visivi prodotti, su tutto il lato fronteggiante l'E45.
-Il R.U. dovrà prescrivere, per gli interventi di nuova costruzione da realizzare per gli ambiti di potenziamento della residenza tipologie edilizie e materiali che si armonizzino con il contesto limitando comunque l'altezza e prevedendo volumetrie semplici con coperture a capanno o a padiglione, evitando terrazze a vantaggio di logge. Tali interventi dovranno contribuire alla realizzazione del parco urbano e dei relativi camminamenti con l'Afra. Tutte le quote a verde pubblico degli standard delle nuove costruzioni potranno essere concentrate nel parco urbano.	⇒	Il P.A. ha in progetto la realizzazione di residenze di volumetria contenuta con altezza dello stesso che non supera il secondo piano abitato. Il disegno degli edifici rispetta quanto prescritto e si avvicina il più possibile agli edifici esistenti, anche se non si evidenzia una linea architettonica ben precisa tra gli edifici esistenti. Il P.A. con la sua attuazione fornisce un primo tratto di piste ciclabili e camminamenti che a collegarsi al parco urbano e all'Afra. Le quote a verde pubblico all'interno del P.A. valorizzano la strada di collegamento fra Trebbio e Sansepolcro dando un notevole miglioramento all'aggregato abitato centrale del Trebbio e alla chiesa, come previsto con l'amministrazione comunale.

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

A6 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.		B6 Modalità di recepimento nel P.A.
La zona C3 del vigente P.R.G. non attuata del Trebbio potrà attuarsi nel rispetto dei parametri urbanistici e mitigando gli impatti dell'E45.	⇒	Il P.A. è stato redatto seguendo quanto già previsto per i parametri urbanistici e si è previsto alla mitigazione degli impatti dell'E45 con barriere verdi.

Il P.A. dovrà contenere gli elaborati presenti in elenco nell'allegato A alle N.T.A. del P.S..	⇒	Gli elaborati prendono in esame tutto quello richiesto.
--	---	---

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 Attrattivo con gli obiettivi generali, di sistema territoriale, di U.T.O.E. e di sistema funzionale del P.S.:

Si <input checked="" type="checkbox"/>	No	In parte
---	-----------	-----------------------

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:

Si <input checked="" type="checkbox"/>	No	In parte
---	-----------	-----------------------

1a.2 Coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale

Il P.I.T. risulta coerente il P.S., in quanto è stato valutato al momento della realizzazione del Piano Strutturale.

○1b. Coerenza interna

La coerenza interna del P.A. è esplicitata con una matrice dove ad ogni riga della colonna in cui sono elencati gli obiettivi corrisponde la riga della colonna in cui sono elencate le relative azioni di piano

● *Obiettivi del P.A.*

Azioni del P.A.

Ob.1 potenziamento della residenza nel rispetto dell'OTUE del Trebbio;	→	Az.1 realizzazione di nuove edifici nel rispetto del paesaggio esistente;
Ob.2 creare nuovi servizi a disposizione Della Frazione;	→	Az.2 creazione di piste ciclabili, marciapiedi, verde attrezzato e parcheggi;
Ob.3 mitigare l'impatto acustico, visivo ed ambientale dell'E45;	→	Az.3 realizzazione di una barriera verde lato E45 per la mitigazione del suo impatto;
Ob.4 valorizzazione della strada di accesso alla frazione. Creazione di un primo dei percorsi ciclo-pedonali;	→	Az.4 creazione di striscia parallele alla strada di accesso Trebbio fornita di parcheggi verde con piante. Realizzazione del primo tratto del percorso ciclo-pedonale;

Dall'analisi di questi rapporti potrà desumersi, nell'ambito della Relazione di Sintesi, il giudizio sulla valutazione di coerenza interna del P.S. con la possibilità: **sì**

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.

Tale argomento generale si articola nel modo che segue:

2a. Fattibilità tecnica in cui s'illustrano le componenti morfologiche e progettuali: obiettivi del Piano Attuativo nell'ambito del disegno della città e del territorio, identificazione delle tecnologie necessarie.

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.

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.

