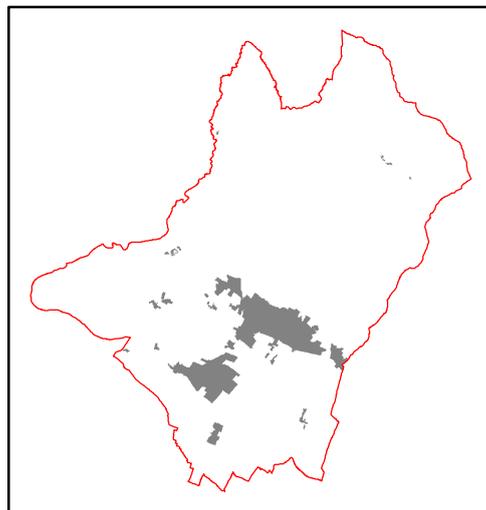


Variante n. 11h.octies al R.U.

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.
N. 11h.sexies PER MODIFICHE ALLA
DISCIPLINA DELL'AREA DI
TRASFORMAZIONE TR41 IN VIA
MADONNA DEL LATTE**
Relazione motivata per la
procedura di verifica di
assoggettabilità a VAS semplificata



ELAB. 1

ADOZIONE con Del.C.C. n. 98 del 02/08/2021
APPROVAZIONE con Del.C.C.- n. 159 de 28/12/2021



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Francesco Del Siena

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA DELLA VARIANTE n. 11h.octies AL R.U.

1. PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter., della L.R. 10/2010 che prevede che: *"Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa"*.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro è stato adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014. A seguito della pubblicazione sono pervenute 480 osservazioni (più due osservazioni formulate dall'ufficio di piano) che sono state analizzate e contro-dedotte in due fasi. La procedura di VAS si è conclusa definitivamente con il provvedimento Pf/VAS 01 del 15/04/2016 contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni, recepite nella versione definitiva degli elaborati del primo stralcio di R.U. sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione in data 25/05/2016.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 12/05/2020 veniva approvata definitivamente, ai sensi dell'art. 17 e 19 della L.R. 65/2014, la VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE che è stata sottoposta a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del combinato disposto dell'art. 5bis e art. 5, comma 3, lettera c), oltre che dell'art. 22 della L.R. 10/2010. Tale procedura si è conclusa con provvedimento Pf/V_Vas n. 6/2019 del 02/12/2019 con cui la Autorità comunale competente in materia di V.A.S., esaminati i pareri e contributi pervenuti dalla SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO e dalla Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia - SETTORE VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, i contenuti dei due Documenti preliminari, ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS escludendo la variante dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010.

La VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE è divenuta efficace in data 03/07/2020 ma non ha trovato in gran parte ancora attuazione anche a causa dell'emergenza COVID 19.

Una delle aree interessate dalla sopracitata Variante 11e al RU oltre che dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962 era l'area oggetto delle istanze n. 50 e 51 presentate, in data 30/07/2018, prott. nn. 13995 e 13998, da uno dei proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 42, part. 176.

ISTANZE N. 50 e 51 – Area in via del Petreto

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** per ciò che riguarda la istanza n. 51 proposta di nuovo lotto interstiziale o di margine ai sensi dell'art. 46 delle NTA del RU. Si tratta di area ubicata lungo via Madonna del Latte, individuato nel vigente RU come "Verde Privato Vincolato". Il lotto costituisce l'unico appezzamento non edificato e in parte è stato occupato dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di via Madonna del Latte (senza il versamento di alcuna indennità ai proprietari). Lo Scrivente propone: 1) creazione di un lotto di margine di SUL massima di 250,0 mq; 2) realizzazione di isola ecologica di dimensioni in pianta 5,0x7,5 m (arretrata rispetto al filo strada); 3) realizzazione di n. 11 posti auto (di cui n. 1 per persone diversamente abili) disposti a pettine lungo via Madonna del Latte. La richiesta

relativa alla istanza n. 50, analogamente è finalizzata alla individuazione di un ulteriore nuovo lotto interstiziale o di margine ai sensi dell'art. 46 delle NTA del RU sulla parte restante della particella catastale 176 interessata dalla istanza n. 51;

- COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:

per ciò che riguarda la istanza n. 51: **Coerente** in quanto area inserita in “ambito di potenziamento della residenza” adiacente a “tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti”;

per ciò che riguarda la istanza n. 50: **Non Coerente** in quanto l'area è individuata nel PS come “ambito di reperimento per parchi pubblici” e quindi non soggetta a trasformazione urbanistico-edilizia a scopo residenziale;

- RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI: per entrambe le istanze aree soggette al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/20014 della collina di Sansepolcro istituito con DM del 12/11/1962

- COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:

per ciò che riguarda la istanza n. 51: **Coerente** con il criterio di cui al punto 3.b della delibera di indirizzo D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018;

per ciò che riguarda la istanza n. 50: **Non coerente** in quanto in contrasto con PS

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

Come illustrato nel paragrafo riportato di seguito ed intitolato “PARERI TECNICI IN MERITO ALLE ISTANZE RICADENTI NELL'AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO”, in recepimento della sola istanza n. 51, si propone di individuare una nuova area di trasformazione TR41 – Via del Petreto che preveda solo destinazioni residenziali, con superficie territoriale pari a 1.684 mq. e SUL massima edificabile pari a 505 mq., ciò comporta un incremento del carico insediativo pari a 13 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 5 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU,:

- 2.236 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 816.140 lt/anno;
- 17 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 8.580 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 41.045 KWh/anno di consumo di energia elettrica

Componente suolo

Come sopra ricordato la superficie territoriale della nuova TR prevista è di 1684 mq.; nello schema progettuale della TR un prima limitazione alle superfici impermeabilizzate è conseguente alle prescrizioni definite in riferimento alla localizzazione dell'ambito di reperimento del sedime fondiario che corrisponde ad una fascia limitata di terreno in allineamento con l'edificato sottostante e soprastante; inoltre nella scheda di normativa e di indirizzo progettuale si prescrive che la superficie impermeabilizzata non sia superiore al 30% della superficie dell'ambito di reperimento del sedime che risulta di circa 1.200 mq..

Per ciò che riguarda le pericolosità geomorfologiche e sismiche e le conseguenti fattibilità non sono state rilevate situazioni particolarmente critiche.

Componente acqua

La limitazione sopra prescritta in relazione alle superfici massime da impermeabilizzare assumono particolare valore anche al fine di rallentare i tempi di smaltimento delle acque piovane e quindi limitare la velocità di corrivazione delle stesse; si prescrive inoltre la realizzazione di cisterna per la raccolta delle acque piovane e la realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico nell'area TR41 con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo “erborella”).

L'area è già servita dalle reti infrastrutturali principali e risulta facilmente allacciabile alla linea dell'acquedotto che corre sotto via Madonna del Latte; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà facilmente realizzabile un allaccio alla rete fognaria esistente posta anch'essa sotto via Madonna

del Latte. È comunque prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati.

In riferimento al rischio idraulico la pericolosità idraulica attribuita all'area in questione è risultata "media" e la fattibilità "con normali vincoli".

Nell'area prevista non esiste alcuna interferenza con il reticolo idrografico regionale.

Componente energia

L'area risulta servita dalla rete del metano ed è facilmente allacciabile alla linea elettrica a bassa tensione anch'esse esistenti su via Madonna del Latte. Verranno poi messe in atto misure per il risparmio energetico e per l'approvvigionamento energetico da fonti rinnovabile come prescritto per legge.

Emissioni in atmosfera

La destinazione residenziale dell'area non comporta emissioni atmosferiche e di rumore di presumibile criticità.

Salute umana e sicurezza

La realizzazione degli interventi di trasformazione comporta la realizzazione di un marciapiede lungo via Madonna del Latte e di parcheggi pubblici utilizzabili in sicurezza che vanno anche a colmare il pregresso deficit di standards già rilevato in sede di formazione del vigente PS.

Mobilità

L'area in questione è accessibile dall'esistente via Madonna del Latte, che presenta una sezione e prestazioni adeguate come viabilità di accesso.

Rapporto con gli insediamenti e le attività esistenti

Gli interventi previsti nell'area in oggetto vanno a completare un'area di frangia di un tessuto urbano residenziale esistente.

