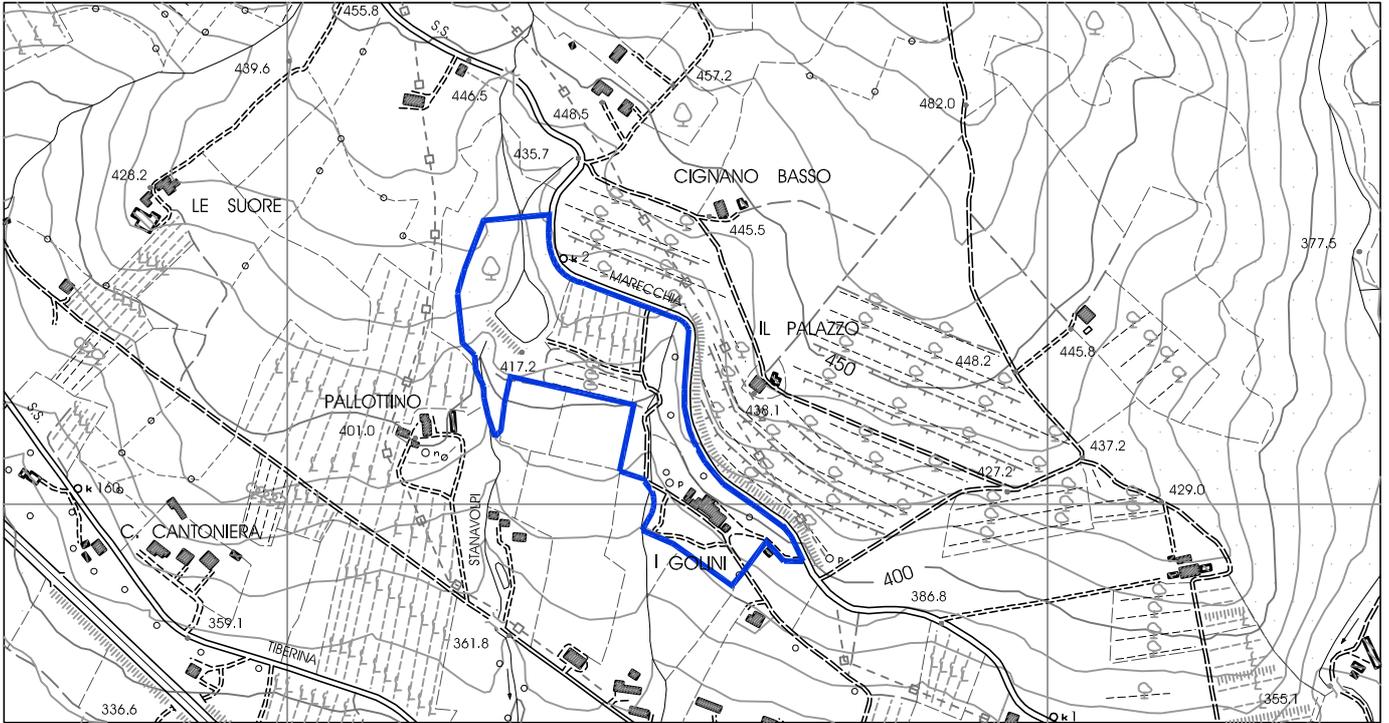


COMUNE DI SANSEPOLCRO
Provincia di Arezzo

ARKPROJECT CAMAITI

Via Niccolò Aggiunti n° 4
52037 Sansepolcro (AR)
Tel./Fax 0575/733873
p.iva 02014970517
www.arkcamaiti.it
info@arkcamaiti.it



PROGETTO | PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA "I GOLINI"

PROPRIETA' | Angiolucci Liana-Giorni Alessandra-Giorni Giorgio-Giorni Mirella

OGGETTO | RAPPORTO DI VALUTAZIONE ELABORATO

B7

PROGETTISTI | ARCH. BRUGONI GIULIA | GEOM. CAMAITI SIMONE

PROPRIETARI | ANGIOLUCCI LIANA | GIORNI ALESSANDRA | GIORNI GIORGIO | GIORNI MIRELLA

UBICAZIONE CATASTALE FOGLI n° 40-41
PART.LLE n° 185,196,200,235,170,171,173,182,183,184,20,21,33,40,136,32,34,35,38,43,45,46,221,222,223

SANSEPOLCRO FEBBRAIO 2012

A termine di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno, con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi o dille concorrenti, senza nostra preventiva autorizzazione

**RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA
ai sensi degli articoli da 11 a 14 della L.R. 1/05 e del suo Regolamento di
Attuazione 4/R/2007.**

1. PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI

2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

3. OBIETTIVI DEL PIANO

4. ANALISI DI COERENZA

4.1 Verifica di coerenza con il P.I.T.

4.2 Verifica di coerenza con il P.T.C. della Provincia di Arezzo

4.3 Verifica di coerenza con il P.S. approvato

5. FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

5.1 Fattibilità tecnica

5.2 Fattibilità giuridico-amministrativa

5.3 Fattibilità economico-finanziaria

5.4 Fattibilità geomorfologica

5.5 Fattibilità idrogeologica

6. INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI

6.1 Suolo

6.2 Paesaggio

6.3a Acqua: approvvigionamento idrico e rischio idraulico

6.3b Acqua: depurazione

6.4 Energia

6.5 Rifiuti

6.6 Aria, rumore

6.7 Sistema della mobilità

6.8 Caratteri socio-economici del territorio

1. PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente Relazione di Sintesi è stata redatta ai sensi degli articoli da 11 e 14 della L.R. 1/05, del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 4/R e della Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro n. 71/2009 con cui sono stati definiti i contenuti minimi dei "Rapporti di Valutazione integrata".

L'obiettivo fondante della presente valutazione è quello di indicare in sintesi i riferimenti e le principali finalità del Piano Attuativo, le modalità di uso e le implicazioni di carattere ambientale, paesaggistico che la realizzazione di tale piano potrà avere sul territorio nel rispetto dei riferimenti normativi ad esso sovraordinati, in modo che l'Amministrazione Comunale potrà iniziare la procedura per la valutazione integrata.

2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

Il P.d.R. interessa un complesso edilizio già schedato come villa con relativa area di tutela paesaggistica nell'ambito del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.); l'area di tutela paesaggistica di tale villa con la relativa disciplina di tutela sono stati recepiti nel P.S. definitivamente approvato.

Il complesso edilizio di Villa "I Golini" è inoltre schedato nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" nella scheda Ambito 06/ 18 Vi 2a.

L'intervento oggetto del P.d.R. interessa un ambito con una superficie complessiva di circa mq. 78.241, che risulta localizzato sulla collina del capoluogo di Sansepolcro.

Il sistema "Collina di Sansepolcro" comprende quella parte di area urbana che si trova a nord della strada Tiberina 3bis e la campagna circostante in genere al di sotto della quota altimetrica di 600 m slm con prevalente caratterizzazione in senso rurale non compromessa da interventi di trasformazione urbana.

Il sistema si caratterizza per la presenza di numerosi edifici di matrice storica e di ville di notevole valore paesaggistico e per il paesaggio agrario contraddistinto da colture tradizionali e da una tessitura agraria del tipo a "maglia fitta" con presenza di coltivi appoderati densi e continui ed in parte del tipo a macchia di leopardo interni al bosco. Il bosco risulta molto frastagliato nella sua articolazione con macchie isolate residuali o "lingue" che si spingono fino ai limiti dell'area urbana. Ciò conferisce al paesaggio una ricchezza di caratteri e tessiture che congiunta alla accentuata acclività del terreno ne fanno uno dei quadri ambientali più suggestivi della vallata.

3. OBIETTIVI DEL PIANO

Il P.d.R. ha come finalità il miglioramento dell'attuale funzione residenziale e prevede la possibilità di introdurre funzioni compatibili quali attività turistico ricettive e ricreative.

La scelta di privilegiare la destinazione residenziale e turistico ricettiva degli immobili rispetto ad un uso di tipo agricolo è legata a due tipi di considerazioni:

- la destinazione di fatto degli immobili da anni non è più ad uso agricolo;
- l'investimento a scopo residenziale e ricettivo sostenuto da un soggetto privato affidabile rappresenta la prospettiva realistica per la conservazione futura del complesso immobiliare, attraverso il recupero delle strutture e la conservazione del paesaggio.

Si riconoscono 3 obiettivi prioritari del P.d.R. a cui possono essere associate una o più azioni.