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

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

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
2a. L'attuazione del P.A. potenzierebbe la frazione con nuovi servizi e residenze senza sfruttare troppo il suolo; 2b. l'intervento consente l'edificazione della zona mantenendo ampi aree permeabili; 2c. la creazione di infrastrutture come sempre è stato richiesto dalla frazione, a carico dei promotori del P.A. 2d. Si soddisfa in parte la domanda di residenze di qualità. 2e.	2a. 2b. 2c. 2d. 2e.
2a. si crea infrastrutture pubbliche per la frazione rendendola più vivibile e collettiva; 2b. si migliora lo smaltimento delle acque senza compromettere la permeabilità dei terreni; 2c. si potenziano il sistema residenziale della frazione in modo razionale; 2d. si creano residenze con maggiori spazi verdi per famiglie con ampie zone pubbliche; 2e.	2a. 2b. 2c. Nuovi spazi pubblici la cui manutenzione sarà a carico della pubblica amministrazione. 2d.
OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ

Si metteranno poi a confronto il numero totale di elementi positivi (Elementi di Forza, Opportunità) e di quelli negativi (Elementi di Debolezza e Criticità) per un bilancio complessivo della fattibilità del Piano Attuativo.

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.

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. 9105			
USO DEL SUOLO	PERCENTUALE SUL TOTALE		GRADO DI ANTROPIZZAZIONE	
	Attuale	Attesa	Attuale	Atteso
Agricolo	100 %	0 %	medio	assente
Verde fluviale	0 %	0 %	assente	assente
Strade	0 %	19,5 %	assente	medio
Urbano (costruito)	0 %	10,7 %	assente	medio
Urbano (verde)	0 %	69,8 %	assente	alto
Altri usi:	0 %	0 %	assente	assente

Dovendo Esprimere un giudizio sugli effetti delle azioni di piano attuativo utilizzando uno dei sotto elencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : effetti positivi; +/- neutri o nulli; - : effetti negativi; -- : effetti molto negativi.) si può classificare come ++ **effetti molto positivi.**

La **risorsa suolo:**

- Quanto previsto nel P.A. ci evidenzia un limitato consumo del suolo. Se presi in esami i singoli lotti si nota che le dimensioni degli edifici sono molto contenute. Si parla di villette bi-familiari o di un’unica quadri familiare. La caratteristica principale di questo Piano Attuativo è proprio quella di costruire abitazioni contenute con ampi spazi verdi che li circondano. I singoli lotti sono previsti con una percentuale terreni permeabili che va dal più basso 30% del Lotto 1 al 50 % del Lotto 2, 60 % del Lotto 3, 65 % del Lotto 4, 63 % del Lotto 5, 67% del Lotto 6 e 65 % del Lotto 7. Se si prende in esame le aree che passeranno alla pubblica amministrazione possiamo notare che il 29 % delle stesse è previsto come verde pubblico attrezzato, quindi terreni permeabili. Con riferimento al art.10 del Consiglio Regionale del ‘94 n° 230 si può notare che il P.A. rispetta ampiamente quanto prescritto.
- Secondo quanto prescritto dalla Relazione Geologica in allegato, da quanto rilevato nella fase di studio a supporto del P.A. è emerso una complessiva compatibilità tra quanto previsto e le caratteristiche territoriali dell’area interessata. La zonizzazione P.A.I. dell’Aut. Di Bacino del Fiume Tevere; il PTCP della Provincia di Arezzo ed il PRG del Comune di Sansepolcro, non prevedono condizionamenti nei confronti delle previsioni urbanistiche in progetto. Relativamente alle caratteristiche stratigrafico – geotecniche del suolo, le indagini geognostiche individuano un terreni di origine alluvionale ai quali sono già ancorate le numerose edilizie presenti in loco. Relativamente alla complessità dei primi metri di suolo maggiormente coinvolti in processi di assestamento, si prescrive un’adeguata compattazione e calcificazione. Non sono stati rilevati materiali torbosi o

limosi saturi di consistenza scadente tali da rendere particolarmente problematica la realizzazione delle opere previste.

- Inoltre è stato previsto una adeguata valorizzazione delle zone a verde pubblico con la piantumazione di piante lungo le aree verdi prospicienti la via di accesso principale alla frazione come previsto agli elaborati in allegato.
- Per le opere di scavo necessarie è già stato previsto il riutilizzo in loco dei materiali di risulta per quello che possibile e i materiali in esubero saranno prelevati e riutilizzati per il riempimento cave.
- Durante tutte le operazioni di urbanizzazione e di costruzione dei singoli lotti saranno previste operazioni per la raccolta differenziata dei rifiuti.

3b. Paesaggio

1. Sistemico

• L'area interessata dal P.A. al momento attuale risulta essere solo una appezzamento di terreno con scarsa coltivazione. Il paesaggio circostante risulta essere utilizzato in prevalenza come coltivato con seminativo e coltivazioni orticole. Gli elementi di valore naturalistico in loco risultano filari di piante e siepi. Presenti ad esempio sul vialetto che porta al cimitero.

