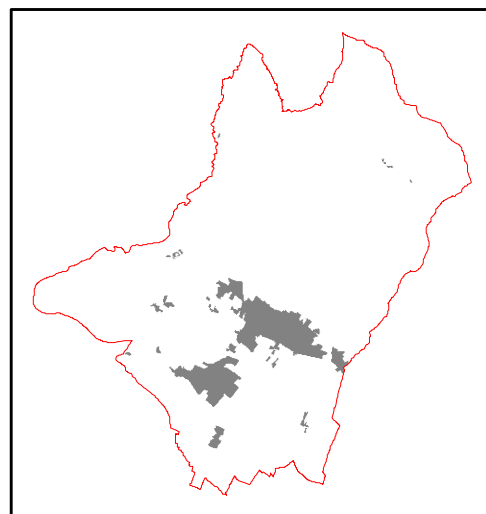


Variante n. 11.f al R.U.

**Modifica alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente residenziale -
RELAZIONE MOTIVATA PER LA
PROCEDURA DI VERIFICA DI
ASSOGGETTABILITA' A VAS
SEMPLIFICATA**



ELAB. 1

ADOZIONE con Del.C.C. n.del



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Ilaria Calabresi

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO
Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Gianluca Pigolotti

DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS SEMPLIFICATA DELLA VARIANTE n. 11.f 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.

La presente variante è stata preceduta da un AVVISO PUBBLICO pubblicato ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R, per la presentazione di manifestazioni di interesse per modifiche alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relative alle aree con destinazione residenziale, in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019.

La Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 prevede che saranno oggetto della presente variante interventi finalizzati:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- alla realizzazione di nuovi interventi edilizi di modesta entità che possono contribuire anche al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico;

nel rispetto dei seguenti criteri:

1. le proposte di variante al R.U. dovranno essere coerenti con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C. della provincia di Arezzo;
2. le proposte di variante al R.U. dovranno comunque ricadere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 ed essere quindi conformi con il vigente P.S. anche al fine di ridurre al massimo i tempi dei procedimenti di approvazione.
3. le proposte di variante al R.U. dovranno riguardare il sistema delle aree residenziali come individuato dal P.S. e configurarsi:
 - a) come proposte con finalità residenziali inerenti di rettifiche/modifiche alla vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente da considerare accoglibili in via prioritaria in quanto non comportanti nuovo consumo di suolo;
 - b) proposta di aree per nuovi interventi residenziali con SUL non superiore a 250 mq. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico;
 - c) proposte di rettifica/specificazione della disciplina delle aree di trasformazione TR già individuate dal R.U. tra le quali saranno privilegiate quelle correlate ad interventi di interesse pubblico o quelle che proporranno la riduzione del consumo di nuovo suolo;
 - d) come richieste di deperimetrazione e cancellazione di previsioni a destinazione residenziale di difficile realizzazione nel corso dei prossimi due anni;
4. per tali proposte dovranno essere chiaramente esplicitati le garanzie e gli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti (anche in riferimento alla agevole disponibilità delle aree interessate);

5. le proposte di variante al R.U. dovranno contenere tutti i dati necessari per la stesura del Documento preliminare/rapporto ambientale per lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e le relative schede, analoghe a quelle già contenute nell'elaborato 10 nel vigente R.U.;

6. in riferimento alle proposte di variante che l'Amministrazione Comunale riterrà accoglibili sarà pertanto richiesto ai proponenti di farsi carico delle indagini di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

A seguito di tale avviso sono pervenute numerose manifestazioni di interesse nei termini e due fuori termine; tali manifestazioni di interesse risultano di varia complessità e sono state oggetto di una analisi tecnica preliminare oggetto di uno specifico incarico professionale a tecnico esterno.

Ad oggi delle 99 manifestazioni di interesse pervenute 43 manifestazioni di interesse sono state recepite nei seguenti strumenti urbanistici:

- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.a PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA, adottata con D.C.C. n. 44 del 29/04/2019 e approvata con D.C.C. n. 89 del 24/09/2019 (in cui è stata recepita 1 istanza);

- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.b PER MODESTE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI DI ZONA, adottata con D.C.C. n. 15 del 01/02/2019 e definitivamente approvata con D.C.C. n. 70 del 24/07/2019 (in cui sono state recepite 4 istanze);

- VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.d PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 73 del 24/07/2019 e divenuta efficace in data 02/10/2019 (in cui sono state recepite 7 istanze);

- VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 112 del 09/12/2019 (in cui sono state recepite ulteriori 31 istanze).