Obiettivo 1: valorizzare e conservare l'assetto morfologico-formale-paesaggistico dell'area di intervento, mantenendo il carattere di unitarietà e di omogeneità del contesto e salvaguardare e conservare il patrimonio ambientale, storico e culturale dell'area di intervento, in quanto testimonianza di notevole interesse del sistema paesistico-agricolo del territorio.

Rispetto all'obiettivo 1 sono specificabili le seguenti azioni:

Azione 1: pervenire ad un recupero del contesto da un punto di vista paesaggistico, attraverso il recupero del sistema vegetazionale esistente e la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza anche attraverso l'utilizzo di vegetazione arborea ed arbustiva di nuovo impianto.

Obiettivo 2: Recuperare, riqualificare e valorizzare il sistema residenziale in ambito agricolo, attraverso interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato; favorendo attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni di presidio del territorio e manutenzione ambientale di interesse collettivo sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici.

Rispetto all'obiettivo 2 sono perseguibili le seguenti azioni:

Azione 2: ridefinizione della scheda della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relativa al complesso "Villa I Golini".

Azione 3: Perseguire la conservazione fisica degli edifici oggetto del Piano, ovvero della casa padronale e degli annessi.

Azione 4: introdurre l'adozione di soluzioni impiantistiche e gestionali finalizzate al risparmio di risorse e all'efficienza energetica.

Obiettivo 3: promuovere il potenziamento di attività economiche nel settore agriturismo, nel settore turistico-ricettivo e ricreativo.

4. COERENZA DEL P.D.R. CON PIANI O PROGRAMMI DI COMPETENZA SOVRACOMUNALE E COMUNALE

La valutazione di coerenza è effettuata attraverso il confronto tra gli obiettivi e le azioni del presente P.d.R. e quelli degli altri pertinenti piani di competenza di altri enti o amministrazioni e della stessa amministrazione comunale e cioè:

- il Piano di indirizzo Territoriale (PIT) approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 e la sua implementazione adottata con D.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16 maggio 2000;
- il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, approvato con D.C.C. n. 147 del 22 novembre 2010;
- Il Piano di classificazione acustica comunale approvato con D.C.C. n. del 20/10/2010.

La verifica di coerenza è stata svolta confrontando gli obiettivi del P.d.R. in questione con quelli dei Piani elencati in precedenza, riportando come sintesi di questo confronto, un giudizio qualitativo di coerenza (che può variare tra: coerente, parzialmente coerente, indifferente, non coerente).

4.1 Verifica di coerenza con il P.I.T.

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni del P.d.R.	Giudizio sulla coerenza
Al fine di sostenere l'accoglienza della "città policentrica toscana", la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistenti.	Obiettivo 2 Azione 2 Azione 3	Coerente
Sono da consentire gli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole se e in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi. Gli strumenti della pianificazione del territorio possono prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni: a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;	Obiettivo 1 Obiettivo 2 Obiettivo 3 Azione 1 Azione 2 Azione 3	Coerente

<p>b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;</p> <p>c) Resta fermo il principio per cui le amministrazioni comunali prevedano rigorose limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turistico ricettive in funzione di impianti sportivi.</p>		
<p>Gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il "patrimonio collinare".</p>	<p>Obiettivo 1 Obiettivo 2 Azione 1 Azione 2 Azione 3</p>	<p>Coerente</p>
<p>Tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano e il contributo funzionale ed estetico che i singoli beni ed ambiti territoriali che lo compongono conferiscono alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività. La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa.</p>	<p>Obiettivo 1 Obiettivo 2 Azione 1 Azione 2 Azione 3</p>	<p>Coerente</p>
<p>Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti del governo del territorio, considerano gli ambiti rurali a bassa densità insediativa come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, anche in base a quanto specificamente previsto al riguardo nel Piano regionale di azione ambientale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.</p>	<p>Obiettivo 1 Obiettivo 2 Azione 1 Azione 2 Azione 3</p>	<p>Coerente</p>
<p>La coerenza con i contenuti della implementazione paesaggistica del P.I.T., ad oggi solo adottata, viene effettuata attraverso la coerenza con i contenuti del P.T.C. che presenta, per ciò che riguarda la risorsa paesaggio, una disciplina coerente con il P.I.T. e molto più specifica e dettagliata.</p>		

4.2 Verifica di coerenza con il P.T.C. della Provincia di Arezzo

Pertinenti obiettivi del P.T.C.	Obiettivi ed azioni del P.d.R.	Giudizio sulla coerenza
<p>Tutela e valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali.</p> <p>Tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica.</p>	<p>Obiettivo 2 Obiettivo 3 Azione 2 Azione 3</p>	<p>Coerente</p>
<p>Valorizzare il ruolo di presidio ambientale, sia delle attività agricole che di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività.</p>	<p>Obiettivo 1 Obiettivo 2 Azione 1 Azione 2 Azione 3</p>	<p>Coerente</p>
<p>Il P.T.C. individua come invarianti strutturali del territorio provinciale da assumere per la redazione, nel Piano Strutturale, dello statuto dei luoghi, così come precisate e definite nella relativa schedatura e nelle disposizioni delle NTA: le ville e giardini "di non comune bellezza" e le relative aree di pertinenza; l'edilizia rurale di antica formazione (art. 25 lettera h), La tessitura agraria a maglia fitta (art.23); i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie (art.25 lettera b).</p>	<p>Azione 2</p>	<p>Coerente</p>
<p>I Piani Strutturali dovranno contenere previsioni compatibili con le seguenti direttive:</p> <p>a) I complessi edilizi individuati come ville e giardini "di non comune bellezza" o edifici specialistici antichi dovranno essere interessati da una normativa di dettaglio che contenga la classificazione di valore degli edifici, le destinazioni d'uso compatibili e i livelli di trasformabilità dei singoli edifici e delle aree di pertinenza. Tali aree di pertinenza non sono da destinare alla localizzazione di nuovi interventi di edificazione. La puntuale e definitiva perimetrazione delle stesse spetta ai Comuni. E' da far salva la possibilità, tramite la procedura della valutazione di seguito indicata, di realizzare nuovi annessi agricoli nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di</p>	<p>Azione 1 Azione 2 Azione 3</p>	<p>Coerente</p>

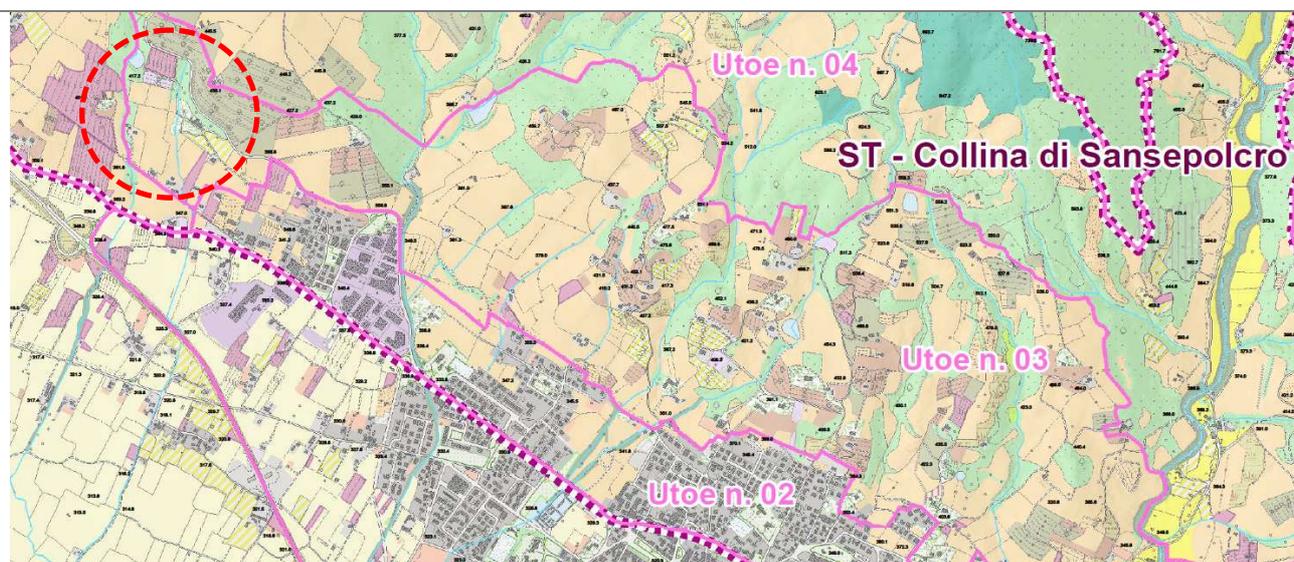
<p>pertinenza. Tale valutazione sarà finalizzata alla verifica di compatibilità architettonica e paesistica, in relazione alla formazione di nuovi annessi agricoli, sulla base di:</p> <p>1) analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali Alberati...) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stessa, se minore dell'area di pertinenza;</p> <p>2) definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;</p> <p>3) simulazione prospettiche delle alternative;</p> <p>4) modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.</p> <p>All'interno delle aree di pertinenza sono da prevedere, inoltre, la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute.</p>		
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