Adiacente ai terreni in esame si evidenzia un aggregato di tutela paesaggistica.

Gli elementi di pregio da tutelare sono i rapporti percettivi e funzionali fra il nucleo della frazione ed il suo intorno agricolo. Il nucleo storico costituito dalla chiesa e la canonica. Gli edifici rurali di antica formazione presenti all'interno dell'abitato e della campagna circostante. La viabilità che si articola fra il centro della frazione e le campagne circostanti risulta essere di valenza escursionistica e paesaggistica.

2. Vedutistico

• Il P.A. non andrà ad interferire con il percorso di valore storico paesaggistico presente nelle immediate vicinanze ai terreni interessati. Bensì fornirà il completamento della zona offrendo ulteriori servizi a chi percorrerà queste strade.

• La realizzazione dei nuovi edifici non andrà ad interferire con i punti di vista panoramica, in quanto gli edifici risultano di volumi contenuti e gli stili stessi seguiranno le linee architettoniche di quelli esistenti.

• Per quanto riguarda le relazioni percettive con gli edifici di valore storico paesaggistico presenti nella zona, l'intervento in esame non soffrirà di influenze negative. La chiesa e gli altri elementi restano ben visibili.

3. Simbolico

• L'UTOE in esame risulta non interessato ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche;

• Lo stesso si può dire per ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico);

• Nella frazione sono presenti una chiesa, dove si svolgono tuttora cerimonie religiose ed un cimitero. Con l'attuazione del P.A. si renderà più facile la partecipazione a questi eventi. Fornendo parcheggi e camminamenti.

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito rispetto ai diversi modi di valutazione e alle diverse chiavi di lettura è espressa utilizzando la seguente classificazione:

Sensibilità paesistica molto bassa (1)

Sensibilità paesistica bassa (2)

- **Sensibilità paesistica media (3)**

Sensibilità paesistica alta (4)

Sensibilità paesistica molto alta (5)

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi e alle chiavi di lettura considerate esprimendo in modo sintetico il risultato di una valutazione generale sulla sensibilità paesistica complessiva del sito, da definirsi non in modo deterministico ma in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati. Tale percorso di valutazione è esplicitato nel Rapporto.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto è determinata sulla base di diversi criteri di valutazione secondo la seguente articolazione.

● Criterio di valutazione

1. Incidenza morfologica e tipologica

- Il P.A. risulta coerente rispettando le forme naturali del suolo e le regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale.
- Si interverrà sul territorio urbanizzando e cercando di conservare i caratteri morfologici del luogo.
- Si adotteranno tipologie costruttive il più affini a quelle presenti nell'intorno.
- Il P.A. potenzierà la zona residenziale della frazione conservando continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali e tra elementi naturalistici presente al momento.

2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori

- Le costruzioni esternamente saranno intonacate con colorazioni da concordare con l'Ufficio Urbanistica. Saranno consentite finiture in pietra o mattoni, finalizzate alla migliore armonizzazione delle costruzioni nel contesto urbanistico e paesaggistico.

3. Incidenza visiva

- ingombro visivo scarso, visto che i volumi in progetto risultano contenuti. Di dimensioni pari agli edifici esistenti;
- contrasto cromatico sarà nullo, in quanto è previsto che le nuove residenze si armonizzino con quelle degli edifici esistenti;
- alterazione dei nuovi profili manterrà le stesse proporzioni di quelli esistenti. Lo skyline sarà ampliato, ma sempre mantenendo lo stesso profilo;
- ingombro visivo sarà allargato, ma limitatamente. In quanto i nuovi volumi andranno ad ampliare la zona residenziale esistente;
- le visuali rilevanti saranno rispettate;

4. Incidenza ambientale

- fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale sarà migliorata. Con l'attuazione del P.A. si avrà una riduzione dell'impatto acustico dell'E45 a beneficio degli abitanti e miglioramento a livello olfattivo creato dal nuovo verde urbano.

5. Incidenza simbolica

- il progetto risulta adeguato rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo.
- il progetto prevede il potenziamento della residenza della frazione fornendo anche nuove infrastrutture. L'immagine progettuale prevista si rapportata convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo.

Complessivamente in riferimento al paesaggio l'attuazione del P.A. potenzierà l'ambito della residenza nella frazione senza interferire con le vedute che si hanno nella frazione. I volumi che saranno realizzati avranno dimensioni contenute, ampliando l'abitato senza fornire ingombri tali da intralciare viste panoramiche o di elementi di pregio che si hanno lungo le strade classificate di valore escursionistico.