Paesaggio

Nell'ambito del documento preliminare si rimandava quindi al paragrafo riportato di seguito ed intitolato "VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR RELATIVAMENTE ALLE ISTANZE 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87"

VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR RELATIVAMENTE ALLE ISTANZE 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87

Sulla base di quanto emerge dalla situazione vincolistica nell'area oggetto del istanze **50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87** si rileva che le relative modifiche al R.U. sono soggette alla disciplina dell'art. 5 dell'ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018, in quanto varianti parziali allo strumento urbanistico operativo oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nel procedimento urbanistico ordinario di cui agli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2014.

La verifica di coerenza al PIT-PPR deve essere effettuata con particolare riferimento alla disciplina contenuta nell'Elaborato 3 b – Sezione IV del PIT che contiene obiettivi rispetto ai quali va garantita la coerenza, direttive, rispetto alle quali va garantita la compatibilità, e prescrizioni, rispetto alle quali va garantita la conformità.

Valutazione di coerenza con gli obiettivi

OBIETTIVI DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51,
Mantenere e rafforzare le connessioni naturali, riducendo l'effetto barriera dell'edificato al piede collinare, attraverso la conservazione delle aree agricole, delle aree residuali e di frangia, dei corridoi fluviali e degli spazi liberi che	La variante prevista ha inteso garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra edificato e spazi verdi contermini andando ad interessare, per puntuali interventi di completamento edificatorio, aree libere di

OBIETTIVI DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51,
permangono nel tessuto edificato	marginale alle aree già edificate e aree interne al tessuto che non presentano particolare pregio ambientale e paesaggistico. ...
Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico con specifico riferimento agli esempi di edilizia rurale tradizionale	La variante in questione non modifica i valori degli edifici e quindi lascia inalterata l'attuale disciplina del RU riguardante i manufatti di valore storico e architettonico
Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica	Idem come precedenti punti
Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica	Idem come precedenti punti
Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere presenti lungo i percorsi verso la sottostante città e quelle che si aprono verso la valle ad Est del torrente Afra	Gli interventi previsti dalla presente variante non pregiudicano o compromettono le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere presenti lungo i percorsi verso la sottostante città e, pertanto, si ritiene coerente con il citato obiettivo del PPR; in particolare le modalità di recepimento delle istanze 51 e 87, che interessano aree contigue a "visuali panoramiche" da e verso la soprastante collina già individuate dal PS, garantiscono la permanenza di tali valori panoramici

Valutazione di compatibilità con le direttive

DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87
tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici)	La variante ha inteso garantire il mantenimento degli attuali rapporti tra edificato e spazi verdi contermini e, pertanto, si ritiene compatibile con la citata direttiva del PPR; ...
orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi; assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di	La presente variante non modifica i valori degli edifici e quindi lascia inalterata l'attuale disciplina del RU riguardante i manufatti di valore storico e architettonico; per ciò che riguarda in particolare la

DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di coerenza delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87
servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo	
<p>limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso. 	<p>Idem come sopra; inoltre le previsioni che riguardano la realizzazione di nuovi edifici residenziali (n. 51, 83, 34, 87) saranno oggetto di specifiche prescrizioni in modo che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio</p>

Valutazione di conformità alle prescrizioni

PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87
<p>mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie;</p> <ul style="list-style-type: none"> - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); 	<p>La presente variante non modifica i valori degli edifici e quindi lascia inalterata l'attuale disciplina del RU riguardante i manufatti di valore storico e architettonico;</p>

PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di conformità delle previsioni delle modifiche di cui alle istanze 50, 51, 83, 94, 34, 63, 69, 87
<p>- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico</p>	
<p>mantenimento ... del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi;</p>	<p>idem come sopra</p>
<p>recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento</p>	<p>Il rispetto di tale prescrizione verrà garantito nell'ambito del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche</p>
<p>per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione</p>	<p>Idem come prescrizioni di cui sopra</p>
<p>Gli interventi che prevedono completamenti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. 	<p>Gli interventi previsti dalla presente variante garantiscono un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, non interferiscono con coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) oggetto di tutela, non determina effetti di frattura sul paesaggio e non compromette l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.</p> <p>Inoltre le previsioni che riguardano la realizzazione di nuovi edifici residenziali (n. 51, 83, 34, 87) saranno oggetto di specifiche prescrizioni in modo che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio.</p> <p>Si ritengono pertanto rispettate le prescrizioni del PPR citata.</p>