4.3 Verifica di coerenza con il P.S. approvato

Pertinenti obiettivi del P.S.	Obiettivi ed azioni del P.d.R.	Giudizio sulla coerenza
<p>Il Piano Strutturale riconosce l'edificato di matrice storica quale Invariante Strutturale in quanto fondamentale espressione della identità della comunità locale e ne promuove il recupero e gli usi compatibili in rapporto ai caratteri ed ai valori architettonico-ambientali ancora presenti, favorendo al contempo, il ricorso alle tecniche della bioarchitettura, anche ai fini del risparmio energetico, ed il consolidamento antisismico degli edifici.</p> <p>Il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio con particolare riferimento a quello storico e dell'ambiente naturale.</p> <p>Tutela e valorizzazione dell'articolazione territoriale</p>	<p>Obiettivo 1 Obiettivo 2 Obiettivo 3 Azione 1 Azione 2 Azione 4</p>	<p>Coerente</p>

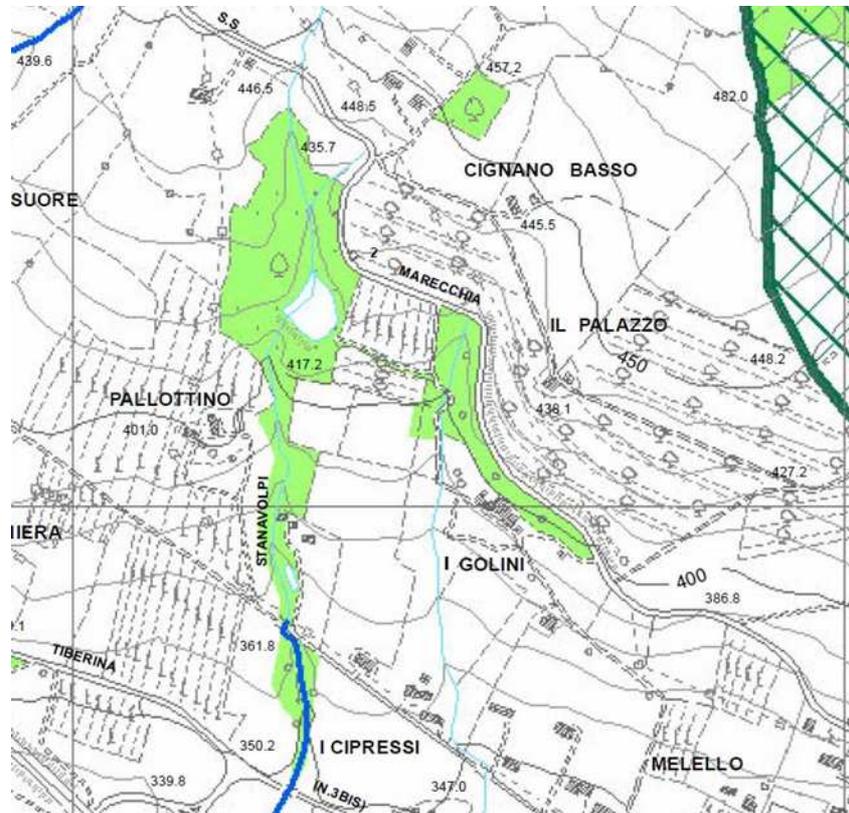
<p>delle forme paesistico-ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi.</p>		
<p>La tutela e valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale, servizi commerciali e ricreazionali) e al loro intreccio virtuoso che presuppone la conservazione del paesaggio e dell'identità storica e culturale dei luoghi e dei manufatti.</p> <p>La promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse.</p>	<p>Obiettivo 1 Obiettivo 2 Obiettivo 3 Azione 1 Azione 3</p>	<p>Coerente</p>
<p>Il P.S. in coerenza con il P.T.C. individua aree di tutela paesistica delle ville che non sono da destinare ad interventi di nuova edificazione; potranno essere comunque ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed ampliamenti dello stesso per una sua più efficace fruizione. Le aree di cui al presente articolo sono pertanto da considerare <i>aree agricole speciali</i> all'interno delle <i>aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola</i> per le quali il P.S., ai sensi del comma 3 dell'art. 39 della L.R.T. 1/05, formula una specifica disciplina volta alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale.</p>	<p>Obiettivo 1 Obiettivo 2 Obiettivo 3 Azione 1 Azione 2 Azione 3</p>	<p>Coerente</p>

Tav. 9 - I sistemi territoriali e le UTOE



L'area oggetto del P.A. ricade nel Sistema Territoriale *Collina di Sansepolcro* ed è compresa nell'*U.T.O.E. n. 3 - Collina delle ville di Sansepolcro*.

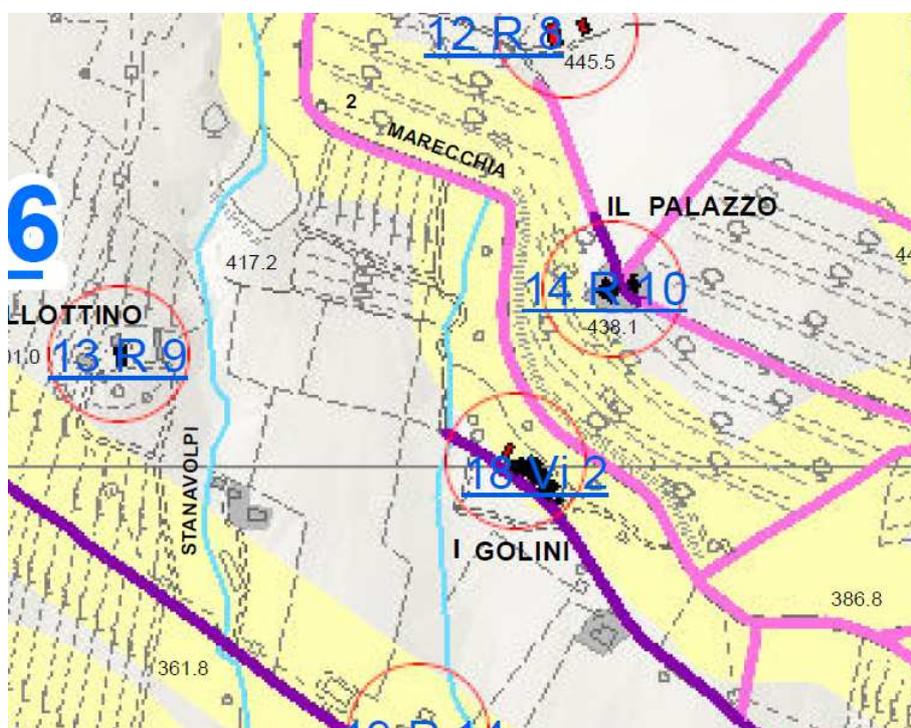
Tav. 2a - I beni soggetti a disciplina o vincolo sovraordinato



Beni di cui al D.Lgs. 42/2004 Parte II:	Beni di cui al D.Lgs. 42/2004 Parte III:	Altri vincoli sovraordinati:
Bene culturale di cui all'art.10 c.3 lett.a) e f)	Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136	Vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923 e succ. mod.
Zona archeologica di cui all'art.10 c.3 lett.a)	Fascia dei 300m dal lago di cui all'art. 142 c.1 lett.b	Area percorsa dal fuoco di cui alla L.R.T. 39/2000 art.76 comma 5
	Fascia dei 150m dai corsi di acqua pubblica - art.142 c.1 lett.c	Bacino estrattivo del P.R.A.E.
	Area sopra la quota dei 1200 metri di cui all'art. 142 c.1.lett.d	Vincolo cimiteriale art. 338 testo unico leggi sanitarie del 1934
	Riserva naturale di cui all'art.142 c.1 lett.f	
	Area boscata di cui all'art.142 c.1 lett.g	

Sono presenti aree boscate sottoposte a tutela.