Con i lavori si avrà un miglioramento sotto l'aspetto uditivo e olfattivo, per l'abbattimento dell'impatto acustico e visivo dell'E45.

Nel Rapporto di Valutazione sarà riportata una trattazione completa ed articolata della valutazione di incidenza paesistica del progetto, che permetta di comprendere appieno il percorso seguito per arrivare al giudizio complessivo finale.

La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza paesaggistica del progetto rispetto ai cinque criteri e ai parametri di valutazione considerati (le motivazioni che hanno portato a definire i gradi di incidenza sono da argomentare nel Rapporto di Valutazione) è espressa utilizzando la seguente classificazione:

Incidenza paesistica molto bassa (1)

Incidenza paesistica bassa (2)

- **Incidenza paesistica media (3)**

Incidenza paesistica alta (4)

Incidenza paesistica molto alta (5)

Il giudizio complessivo tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, da definirsi non in modo deterministico, ma in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati (le motivazioni del giudizio sono esplicitate nel Rapporto di Valutazione). Costituiscono inoltre riferimento per la determinazione della classe di sensibilità del sito e per la classe di incidenza degli interventi previsti dal Piano attuativo sulla risorsa *paesaggio* le disposizioni di cui all'art. 38 e quelle di cui al Titolo III delle N.T.A. del P.S..

Nel Rapporto di Valutazione oltre ad esporre le motivazioni sopra richieste dovranno essere comparate la Classe di sensibilità del sito con l'Incidenza paesistica delle diverse opzioni al fine di determinare l'impatto paesistico del piano attuativo. L'impatto paesistico è determinato moltiplicando il valore della classe di sensibilità con il valore del grado di incidenza.

Tali valori, da 1 a 5, in entrambi i casi sono assegnati partendo dal giudizio "molto bassa" al giudizio "molto alta". Nella seguente tabella sono riportati i valori dell'impatto paesistico con l'evidenziazione delle soglie di tolleranza e di rilevanza.

●Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto						
Classe di		●Grado di incidenza del progetto				
		1	2	> 3 <	4	5
	5	5	10	15	20	25
	4	4	8	12	16	20
	> 3 <	3	6	9	12	15
	2	2	4	6	8	10
	1	1	2	3	4	5

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

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

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

3c. Acqua

La frazione Trebbio per la risorsa acqua attualmente non è fornita di una rete idrica. Le unità abitative presenti hanno il proprio pozzo o per alcune è in servizio un pozzo comunale sito sull'aiuola che fronteggia la chiesa e fornisce acqua a poche unità. L'ente gestore afferma che attualmente la tubazione pubblica dell'acqua potabile alimenta la zona di San Lazzerò (asilo nido e abitazioni circostanti) e non sarebbe un problema fornire anche il Trebbio. La fornitura però deve essere richiesta specificatamente dal comune di Sansepolcro. Per la posa della rete l'ente richiede una tubazione in pvc PN16 per gli acquedotti secondo il loro disciplinare. Il P.A. per le nuove abitazioni ha previsto una rete idrica che si estende all'interno di tutta l'area fino al punto di allaccio previsto nella zona della chiesa. Elaborati in allegato al n° A.10c .

I nuovi edifici sono stati progettati per il recupero dell'acque piovane raccolte dai tetti delle stesse in apposite cisterne, dotate di pompe ad immersione per il riuso delle stesse. Le acque in eccesso saranno rilasciate in un impianto per lo smaltimento acque chiare che come previsto con una tubazione in pvc a circa 1,50 mt di profondità collegata alla fognatura esistente con un pozzetto in muratura sito davanti alla chiesa. Come si può meglio vedere sull'elaborato n° A.10c in allegato.

Come previsto ampie aree sia pubbliche che private saranno mantenute permeabili. Questo fa sì che le acque immesse nell'impianto per le acque chiare saranno minime.

Per le acque scure si prevede un braccio a circa 3 mt di profondità che si collega davanti al cimitero direttamente alla fognatura già esistente che convoglia queste acque al depuratore comprensoriale. Elaborati n° A.10d.

Di seguito a quanto riportato si esprime un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sottoelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : **effetti positivi**; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; -- : effetti molto negativi).