PARERI TECNICI IN MERITO ALLE ISTANZE RICADENTI NELL'AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO

- **PARERE TECNICO ISTANZE N. 50 e 51: ACCOGLIBILE** come modesta nuova area di trasformazione TR41, che coinvolge solo parte dell'area oggetto della istanza n. 51 (essendo l'area interessata dalla istanza n. 50 ricadente nel PS in "ambito di reperimento di parco urbano" e quindi da non assoggettare ad interventi di nuova edificazione a scopo residenziale), e alle seguenti condizioni:

- a) Realizzazione di una viabilità di accesso ad area di parcheggi pubblici e verde pubblico nella zona a sud della TR, con cessione al Comune di opere per una superficie di 14 mt X 25,7 mt. (viabilità, parcheggi pubblici, marciapiede);
- b) Realizzazione e cessione al comune di marciapiede lungo via del Petreto .

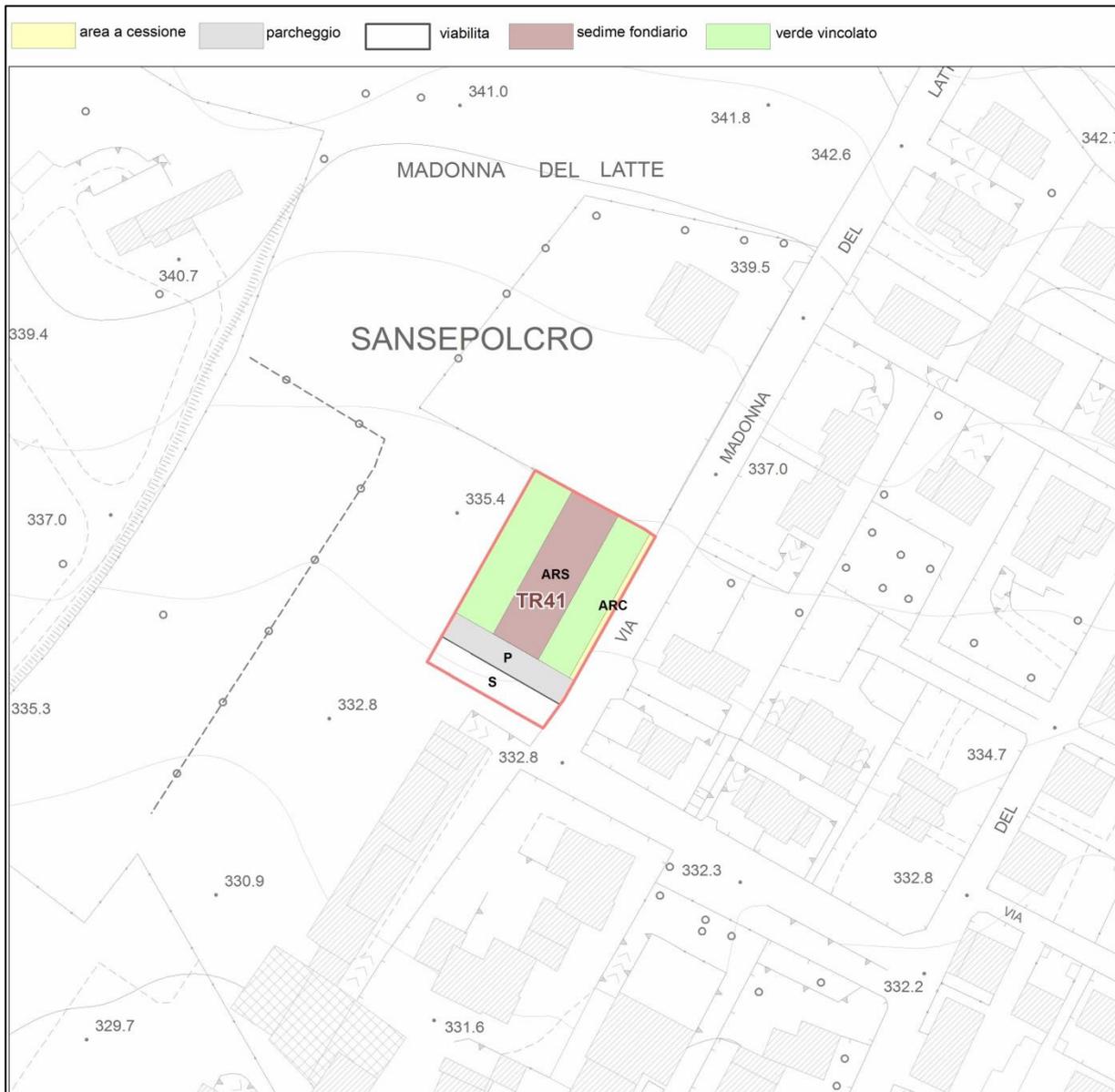


Estratto del Regolamento Urbanistico vigente in cui l'area interessata dalle istanze n. 50 e 51 è individuata come verde privato vincolato.



Estratto del RU modificato dalla variante 11e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 12/05/2020 e quindi attualmente vigente in recepimento della sola istanza n. 51 con individuazione di una nuova area di trasformazione TR41 – Via del Petreto a fini residenziali con: superficie territoriale pari a 1684 mq. e SUL pari a 505 mq.

Per l'attuazione degli interventi di nuova edificazione è previsto il rispetto del seguente schema progettuale:



Schema progettuale TR41 - L'area di sedime dei nuovi edifici prevista consente l'allineamento con l'edificato esistente sia a nord-est che a sud-ovest della TR41 in modo da completare il margine edificato ovest di questo settore di città; è inoltre prevista una fascia di parcheggi a sud con congrua viabilità di accesso a servizio sia del nuovo modesto insediamento che del tessuto edificato contermina

A seguito della trasmissione del documento preliminare redatto per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai soggetti competenti in materia di VAS tra cui la Regione Toscana – Settore Paesaggio e la Soprintendenza nella scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS della TR41, i recepimenti dei contributi pervenuti da entrambi tali soggetti le prescrizioni relative alla tutela del paesaggio erano state integrate con le parti riportate in rosso come segue:

<p><i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - La superficie impermeabilizzata non potrà essere superiore al 30% dell'ambito di reperimento del sedime di cui allo schema progettuale. - Non potranno essere modificate le dimensioni e la natura degli spazi individuati come verde privato vincolato; - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali armonizzati con il contesto;
---	---

	<ul style="list-style-type: none">- le recinzioni verso la contigua area agricola contigua dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta dal disegno semplice con altezza massima di 2.20 mt. e con sostegni in legno o metallici ed essere schermate da siepi di essenze autoctone;- gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo per la fascia dei marciapiedi girocasa ed essere oggetto di piantumazioni con essenze arboree e arbustive autoctone
--	--

Tali prescrizioni quindi figurano nella scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS della TR41 nella versione definitivamente approvata con D.C.C. n. 38/2020 e in vigore.

2. DESCRIZIONE DELLA PRESENTE VARIANTE

In fase di attuazione degli interventi i proponenti e proprietari dell'area individuata come area di trasformazione a fini residenziali TR41 di via Madonna del Latte dalla Variante n. 11.e al RU (approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020), hanno presentato un'ulteriore istanza, pervenuta in data 13/07/2021, prot. n. 15764, con cui chiedono modeste modifiche e precisazioni alla vigente scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS di tale area di trasformazione, resesi necessarie a seguito dello sviluppo del progetto per l'attuazione di quanto consentito dalla stessa scheda normativa; in particolare è stata evidenziata la necessità di:

- modificare la prescrizione relativa alla percentuale massima delle aree impermeabilizzate che, così come prevista, non permette lo sfruttamento di tutta la potenzialità edificatoria attribuita alla TR;
- adeguare la profondità dell'area di sedime all'interno della TR agli allineamenti consolidati esistenti corrispondenti ai prospetti sud-est e nord-ovest dell'edificio residenziale esistente posto immediatamente a nord-est della stessa TR41;
- includere tra le aree a cessione anche l'area che attualmente corrisponde a parte della sezione stradale di Via madonna del Latte;
- prevedere come modalità di attuazione sia il piano attuativo che il progetto unitario convenzionato in analogia a quanto già disposto dal RU per aree di trasformazioni con caratteri simili alla TR41.