Tav.6 – Il patrimonio edilizio e la viabilità di matrice storica



Periodizzazione dell'edificato

- Edificato presente nel Catasto Lorenese
- Edificato presente nel Catasto Lorenese e succ. modificato
- Edificato presente nel Catasto all'impianto
- Edificato presente nel Catasto all'impianto e succ. modificato
- Edificato successivo al Catasto all'impianto

Periodizzazione della viabilità

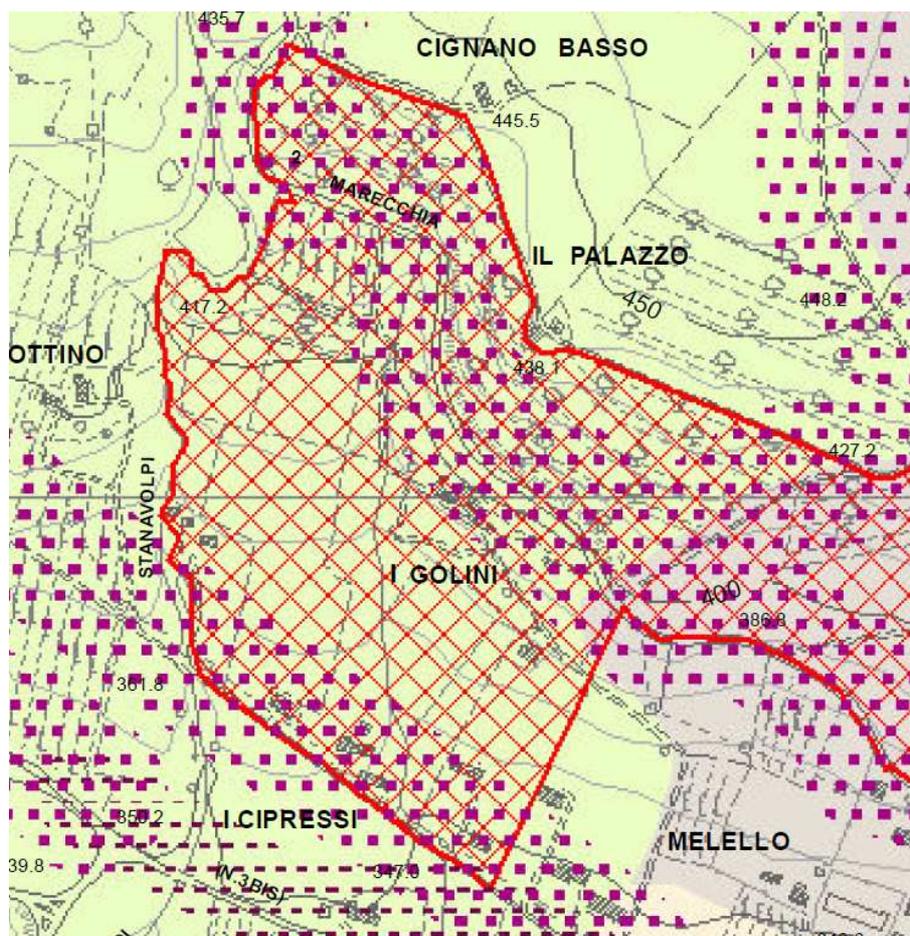
- Viabilità presente nel Catasto Lorenese
- Viabilità presente nel Catasto all'impianto

Interesse paesistico della viabilità classificato dal P.T.C.

- Strada di interesse paesistico eccezionale
- Strada di interesse paesistico rilevante

Il patrimonio edilizio è schedato nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" nella scheda Ambito 06/ 18 Vi 2a.

Tav.3a – Le invarianti strutturali del sistema insediativo



Le Unità di paesaggio ricadenti nel Comune di Sansepolcro:

- CI 05/01 - "Collina di Anghiari e piana del Tevere"
- AP 11/02 - "Colline orientali del Tevere"
- AP 11/03 - "Montagna di Sansepolcro"

Classificazione del valore paesistico della viabilità

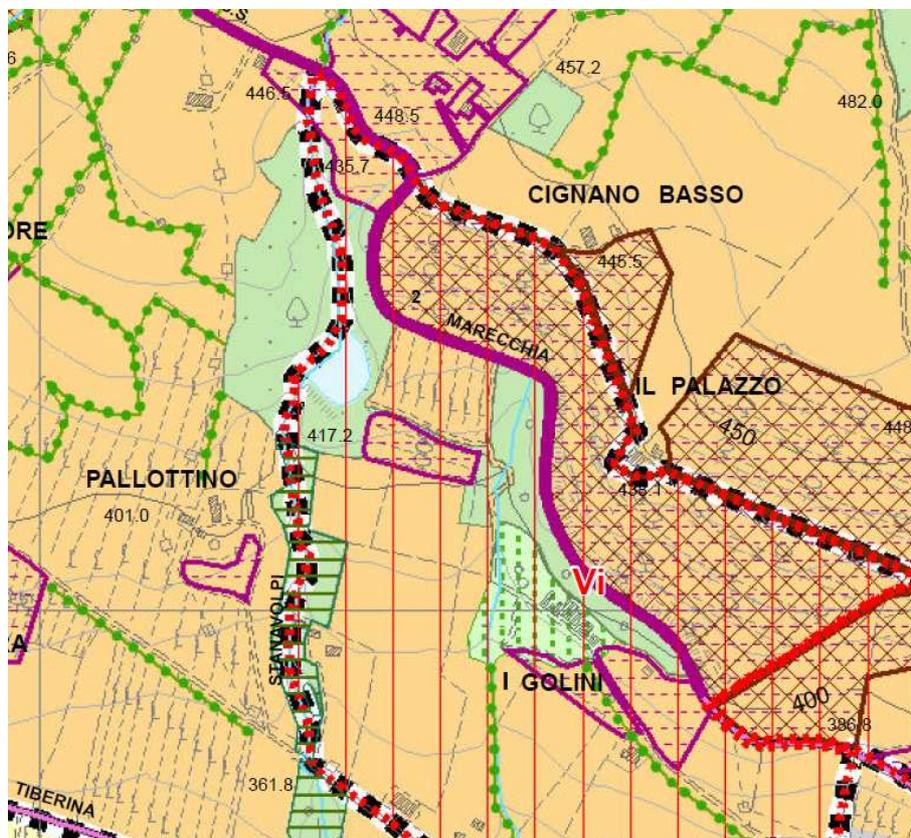
- Strada di interesse paesistico eccezionale
- Strada di interesse paesistico rilevante

Tutele paesistiche del sistema insediativo

- Area di tutela paesistica delle ville
- Area di tutela paesistica degli edifici specialistici antichi
- Area di tutela paesistica delle strutture urbane
- Area di tutela paesistica degli aggregati

L'ambito è classificato come *Area di tutela paesistica delle ville*.
La strada Marecchiese è classificata di interesse paesaggistico eccezionale.

Tav. 11 – Sistema ambientale_Settore nord



ZONIZZAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECONOMICO-AGRARIA DEL TERRITORIO RURALE

Tipi e varianti di paesaggio agrario

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

Ulteriori caratterizzazioni della tessitura agraria

- Aree con tessitura agraria a maglia fitta
- Maglia rada

Le altre tutele paesaggistico-ambientali in territorio rurale

- Aree terrazzate o ciglionate
- Perimetro delle aree di tutela paesaggistico-ambientale
- Vi Perimetro delle aree di tutela paesaggistica delle ville
- Es Perimetro delle aree di tutela paesaggistica degli edifici specialistici antichi
- SU Perimetro delle aree di tutela paesaggistica della struttura urbana
- AG Perimetro delle aree di tutela paesaggistica degli aggregati di maggior valore urbanistico-paesistico
- Aq Perimetro delle aree di tutela paesaggistica degli aggregati di minor valore urbanistico-paesistico

Elementi di valore naturalistico in territorio rurale

- Pertinenza fluviale del Tevere
- Corsi d'acqua
- Laghetti delle ex cave
- Lago di Montedoglio e laghetti collinari
- Vegetazione ripariale
- Area di interesse geologico rappresentativo già individuata dal P.T.C.
- Riserva Naturale dell'Alpe della Luna
- Filari e/o siepi