3d. Atmosfera, energia ed inquinamento elettromagnetico

Nella zona per ciò che riguarda l'ambiente acustico è stata individuata una fonte di rumore rilevante come la S.G.C. E45. Strada con elevata mole di traffico passa nelle immediate vicinanze del UTOE Trebbio, ma non ha accessi in questa area. Le altre strade presenti nell'area hanno una mole di traffico limitato e sono quelle che si articolano all'interno della frazione. Queste non possono essere classificate come fonti di rumore. Il piano attuativo ha previsto la creazione di una barriera verde sul tutto il lato prospiciente l'E45 con piante di Cipresso Leylandii che ha la caratteristica di mantenere la foglia in inverno e il suo sviluppo è verso l'alto con uno scarso sviluppo laterale. Il piano in progetto prevede allo stesso tempo la creazione delle nuove abitazioni più al centro possibile dell'area in modo da aumentare le distanze con le strade esistenti. In programma vi sono solo brevi tratti di strade all'interno del perimetro del P.A. per dare accessibilità ai vari lotti. Queste non porteranno ulteriori fonti di rumore nella zona, come si può vedere sugli elaborati n°A.9 allegato.

In merito al contenimento dei consumi energetici si è orientato gli edifici con una falda del tetto esposta a sud in modo da favorire l'inserimento sulle coperture di pannelli solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria e i pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Gli edifici sono stati progettati in modo da poter essere esposti al sole durante tutto l'anno, con la predisposizione di piante caducifoglie opportunamente posizionate in modo da fornire ombreggiatura durante il periodo estivo e maggiore irraggiamento durante l'inverno.

L'impianti di illuminazione pubblica è stato progettato ottimizzando le distanze ed il posizionamento dei corpi illuminanti in modo da favorire una buona illuminazione. Verranno installati dispositivi automatici per lo spegnimento dei corpi luminosi, in modo da ridurre le dispersioni energetiche. Per limitare al massimo l'inquinamento luminoso ed ottico si è previsto la piantumazione di Tigli ed Ippocastani con altezza superiore ai pali dell'illuminazione come visibile sugli elaborati n° A.6 e A.10g.

L'urbanizzazione dell'area è stata studiata per cercare di dare maggior accesso ai parcheggi posti sul perimetro dell'area, privilegiando la circolazione ciclopedonale. I percorsi in progetto saranno facilmente ampliabili anche in un secondo momento in modo da permettere una migliore circolazione ciclopedonale a carattere più ampio. Le ampie aree verdi sia pubbliche che private attrezzate con alberi di alto o medio fusto favoriranno una maggiore vivibilità sia in termini di inquinamento atmosferico che di spazi per il tempo libero.

Al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli esseri viventi alla presenza di campi magnetici a bassa frequenza l'area di intervento sarà dotata da una rete per la fornitura della corrente elettrica a bassa tensione con l'uso di cavi interrati, il cui tracciato sarà posto su terreni pubblici lontani dagli edifici. Come visibile sull'elaborato n°A.10f la linea di fornitura per le abitazioni private e per gli impianti pubblici non avrà cabine di derivazione, ma solo armadietti posti sempre su zone facilmente accessibili ai tecnici.

Per quanto riguarda i campi elettromagnetici ad alta frequenza per l'area in esame non sono presenti fonti di emissioni nella zona.

Di seguito a quanto riportato si esprime un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sottoelencati giudizi (++ : **effetti molto positivi**; + : effetti positivi; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; -- : effetti molto negativi).

3e. Vegetazione, fauna ed ecosistemi

Come possibile vedere sull'elaborato n° A5.5 in allegato il contesto esistente ci presenta appezzamenti di terreno scarsamente coltivati nel perimetro del P.A. dove attualmente non vi è presenza di alberature da preservare. L'intervento valorizzerà l'area creando verde urbano attrezzato con piantumazioni quali Cipresso Leylandii per la creazione di una barriera verde sul lato prospiciente l'E45 e sul verde pubblico si planteranno Tigli ed Ippocastani. La creazione di questi spazi valorizzerà l'area sotto l'aspetto paesaggistico e sotto l'aspetto della aree ecologiche.

Di seguito a quanto riportato si esprime un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sottoelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : **effetti positivi**; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; -- : effetti molto negativi).

3f. Insediamenti ed attività esistenti

Questo capitolo tratta delle relazioni tra l'insediamento previsto dal piano attuativo e gli insediamenti ed attività esistenti, sia all'interno che all'esterno del perimetro del piano attuativo. A tal fine al piano attuativo saranno allegati specifici elaborati di analisi morfologica e funzionale degli insediamenti esistenti.

QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI

Il P.A. prevede la creazione di spazi pubblici attrezzati cercando di distribuirlo in maniera uniforme. Una area verde è stata prevista più vicina alle abitazioni esistenti proprio per diventare un servizio a loro uso. Queste zone saranno complete di Tigli ed Ippocastani per creare zone di ombra nei periodi estivi. E' previsto che le aree siano ben collegate con marciapiedi e piste ciclabili per aumentarne la fruizione delle stesse. Gli accessi saranno realizzati in piano e senza scalini per favorire l'accesso anche a persone disabili. Come visibile dagli elaborati n°A.11 in allegato.

QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il progetto in esame è stato redatto seguendo il più possibile l'aspetto già esistente dell'UTOE. Si è cercato di fornire alla frazione quelle infrastrutture di cui aveva bisogno rendendola così più vivibile. I parcheggi sono stati previsti lungo la strada principale che da l'accesso alla frazione in modo da essere a servizio non solo delle nuove abitazioni, ma anche di chi volesse arrivare alla chiesa o al cimitero. Per quanto riguarda la pista ciclabile è previsto un percorso parallelo alla strada principale e dietro i parcheggi. Questo collegherà la chiesa in direzione di Sansepolcro e per creare un maggiore servizio a favore delle abitazioni esistenti si è previsto un secondo tratto di pista ciclabile che da accesso al centro del Trebbio sul lato prospiciente l'E45, come visibile dagli elaborati n°A.9.

QUALITÀ DELLA EDIFICAZIONE:

Come visibile sugli elaborati A.7a, A.7b e A.7c le abitazioni sono state progettate prendendo spunto dagli stili architettonici tipici della zona. Questo per cercare di dare una continuità allo stile tipico dell'UTOE. Sono stati anche previsti degli accorgimenti per quello che riguarda la funzionalità delle abitazioni. Si è previsto che ogni tipologia abitativa sia orientata con una falda del tetto verso sud per poter installare pannelli per la produzione di acqua calda sanitaria e per la produzione di corrente elettrica. Le abitazioni saranno dotate di serbatoi per il recupero delle acque piovane. Tutti gli edifici saranno realizzati per fornire la massima efficienza dal punto di vista termico. I resede delle abitazioni avranno una prevalenza a verde attrezzato con piante e siepi.

DOTAZIONE DI SERVIZI.

L'intervento in esame andrà sicuramente a valorizzare l'UTOE fornendo parte di quelle infrastrutture di cui la zona è carente e per le quali i residenti hanno sempre fatto richiesta. Il P.A. andrà a rispondere a quelle richieste di infrastrutture pubbliche per la zona senza l'edificazione di grandi volumi per le abitazioni.

Gli edifici in progetto andranno a soddisfare le richieste per chi vuole vivere con maggiore verde attorno casa e con abitazioni di superficie contenuta. Le stesse potranno essere indirizzate per un mercato di compravendita o per gli affitti a servizio di coloro che vengano in zona per lavorare. Residenze facilmente raggiungibili dal centro di Sansepolcro sia con auto che in bicicletta.

Di seguito a quanto riportato si esprime un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sottoelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : **effetti positivi**; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; -- : effetti molto negativi).

●Criteri per la sostenibilità degli interventi in merito alla componente ambientale “insediamenti ed attività esistenti”

QUALITÀ IDEGLI SPAZI PUBBLICI E/O APERTI:

Sono stati previsti spazi pubblici in prossimità della chiesa in modo da fornire un prolungamento del verde già esistente. Un'altra area di spazio verde attrezzato è stato previsto vicino alle case già esistenti. In questo P.A. non sono state previste piazze, ma aree verdi proprio per mantenere il disegno attuale della frazione. Le nuove strade avranno solamente la funzione di dare l'accesso ai vari lotti. Questo UTOE è caratterizzato da un alto rapporto fra verde e abitazioni. Con questo intervento si intende potenziare l'ambito residenziale, cercando di mantenere questo ampio rapporto fra il verde e gli edifici.

Fino ad ora lo sviluppo della frazione si è sempre caratterizzato da iniziative private volte all'edificazione del singolo lotto, mentre ora con l'attuazione del P.A. si ha l'opportunità di rendere la frazione più legata fra i singoli lotti con la creazione di nuovi spazi verdi comuni e soprattutto con la creazione di un primo tratto di percorso ciclopedonale che si potrà sviluppare con quello previsto nel P.S. Anche la creazione di nuovi parcheggi lungo la strada di accesso del Trebbio andrà a rispondere a quel disagio che trovava chi da fuori voleva accedere alla chiesa o al cimitero durante eventi.