Valutata l'istanza si ritiene che le modifiche richieste:

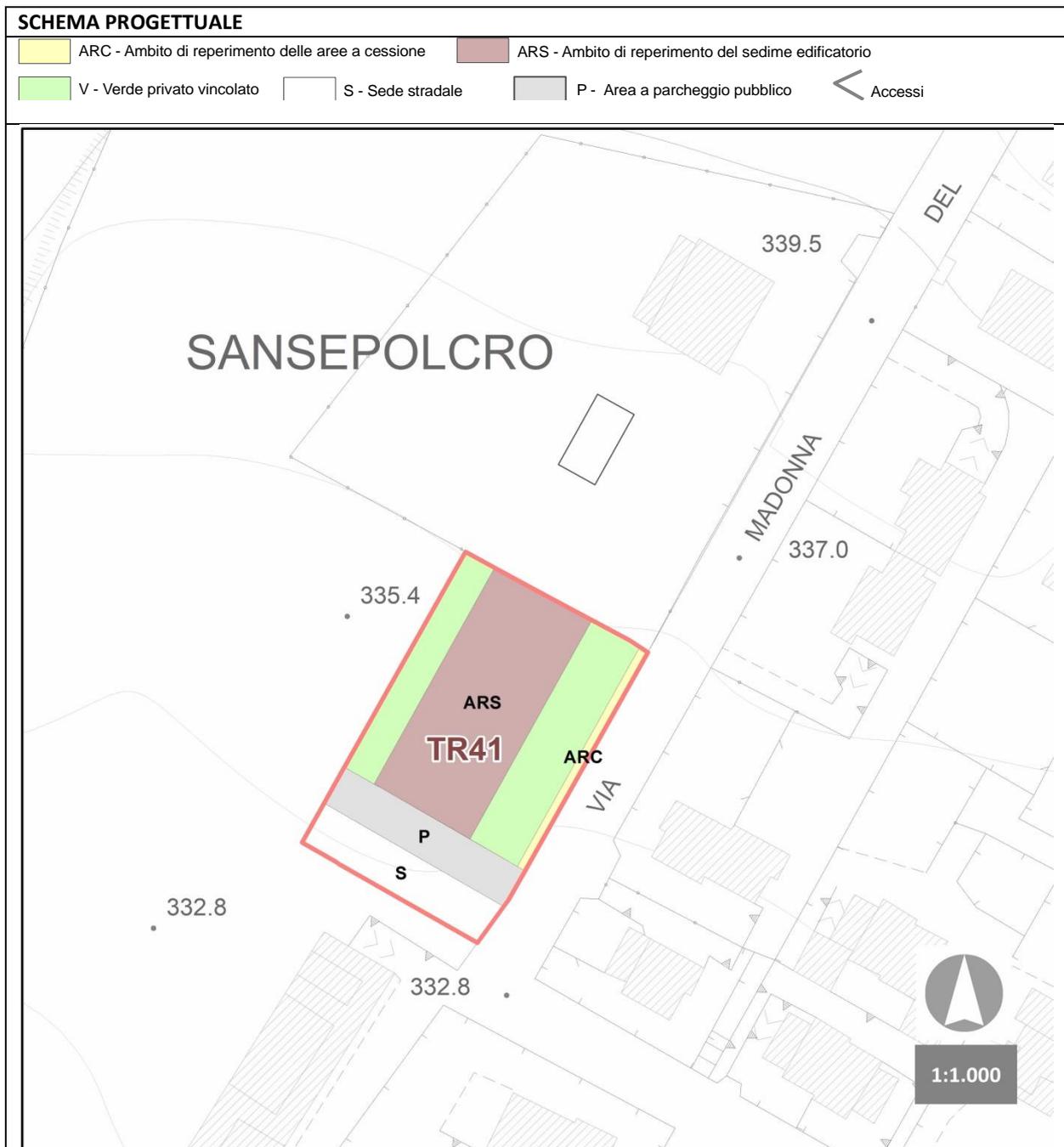
- a) risultino coerenti con gli obiettivi posti a fondamento della precedente Variante al RU n. 11e che riguarda la medesima TR41 ovvero con l'obiettivo di realizzare un intervento di completamento residenziale su un'area di frangia urbana attestata su via Madonna del Latte, a tale intervento di completamento è connessa, come ricaduta di interesse pubblico, la contestuale realizzazione di un ampio parcheggio che, tenuto conto della carenza di tale standard nel tessuto edificato circostante, va a migliorare in modo significativo tale dotazione anche a vantaggio degli edifici residenziali contermini esistenti;
- b) introducano e specifichino le prescrizioni paesaggistiche già definite dalla Variante al RU n. 11e nella scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS della TR41 in quanto:
 - non prevedono più una percentuale massima del 30% di superficie impermeabilizzata da realizzare rispetto alla superficie dell'"ambito di reperimento del sedime" in quanto tale percentuale si è rivelata una quantità astratta che limita eccessivamente lo sfruttamento della SUL consentita. Si è pertanto ritenuto che la prescrizione che dispone che "gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo per la fascia dei marciapiedi girocasa ed essere oggetto di piantumazioni con essenze arboree e arbustive autoctone", e che viene confermata dalla presente variante, sia la più adeguata al fine di limitare l'estensione delle superfici impermeabilizzate come previsto anche dal PIT-PPR;
 - consentono una maggiore coerenza, nel pieno rispetto del PIT-PPR, con gli allineamenti consolidati esistenti corrispondenti ai prospetti sud-est e nord-ovest dell'edificio residenziale esistente posto immediatamente a nord-est della stessa TR41;