Elementi di criticità ambientale in territorio rurale

- Attività produttive in golena
- Aree degradate e/o con funzioni incongrue

IL SISTEMA DELLE AREE URBANE E DELLE AREE NON AGRICOLE SPARSE

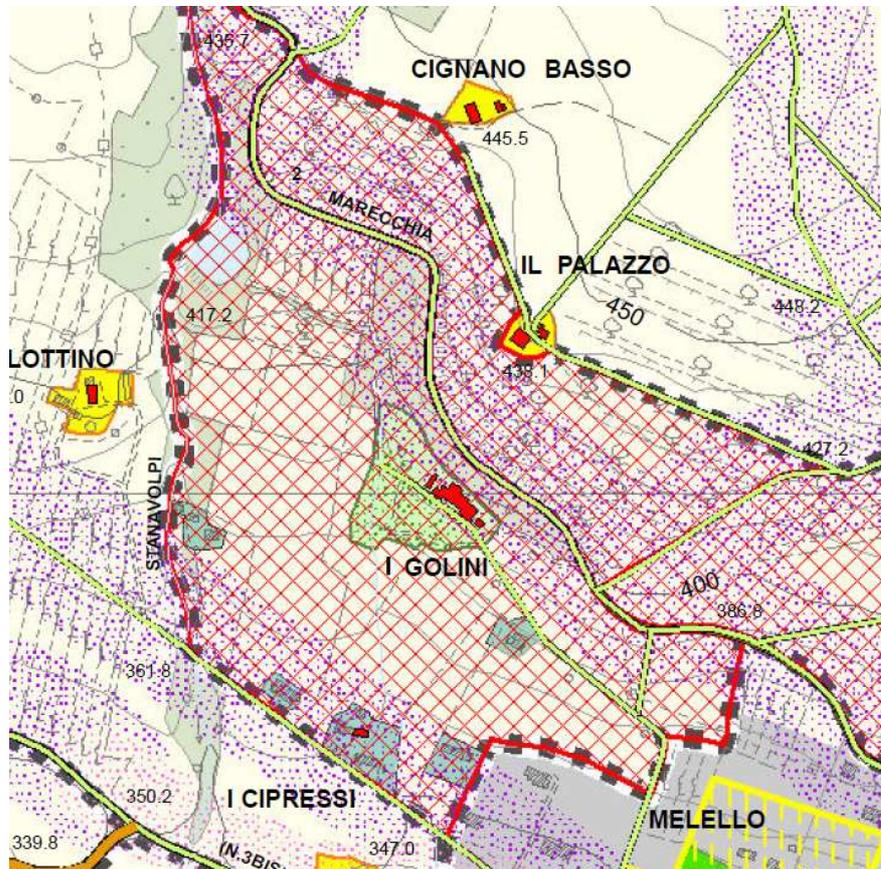
- Centri storici e pertinenze di edifici monumentali isolati
- Parchi e giardini privati
- Area urbana
- Attrezzature e servizi pubblici sparsi
- Attrezzature private di interesse pubblico sparse
- Area produttiva sparsa
- Impianto di recupero rifiuti isolato
- Sbarramento della diga di Montedoglio e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

IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

- Linea ferroviaria F.C.U.
- S.G.C. E45
- Viabilità di rango sovcomunale
- Viabilità comunale principale

L'ambito ricade nell'area di tutela paesaggistica delle ville.

Tav. 12a – Sistema insediativo_Settore nord



Invarianti strutturali

- Centro storico
- Edificio di matrice storica (presente al 1940)
- Pertinenza di edifici monumentali
- Parchi e giardini
- Pertinenza edifici storici rurali o ex rurali
- Area di tutela paesistica delle ville
- Area di tutela paesistica degli edifici specialistici antichi
- Area di tutela paesistica della struttura urbana
- Area di tutela paesistica degli aggregati di maggior valore urbanistico-paesistico
- Area di tutela paesistica degli aggregati di minor valore urbanistico-paesistico
- Aree agricole con tessitura agraria a maglia fitta
- Aree terrazzate o ciglionate
- Viabilità di valore storico-elo escursionistico ciclopedonale
- Valore panoramico eccezionale della viabilità
- Valore panoramico rilevante della viabilità
- Pertinenza fluviale del Tevere
- Sistema delle arginature
- Lago di Montedoglio e laghetti collinari
- Area boscata

Aree di intervento strategico

- Area di intervento strategico all'interno del sistema insediativo concentrato
- "Sistema del verde e del parcheggio a corredo del Centro Storico del capoluogo"
- "Porta Fiorentina"
- "Riqualificazione dell'area della ferrovia Danesepolcro-Perugia"
- "Nuovo polo scolastico comunale"
- "Parco di quartiere di Melello"
- "Nuovo accesso al quartiere Melello"
- "Parco pedecollinare orientale della zona Trieste"
- "Area centrale di Gragnano basso"
- "Piazza di Santa Flora"
- "Parco di Casa Prato"
- "Riqualificazione dell'area della fungaia di Gricignano"
- Sistema delle aree verdi dei parchi urbani
- Aree sottoposte ad intervento strategico nel territorio rurale
- "Sistema delle residenze collinari storiche e recenti"
- "Ambito di valorizzazione turistica del lago e del rilievo di Montedoglio"
- Ambiti per la localizzazione di camping all'interno dell'area di intervento strategico Is12
- Area per strutture espositive, didattiche e di accoglienza
- Ambito per attività sportive compatibili con l'area goleneale
- Area di bonifica e riqualificazione ambientale
- Area di riqualificazione ambientale a fini ricreativi a seguito della delocalizzazione delle attività produttive esistenti
- Laghetti delle ex cave da riqualificare per di attività di pesca sportiva
- Aree da rinaturalizzare a bosco

Aree agricole di golena da conservare

- Ambiti per attrezzature di servizio al parco territoriale
- Viabilità ciclopedonale di progetto
- Accessi all'area circumlacuale
- Accessi al parco fluviale territoriale del Tevere
- Aree di sosta esistenti e di progetto

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 sparse (D1: Impianti sportivi; D2: aviosuperficie)
- Pertinenza di edifici produttivi sparsi
- Pertinenza di edifici recenti in territorio rurale
- Impianto di recupero rifiuti isolato
- Ambiti per nuove abitazioni o annessi rurali su aree di tutela paesistica

Sistema della mobilità

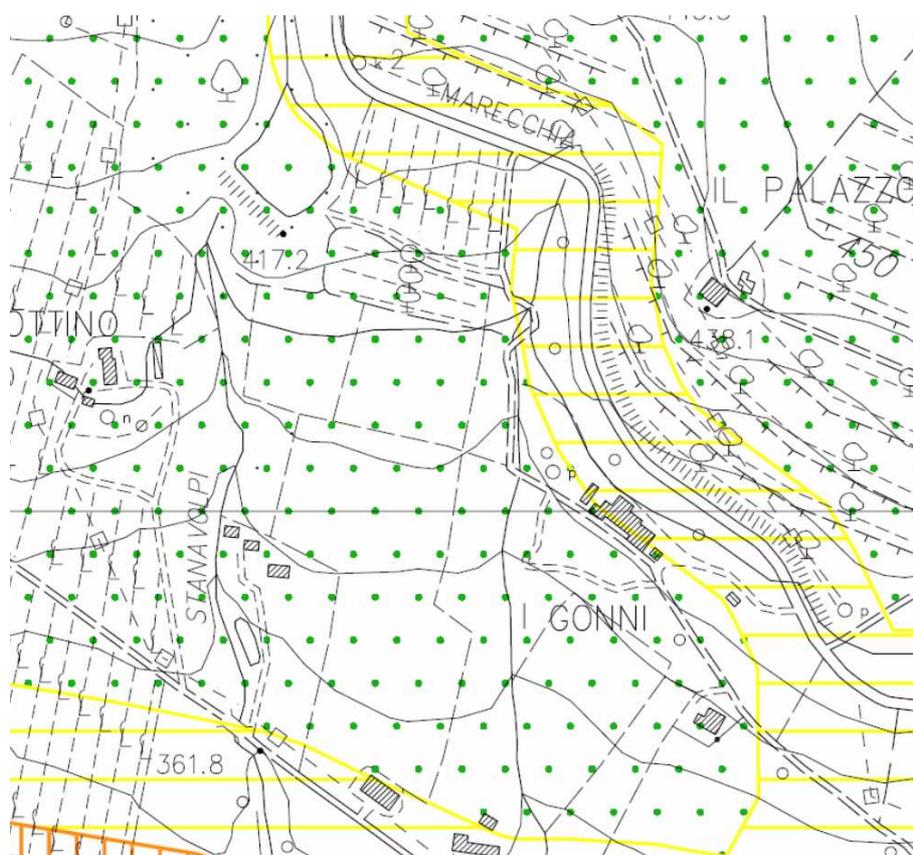
- Linea ferroviaria esistente
- S.G.C. E45
- Viabilità principale sovracomunale
- Viabilità comunale principale
- Viabilità principale di progetto
- Incroci di progetto o da adeguare
- Sistema delle aree coltivate in territorio rurale
- Perimetro delle U.t.o.e.