QUALITÀ DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Le opere urbane sono state curate per poterle rendere più facilmente inseribili nel contesto esistente. I parcheggi posti lungo la strada di accesso del Trebbio saranno valorizzati con una striscia di verde attrezzato con piante. Lo stesso sarà fatto lo spazio adibito a parcheggio sul lato delle abitazioni esistenti. Questo spazio essendo limitato per pochi posti auto è stato affiancato al verde. Le poche auto che vi parcheggeranno non daranno noia a chi utilizzerà lo spazio verde e allo stesso tempo le auto usufruiranno dell'ombra delle piante.

La pista ciclabile come articolata fornirà un'ampia area di spostamento e sarà protetta dalle auto in quanto non sarà a diretto contatto con la strada. Questa potrà essere potenziata come previsto nel P.S. collegandosi al futuro parco e nell'altra direzione con il centro di Sansepolcro. Le strade in progetto sono state ridotte al minimo e serviranno solamente per dare l'accesso ai lotti. Due tratti daranno accesso alle proprietà dalla strada principale, mentre un altro darà l'accesso dalla strada più interna.

QUALITÀ DELLA EDIFICAZIONE:

La creazione delle nuove abitazioni è stata curata sotto l'aspetto dell'incidenza visiva. Le abitazioni previste hanno un volume contenuto, in modo da mantenere le vedute attuali. Allo stesso tempo l'architettura delle stesse ha preso spunto da quella presente per determinare un'uniformità con l'esistente. L'aspetto architettonico e il punto cromatico degli esterni seguirà l'esistente.

Il piano attuativo contiene il progetto completo dell'assetto della edificazione, ed a tale fine né da dettaglio:

- l'ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile; eventuali allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti; altezza dei nuovi edifici definita con due piani fuori terra come l'esistente; distanze minime fra edifici è descritto sulla tavola A.6;

- tre tipologie edilizie di riferimento descritte sulle tavole A.7a, A.7b, A.7c.

- per l'intero piano sono previste destinazioni d'uso residenziale.

- tutti i datatagli più tecnici ben visibili negli elaborati in allegato.

Il piano attuativo definisce le modalità d'uso e le sistemazioni delle aree scoperte (cortili e giardini) ed a tale fine da i dettagli di:

- la destinazione (verde, parcheggio, percorsi ciclopedonali, spazi attrezzati per il gioco e il ritrovo, ecc.) sulla

tavola A.9;

- le caratteristiche delle eventuali sistemazioni a verde e delle aree che si possono considerare “filtranti” - le aree lastricate, pavimentate o comunque impermeabilizzate sulla tavola A.12 in allegato.

Il piano attuativo inserisce le nuove edificazioni nel contesto urbano-territoriale attraverso le seguenti azioni:

- definisce l'altezza che sarà di due piani abitabili fuori terra, dimensioni, conformazione e materiali ripoliti negli elaborati in allegato;

- evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.) definendo

nel piano la destinazione in ogni spazio nello specifico;

- adotta tecnologie innovative finalizzate alla efficienza energetica e alla sostenibilità, come la produzione per

ogni singola abitazione di acqua calda sanitaria e di corrente elettrica tramite l'installazione di appositi impianti. Realizzando edifici con alte prestazioni termiche durante l'estate e l'inverno;

- adotta tipologie edilizie che riducano il consumo di suolo, che creino un ambiente urbano coerente con il contesto e con l'impostazione generale del piano, che consentano l'integrazione fra differenti funzioni e garantiscano ampia offerta di tipi residenziali differenti.

3g. Mobilità

Analizzato il sistema viabilistico in funzione del suo inserimento nel sistema a scala comunale, si può notare che l'attuale via del trebbio è utilizzata per accedere alla frazione e alle campagne circostanti. Le auto che percorrono questo tratto per proseguire in direzione di San Giustino sono veramente poche in quanto l'ultimo tratto di strada è ancora bianco. L'attuazione del P.A. porterà al massimo 16 famigli nella frazione. Questo determinerà un aumento del traffico di modesta entità. Allo stesso tempo si è progettato un primo tratto per il percorso ciclopedonale. Danno così un incentivo allo spostamento delle persone alternativo all'auto. Infrastrutture realizzate completamente nuove in quanto attualmente la frazione risulta sprovvista di qualsiasi opera pubblica.

Di seguito a quanto riportato si esprime un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sottoelencati giudizi (++ : effetti molto positivi; + : **effetti positivi**; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; -- : effetti molto negativi).