- c) permettano il ricorso ad una procedura più snella rispetto al piano attuativo per l'attuazione delle previsioni della scheda della TR41, ovvero quella del progetto unitario convenzionato (PUC) che sarà comunque previamente sottoposto all'esame di una Conferenza dei Servizi esterna asincrona per la valutazione della compatibilità paesaggistica;
- d) permettano di regolarizzare catastalmente l'area che ad oggi, pur essendo parte della sezione della strada di uso pubblico di via Madonna del Latte, risulta ancora intestata a proprietari privati.

La nuova scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS dell'area TR41, come proposta a corredo della presente variante avrà pertanto i seguenti contenuti (in rosso le aggiunte e in barrate le parti cassate rispetto alla scheda contenuta nella Variante al RU n. 11e):

<i>Descrizione</i>	Si tratta di un ambito per la realizzazione di edilizia residenziale posta su area di frangia urbana come completamento di fronte edilizio su via Madonna del Latte.	
<i>Finalità</i>	Completamento residenziale su area di frangia urbana	
<i>Superficie territoriale</i>	1.684 mq	
<i>Dimensionamento</i>	<i>Indice di utilizzazione territoriale</i>	0,30
	<i>SUL</i>	505 mq
	<i>Superficie territoriale a cessione gratuita</i>	20%
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	- Residenza	
<i>Disposizioni e prescrizioni generali</i>		
<i>Disposizioni e prescrizioni particolari</i>	<i>H max / n. piani fuori terra</i>	2 piani
	<i>Numero medio di alloggi (per 90 mq/appartamento)</i>	6
	<i>Tipologia insediativa</i>	A schiera, mono, bifamiliari
	Si prescrive inoltre la realizzazione, per ciascuna abitazione, di cisterna per la raccolta delle acque piovane;	
<i>Edilizia residenziale con finalità sociali</i>		
<i>Opere preliminari all'intervento</i>		
<i>Opere di urbanizzazione: opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico</i>	Realizzazione di viabilità comunale, verde pubblico e parcheggi come previsti nello schema progettuale che saranno poi ceduti gratuitamente al Comune insieme alla porzione della particella 146 del foglio catastale n. 42 che è già utilizzato come viabilità pubblica (porzione di via Madonna del Latte che risulta ancora di proprietà privata) ; Realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico con pavimentazione permeabile (grigliato erboso o similari o pavimentazioni filtranti tipo "erborella" o autobloccanti posati su materiale arido). È prescritto l'allaccio all'acquedotto pubblico e alla rete fognaria pubblica; nel caso che tali allacci comportassero opere di adeguamento delle relative reti queste saranno poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi edilizi privati come condizione per la realizzazione degli interventi edilizi stessi	
<i>Opere pubbliche esterne</i>		
<i>Disciplina dei beni Paesaggistici: prescrizioni</i>	- La superficie impermeabilizzata non potrà essere superiore al 30% dell'ambito di riferimento del sedime di cui allo schema progettuale. - Non potranno essere modificate le dimensioni e la natura degli spazi individuati come verde privato vincolato;	