L'ambito è compreso nell'area di tutela paesistica delle ville.

3.4 Verifica di coerenza con il PCCA

Pertinenti obiettivi e zonizzazioni del P.C.C.A.	Obiettivi ed azioni del P.d.R.	Giudizio sulla coerenza
Rispetto da parte degli strumenti urbanistici dei livelli di confort acustico prescritti dalle leggi in materia, sulla base della zonizzazione effettuata dal P.C.C.A.	Il P.d.R. non propone interventi che possano comportare effetti rilevanti per ciò che riguarda la emissione di rumori.	Coerente

Tav. 11/15 – Piano comunale di classificazione acustica



5. FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

5.1 Fattibilità tecnica

Tecnicamente l'intervento è fattibile in relazione alle previsioni del P.S., agli aspetti geologico-geotecnici ed agli aspetti strutturali e tecnologici.

5.2 Fattibilità giuridico-amministrativa: il soggetto proponente è proprietario dell'intera proprietà dell'area oggetto di intervento.

I procedimenti giuridico-amministrativi da percorrere relativi alla realizzazione dell'intervento risultano privi di particolari problematiche che ne possano pregiudicare la fattibilità.

5.3 Fattibilità economico-finanziaria: essendo l'intervento di iniziativa privata la fattibilità economico finanziaria è garantita dalla proprietà proponente il presente P.A. Quindi la fattibilità economico-finanziaria è direttamente legata alle capacità economiche del soggetto attuatore e da parte dell'Amministrazione Comunale non vi è necessità di impegnare risorse che vadano oltre gli adempimenti tecnico-amministrativi afferenti l'approvazione del piano in oggetto.

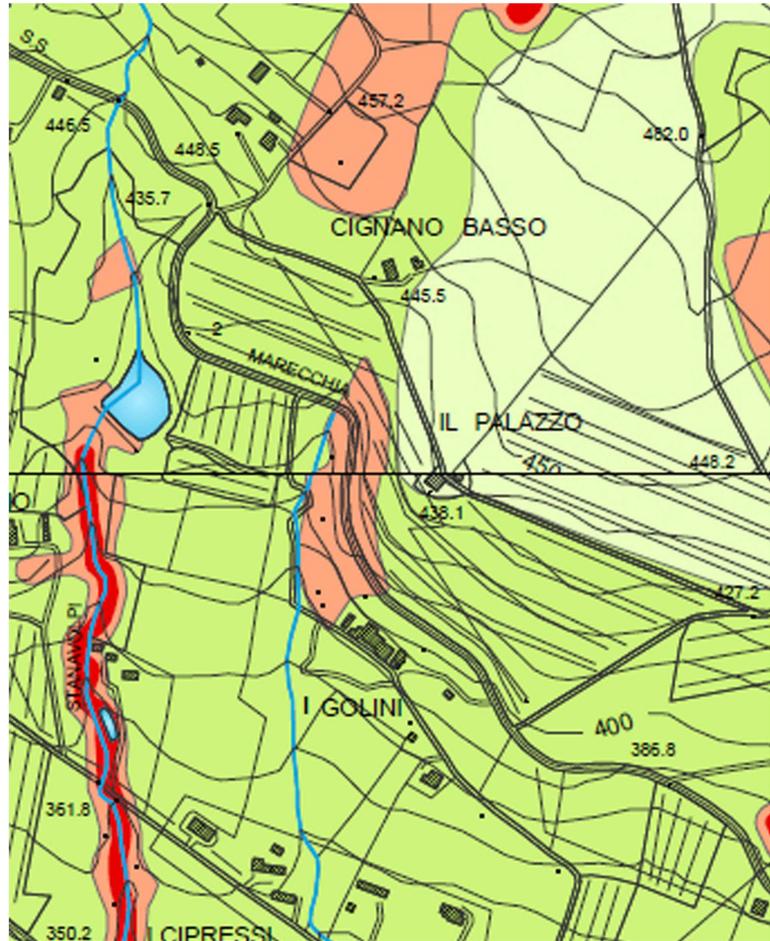
5.4 Fattibilità geomorfologica: l'ambito oggetto del presente P.A. è compreso in un'area con pericolosità geomorfologica media e in parte con pericolosità elevata.

In considerazione di questa criticità verranno effettuate indagini e verifiche geologiche più approfondite.

5.5 Fattibilità idrogeologica: l'area oggetto del presente P.A. è caratterizzata da una permeabilità elevata con pericolosità idraulica media (aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni). Quindi il livello di rischio idraulico è basso o comunque riconducibile a livelli normativi accettabili e dall'analisi effettuata non mostra aspetti problematici.

Solamente in corrispondenza del fosso che attraversa in direzione nord-sud la pericolosità idraulica è molto elevata.

Tav. G7b – Carta delle aree a pericolosità geomorfologica



G.3 - Pericolosità geomorfologica elevata



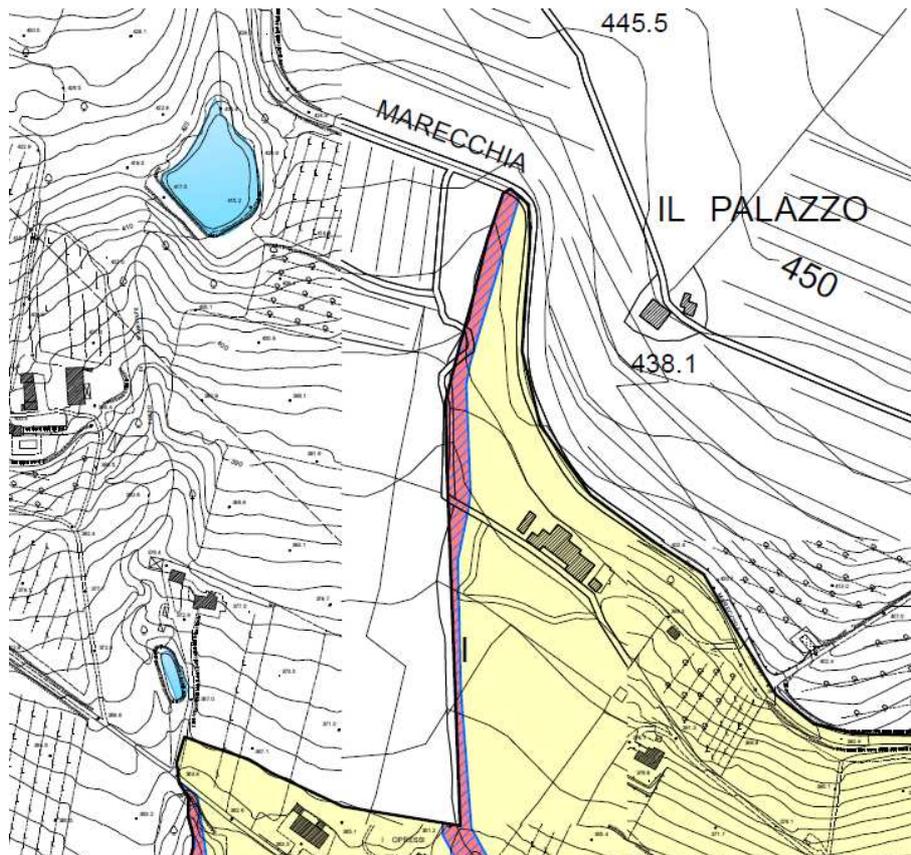
Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza

G.2 - Pericolosità geomorfologica media



Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabili; aree con elementi geomorfologici, litologici e giacitura a bassa propensione al dissesto