3h. Salute umana e sicurezza

Il piano in progetto sviluppa l'area potenziando la residenza con il minore impatto possibile. E' previsto la creazione di volumi contenuti per le case. La minore impermeabilizzazione dei terreni. L'intero progetto è stato studiato con l'intento di lasciare ampi spazi a verde sia pubblici, che privati.

L'attuazione del piano fornirà parte di quelle infrastrutture di cui la frazione è sempre stata sprovvista e di cui a sempre fatto richiesta così da fornire un aspetto di maggiore completezza della zona che al momento risulta un agglomerato di case.

Esprimendo un giudizio sugli effetti delle azioni di piano del piano attuativo utilizzando uno dei sottoelencati giudizi (++ : **effetti molto positivi**; + : effetti positivi; +/-: neutri o nulli; - : effetti negativi; -- : effetti molto negativi).

4. MONITORAGGIO

●TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI DEL PIANO ATTUATIVO PER IL MONITORAGGIO	
Oggetto del Piano Attuativo: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO	
“ZONA C3 TREBBIO” con contestuale variante al P.R.G. – ART. 15,16,17 della L.R.T. 01/05 e ss.mm.ii.	
TIPO	(Indicare il tipo di piano)
PROMOTORE	GRAL Immobiliare s.r.l., F.lli SENESIS.r.l. ed eredi Ovidi
TECNICI PROGETTISTI	Arch. Pier Luigi Cestelli e Geom. Sergio Pecorari
ADOZIONE (estremi)	(A cura dell’Ufficio)
APPROVAZIONE (estremi)	(A cura dell’Ufficio)
CONVENZIONE (estremi)	(A cura dell’Ufficio)
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq 9.105
SUPERFICIE FONDIARIA	(indicare mq.)
SUPERFICIE UTILE LORDA	(indicare mq.)
INDICE FONDIARIO	(Indicare l’indice)
DESTINAZIONE D’USO PRINCIPALE	RESIDENZIALE
DESTINAZIONI D’USO ACCESSORIE	(Indicare le destinazioni secondarie)
NUMERO DI ABITANTI INSEDIABILI	(dato urbanistico: 1ab/ogni 100 mc)
STANDARD DI PARCHEGGI	(indicare mq.)
STANDARD DI VERDE	(indicare mq.)
STANDARD MONETIZZATI	(indicare mq.)
OPERE PREVISTE NEL COMPARTO	(Indicare sinteticamente)
OPERE PREVISTE EXTRA COMPARTO	(Indicare sinteticamente)
FIDEJUSSIONE IMPORTO	(In euro)
● FIDEJUSSIONE NUMERO E SCADENZA	(Indicare n° e data di scadenza)
NOTE	(note eventuali)

c.3 - COMPITI DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

Al Responsabile del Procedimento dei Piani Attuativi, contestualmente alla istruttoria degli elaborati del Piano attuativo, compete la redazione della “Relazione di Sintesi della Valutazione” in cui, sulla base dei contenuti del “Rapporto di Valutazione”, sarà dato conto della esaustività e piena rispondenza dei contenuti rispetto a quanto richiesto, compilando anche una “Matrice riassuntiva delle valutazioni” con i contenuti della tabella di seguito riportata:

<i>MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI</i>							
CRITERI							
1. COERENZA	1a. Esterna	1a.1 con il P.S.	1a.1.1 con gli obiettivi del P.S.	X Sì	No	In parte:	
			1a.1.2 con le prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni e salvaguardie specifiche	X Sì	No	In parte:	
		1a.2 con il P.I.T.	X Sì	No	In parte:		
	1b. Interna		X Sì	No	In parte:		
2. FATTIBILITÀ				Elementi di forza N°	Elementi di debolezza N°	Opportunità N°	Criticità N°
	2a. tecnica			1		1	
	2b. idrogeologica			1		1	
	2c. economico finanziaria gestionale			1		1	1
	2d. sociale			1		1	
	2e. giuridico amministrativa						
3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI	3a. Suolo e sottosuolo			++; +; +/-; -; --			
	3b. Paesaggio			n. 9 Impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza sotto la soglia di tolleranza			
	3c. Acqua			++; +; +/-; -; --			
	3d. Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico			++; +; +/-; -; --			
	3e. Vegetazione, fauna, ecosistemi			++; +; +/-; -; --			
	3f. Insediamenti e attività esistenti			++; +; +/-; -; --			
	3g. Mobilità			++; +; +/-; -; --			
	3h. Salute umana e sicurezza			++; +; +/-; -; --			