	<ul style="list-style-type: none"> - dovranno essere previste tipologie edilizie e materiali armonizzati con il contesto; - i prospetti sud-est e nord-ovest del/degli edificio/i dovranno essere allineati con i prospetti sud-est e nord-ovest dell'edificio esistente a nord della TR41; - le recinzioni verso la contigua area agricola contigua dovranno essere realizzate in rete a maglia sciolta dal disegno semplice con altezza massima di 2.20 mt. e con sostegni in legno o metallici ed essere schermate da siepi di essenze autoctone; - gli spazi aperti di pertinenza potranno essere pavimentati in forma impermeabile solo per la fascia dei marciapiedi giocosa ed essere oggetto di piantumazioni con essenze arboree e arbustive autoctone
<i>Modalità di attuazione</i>	Strumento urbanistico attuativo o Progetto Unitario Convenzionato



Considerato pertanto che l'area oggetto dell'istanza suddetta:

- risulta interna al perimetro del territorio urbanizzato, già definito dal Comune di Sansepolcro, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015;
si ritiene che la variante in questione possa essere inquadrata, dal punto di vista procedurale, come variante semplificata al R.U. da adottare ed approvare ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014 anche in quanto:

- a- non comporta variazione del piano strutturale;
- b- contiene previsioni che risultano interne al perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014;
- c- non riguarda l'inserimento di previsioni relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture;
- d- pur riguardando un'area soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del Dlgs 42/2004, istituito con DM 12/11/1962 non modifica il dimensionamento della TR e le prescrizioni paesaggistiche già stabilite nella scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS della TR41 di via Madonna del Latte, contenuta Variante n. 11.e al RU approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 di cui è già stata accertata la coerenza con gli obiettivi, la compatibilità con le direttive e la conformità con le prescrizioni di cui all'elaborato 3B- Sezione 4 del PIT- PPR.

3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

La presente variante non incide in alcun modo sugli effetti attesi sulle varie componenti ambientali come già valutati nell'ambito della Variante 11.e al RU, approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020.

Tenuto conto che l'area in questione ricade nell'ambito soggetto a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004, istituito con DM 12/11/1962, si rileva che durante il procedimento di formazione della Variante n. 11.e al RU, approvata con D.C.C. n. 38 del 12/05/2020 (procedimento nell'ambito del quale sono state coinvolte sia il Settore paesaggio della Regione che la Soprintendenza), è stata accertata la coerenza con gli obiettivi, la compatibilità con le direttive e la conformità con le prescrizioni di cui all'elaborato 3B- Sezione 4 del PIT – PPR della stessa Variante 11.e al RU. Le ulteriori modifiche proposte con la presente variante non incidono sul dimensionamento della TR e sulle prescrizioni paesaggistiche già stabilite nella scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS della TR41 di via Madonna del Latte contenuta Variante n. 11.e al RU; la presente variante infatti conferma tutte le prescrizioni già finalizzate a minimizzare gli effetti sulla componente paesaggio e definite nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui all'elaborato 3B – Sez. IV del PIT-PPR.

In riferimento alla L.R. 10/2010, si ritiene pertanto che la presente variante possa essere assoggettata alla procedura di verifica di assoggettabilità di VAS semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010, in quanto variante formale, di carattere redazionale che non comporta modifiche rilevanti alla disciplina della Variante al RU n. 11e già sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS.

4. COERENZA CON PIT, PTC E PS

La variante in questione risulta conforme con il Piano Strutturale vigente redatto in coerenza e compatibilmente con le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo; sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può pertanto ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Si ribadisce infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina delle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al PIT-PPR e con la disciplina di tutela delle invariati strutturali.

Pertanto, si ritiene che la presente variante possa essere esclusa sia dalla procedura di VAS che di verifica di assoggettabilità a VAS che alla procedura di VAS.