Tav. G9a – Carta delle aree a pericolosità idraulica



I.2 - Pericolosità Idraulica media

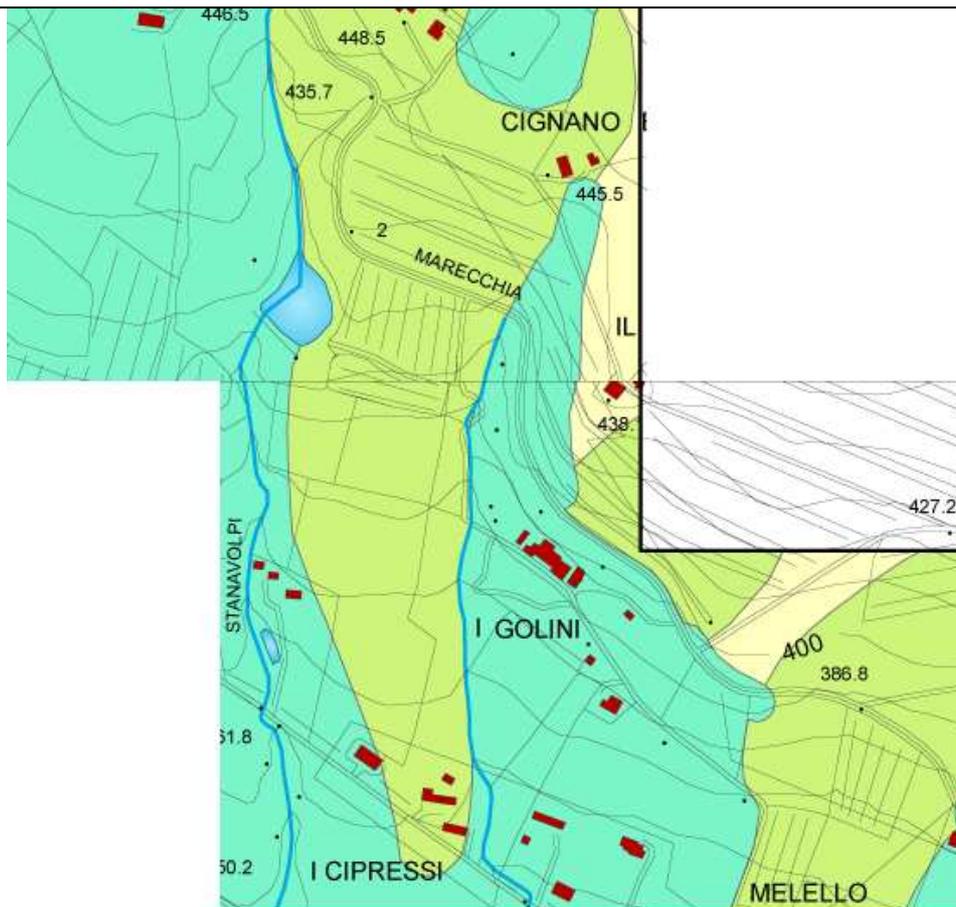
 Aree interessate da allagamenti per eventi con $200 < tr \leq 500$ anni

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

Tav. G8a – G8b: “Carta delle aree a maggior pericolosità sismica locale”



Pericolosità Sismica Locale ai sensi del DPGR n.26/R

S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata

 Aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi e che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici

S.3 - Pericolosità sismica locale elevata

 Aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone potenzialmente franose o esposte a rischio frana per le quali non si escludono fenomeni di instabilità indotta dalla sollecitazione sismica; zone con possibile amplificazione sismica connesse a zone di bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante; zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici; zone di contatti tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche significativamente diverse; presenza di faglie e/o contatti tettonici

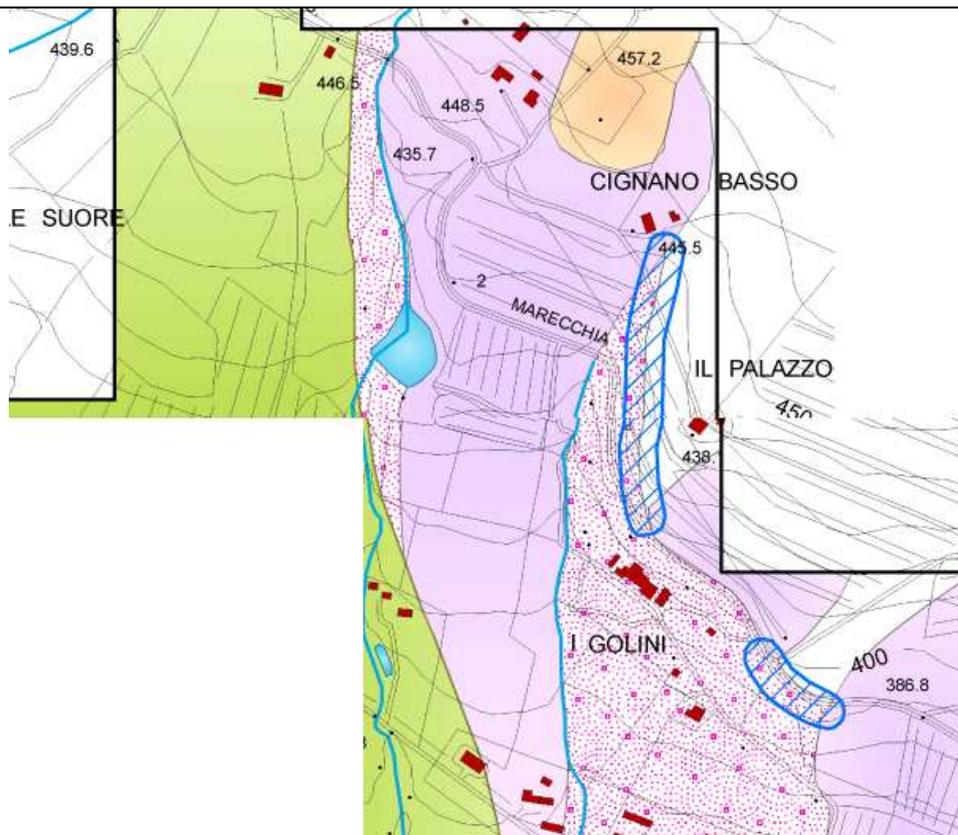
S.2 - Pericolosità sismica locale media

 Zone con fenomeni franosi inattivi

S.1 - Pericolosità sismica locale bassa

 Aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica

Tav. G6a Tav. - G6b: Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)



Accentuazione dei fenomeni di instabilità in atto e potenziali dovuti ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici

 1: Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi

 2A: Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti

 2B: Zone potenzialmente franose

 3: Zona caratterizzata da movimenti franosi inattivi

Amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura dovuta a fenomeni di amplificazione stratigrafica

 9: Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti

 10: Zona con presenza di coltri detritiche di alterazione del substrato roccioso e/o coperture colluviali

 11: Aree costituite da conoidi alluvionali e/o coni detritici

Amplificazione differenziata del moto del suolo e dei cedimenti; meccanismi di focalizzazione delle onde

 12: Zona di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse

 13: Contatti tettonici, faglie, sovrascorrimenti e sistemi di fratturazione

6. INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI

Partendo dalla valutazione sulle probabilità di realizzazione delle azioni previste, sono stati valutati gli effetti ambientali, territoriali, sociali, economici, sulla salute umana.

- _ Suolo
- _ Paesaggio
- _ Acqua
- _ Energia
- _ Rifiuti
- _ Aria, rumore
- _ Sistema della mobilità
- _ Caratteri socio-economici del territorio

6.1 - Suolo

Il presente piano prevede interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente e interventi limitati di consumo di suolo, in accordo con gli obiettivi della L.R.T. 1/05.

Le soluzioni progettuali cercheranno di contenere la realizzazione di superfici impermeabilizzate e di prevedere sistemazioni permeabili.

I presumibili effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni del piano si considerano pertanto non significativi.

6.2 - Paesaggio

Il piano comprende aree di pregio paesaggistico che riguardano beni che costituiscono parte integrante del patrimonio culturale del nostro territorio comunale (villa già schedata e soggetta a tutela nell'ambito del P.T.C.).

L'area ricade nell'area a vincolo paesaggistico della Collina di Sansepolcro ex L. 1497/39. Si tratta pertanto di un'area in cui sono presenti valori paesaggistico ambientali e storico culturali di un certo rilievo.

Il piano si pone come obiettivo prioritario il corretto uso del patrimonio edilizio esistente e una migliore fruizione nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici, architettonici del contesto interessato.

Si può affermare che i potenziali effetti negativi sulla risorsa paesaggio e patrimonio culturale derivanti dalle trasformazioni previste, così come condizionate e limitate dalle prescrizioni contenute nella NTA del piano, possono ritenersi non significativi.

6.3a - Acqua: approvvigionamento idrico e rischio idraulico

L'area interessata dal P.d.R. è servita da pozzo privato. I presumibili effetti sulla risorsa acqua potabile possono considerarsi quindi trascurabili.

In merito al rischio idraulico si segnala che l'area è interessata da una pericolosità media I.2.

6.3b - Acqua: depurazione

Le aree interessate dal P.d.R. sono servite dalla fognatura pubblica.

I presumibili effetti derivanti dall'attuazione del piano si considerano non significativi.

6.4 - Energia

Le aree interessate dal piano sono servite dalla rete di distribuzione del gas metano e della elettricità.

I consumi energetici potenziali derivanti dall'attuazione degli interventi previsti si possono comunque ritenere non significativi.

6.5 - Rifiuti

Anche la produzione di rifiuti derivante dall'attuazione delle previsioni del piano si può ritenere non significativa.

6.6 - Aria, rumore

La destinazione d'uso è residenziale con previsione di un'attività agriturismo ricettiva che comunque non comporta significative emissioni in atmosfera.

Per quanto riguarda le emissioni acustiche, sarà rispettata la zonizzazione effettuata dal P.C.C.A..

L'attuazione degli interventi previsti non comporta effetti significativi in rapporto all'emissione di rumore.

6.7 - Sistema della mobilità

L'attuazione degli interventi del piano possono comportare un modesto incremento del carico urbanistico ed un trascurabile aggravio sul sistema della mobilità. Per quanto detto si può ritenere che gli effetti negativi non siano rilevanti.

6.8 - Caratteri socio-economici del territorio

Gli interventi previsti dal P.d.R. comportano l'introduzione di funzioni integrative a quelle residenziali compatibili con i caratteri del territorio rurale.

Si può dunque ritenere che il piano nel suo complesso produca effetti positivi dal punto di vista socio-economico.

SUOLO	
Pericolosità geomorfologica	▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> pericolosità geomorfologica media ed elevata: aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o

	<p>artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti, aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>le indagini non mostrano fattori costituenti propensione al dissesto</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>limitati</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>scavi che tengano conto dell'assetto geomorfologico e planoaltimetrico.</p>
idrogeologia	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>assetto idrogeologico buono, di pericolosità idraulica media (aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni) e in parte aree interessate da pericolosità idraulica molto elevata con allagamenti per eventi con tr minore di 20 anni.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>nessuna alterazione dell'assetto idrogeologico</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>Scarsi-nulli</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>scavi limitati</p>
uso del suolo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>assetto collinare</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>trasformazione parziale dell'uso del suolo</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>intervento con possibile incremento di carico urbanistico</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>limitare la realizzazione di superfici impermeabilizzate</p>
rischio sismico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>area che presenta elementi di pericolosità sismica media ed elevata</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>realizzazione di strutture antisismiche</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>interventi rispondenti alla normativa sismica</p>

PAESAGGIO	
Sistemi di paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>sistema territoriale della collina di Sansepolcro.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i>

	<p>incremento di urbanizzazione dell'area</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>Non si modifica il paesaggio e le visuali dell'area da punti panoramici</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>utilizzo di materiali ecocompatibili, considerazione dell'andamento del terreno, mantenimento e messa a dimora di idonee piantumazioni locali</p>
Paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>area in territorio agricolo caratterizzata dalla presenza di ville di pregio</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>incremento di urbanizzazione dell'area</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>inserimento di manufatti edilizi nell'area pertinenziale della villa</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>Realizzazione di edifici tipologicamente compatibili con il contesto di riferimento, edifici compatibili con gli edifici presenti nell'area, utilizzo di materiali ecocompatibili.</p>

ACQUA	
Acque superficiali	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>buon drenaggio delle acque superficiali</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>limitati effetti di ruscellamento superficiale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>basse sull'intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>regimazione delle acque superficiali</p>
Acque sotterranee	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>presenza di falda areale</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>possibili infiltrazioni nelle parti interrato</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>basse sull'intervento</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>realizzazione di eventuali opere di drenaggio</p>
pericolosità idraulica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>presenza di un fosso</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>fenomeni di ristagno</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>possibili infiltrazioni nelle parti interrato</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>realizzazione di eventuali opere di drenaggio</p>
approvvigionamento idrico	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>Approvvigionamento idrico con pozzo privato</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>incremento della richiesta idrica</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>nessun effetto significativo</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>nessuna</p>

depurazione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> rete fognaria esistente ▪ <i>Analisi degli effetti</i> incremento delle utenze ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> nessun effetto significativo ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> nessuna
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ENERGIA	
Produzione di energia da fonti rinnovabili	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> assente ▪ <i>Analisi degli effetti</i> incentivo alla produzione di energia tramite fonti rinnovabili ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> produzione di quote di energia ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> favorire la possibilità di inserimento di pannelli solari e fotovoltaici
consumi energetici	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> allacciamento esistente ▪ <i>Analisi degli effetti</i> aumento dei consumi derivante dalla nuova utenza ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> aumento della quantità di energia richiesta ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> favorire il ricorso a fonti rinnovabili e incentivare l'utilizzo di apparecchiature a basso consumo
stima dei consumi energetici	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> dato non disponibile ▪ <i>Analisi degli effetti</i> aumento del fabbisogno ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> aumento del consumo di energia ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> favorire il ricorso a fonti rinnovabili e incentivare l'utilizzo di apparecchiature a basso consumo
Dotazione infrastrutturale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> linea distribuzione gas metano ed elettricità esistenti ▪ <i>Analisi degli effetti</i> incremento del consumo di energia ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> nessun effetto significativo ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> nessuna

RIFIUTI	
Rifiuti di origine industriale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> presenza in prossimità dell'area di punti di raccolta ▪ <i>Analisi degli effetti</i>

	<p>aumento delle utenze</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>possibilità di aumento di riproduzione di rifiuti indifferenziata</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>nessuna</p>
raccolta differenziata, riutilizzo, riciclaggio, recupero	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>presenza in prossimità dell'area di punti di raccolta</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>aumento delle utenze</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>aumento di carico di lavoro del gestore, aumento della produzione di rifiuti</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>nessuna</p>
smaltimento, depurazione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi dello stato di fatto</i> <p>effettuato dalla società a cui è affidato il servizio di raccolta</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Analisi degli effetti</i> <p>aumento delle utenze e dei quantitativi</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Valutazione degli effetti</i> <p>aumento del carico in smaltimento in discarica, diminuibile con opportuni accorgimenti riferibili alla differenziazione dei rifiuti</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Misure di mitigazione o compensazione</i> <p>nessuna</p>

EFFETTI	TIPO DI IMPATTO
SOCIO-ECONOMICI	
Mercato del lavoro/qualità della vita	+
Sistema socio-economico	+
EFFETTI AMBIENTALI E TERRITORIALI	
Suolo e sottosuolo	+/-
Paesaggio e patrimonio culturale	+
Acqua	+/-
Vegetazione, Fauna, Ecosistemi	+/-
Energia	+/-
Rumore	+/-
Rifiuti	+/-
Mobilità e traffico	+/-
SALUTE	
Elettrosmog	+/-
Atmosfera	+/-

In merito alla risorsa **SUOLO E SOTTOSUOLO** si riporta la seguente tabella che analizza l'uso del suolo e il grado di antropizzazione allo stato attuale e in seguito alla realizzazione del P.d.R. al fine di una valutazione dei consumi di suolo:

--

SUPERFICIE TERRITORIALE DELL'AREA INTERESSATA DA P.d.R.	MQ 78'241,00			
USO DEL SUOLO	PERCENTUALE SUL TOTALE		GRADO DI ANTROPIZZAZIONE	
	Attuale	Attesa	Attuale	Attesa
AGRICOLO	26.80%	26.80%	assente	assente
BOSCO	54.23%	54.23%	assente	assente
COSTRUITO	1.279%	1.905%	basso	basso
VERDE	17.688%	17.066%	assente	assente
TOTALE	100%	100%		

7. INTERVENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI

Al fine di mitigare i potenziali effetti negativi descritti in merito alla risorsa paesaggio e patrimonio culturale e al rischio idraulico sono state formulate puntuali prescrizioni, ad integrazione e modifica della scheda della vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" e della disciplina del vigente P.R.G., che precisano le localizzazioni meno impattanti degli interventi di trasformazione, le tipologie architettoniche e i materiali da utilizzare e che potranno garantire un adeguato controllo qualitativo degli interventi e una loro piena sostenibilità ambientale e paesaggistica rispetto ai contesti in cui sono inseriti.

Sansepolcro 02/02/2012

I Progettisti

Arch. Giulia Brugoni

Geom. Camaiti Simone