Le istanze analizzate e recepite in tutto o in parte nella presente variante che è stata denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.f PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE" sono le seguenti:

- n. 45 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 13985 che ha comportato la individuazione di una nuova area di trasformazione a fini residenziali che si configura come completamento di lotto intercluso a tessuto lineare lungo via Scarpetti, direttrice viaria che dal centro storico conduce al fiume Tevere;

-n. 46 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 13986, che ha comportato una modifica cartografica alla tavola della DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO del RU e la introduzione di una nuova Scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS dell'area di riqualificazione RQ 49 (vedi Elab. 02b e Elab. 03 della presente variante).

2. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.f PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE"

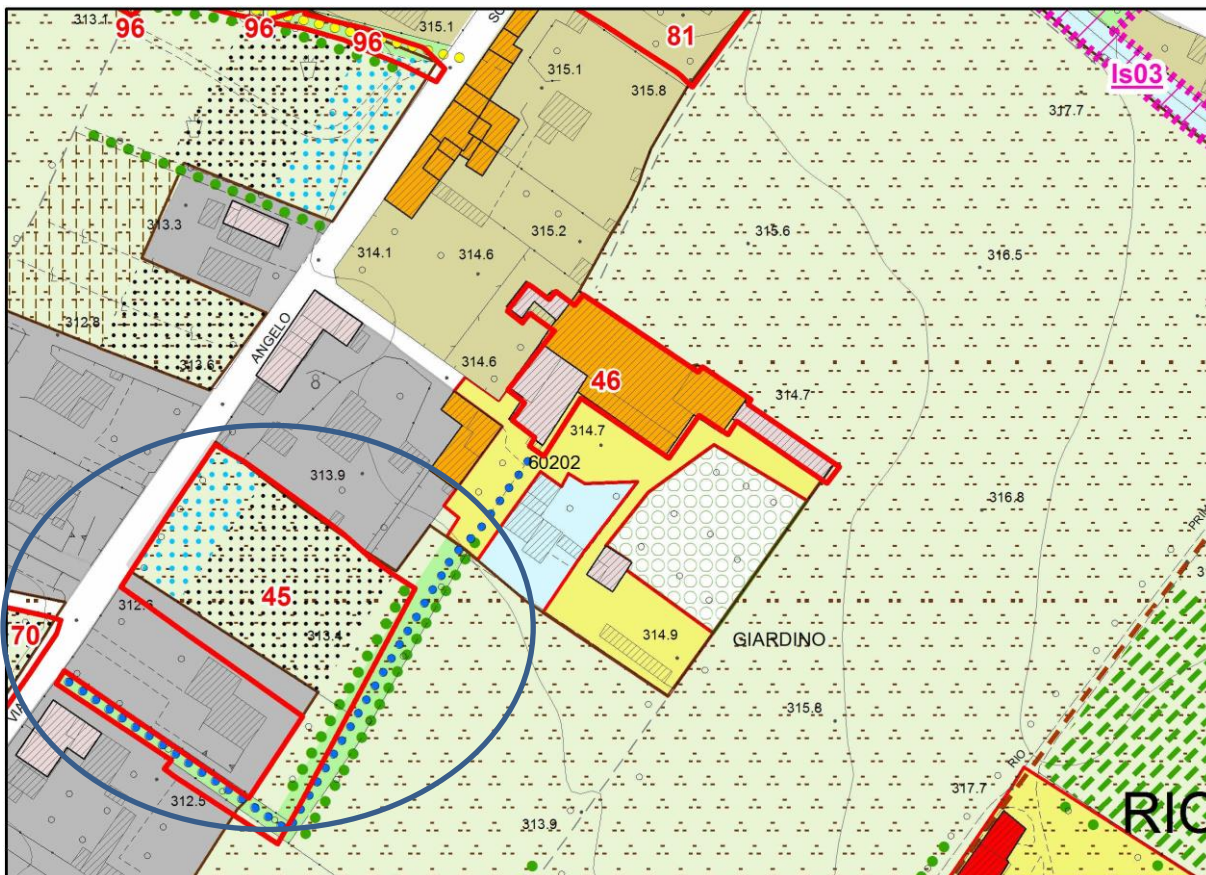
La presente variante si configura quale variante puntuale allo strumento urbanistico operativo vigente riferita alle seguenti manifestazioni di interesse:

ISTANZA N. 45 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 13985

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** Area ubicata lungo via Scarpetti, individuata al catasto come seminativo. Lo Scrivente ne richiede l'inclusione tra i lotti interstiziali o di margine (così come normato dall'art. 46 del RU) per scopi edificatori (n. 4 unità abitative di 140,0/130,0 mq con adeguamento della viabilità). L'intervento si inserisce nel contesto di rivalutazione del tessuto edificato di via Scarpetti. In alternativa viene richiesto di considerare tale lotto come area di completamento.



- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** Coerente in quanto area che nel PS è individuata come “ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica” contigua a tessuti residenziali esistenti già edificati.
Di seguito si riporta l’estratto della tavola della Disciplina del sistema insediativo concentrato del vigente Piano Strutturale

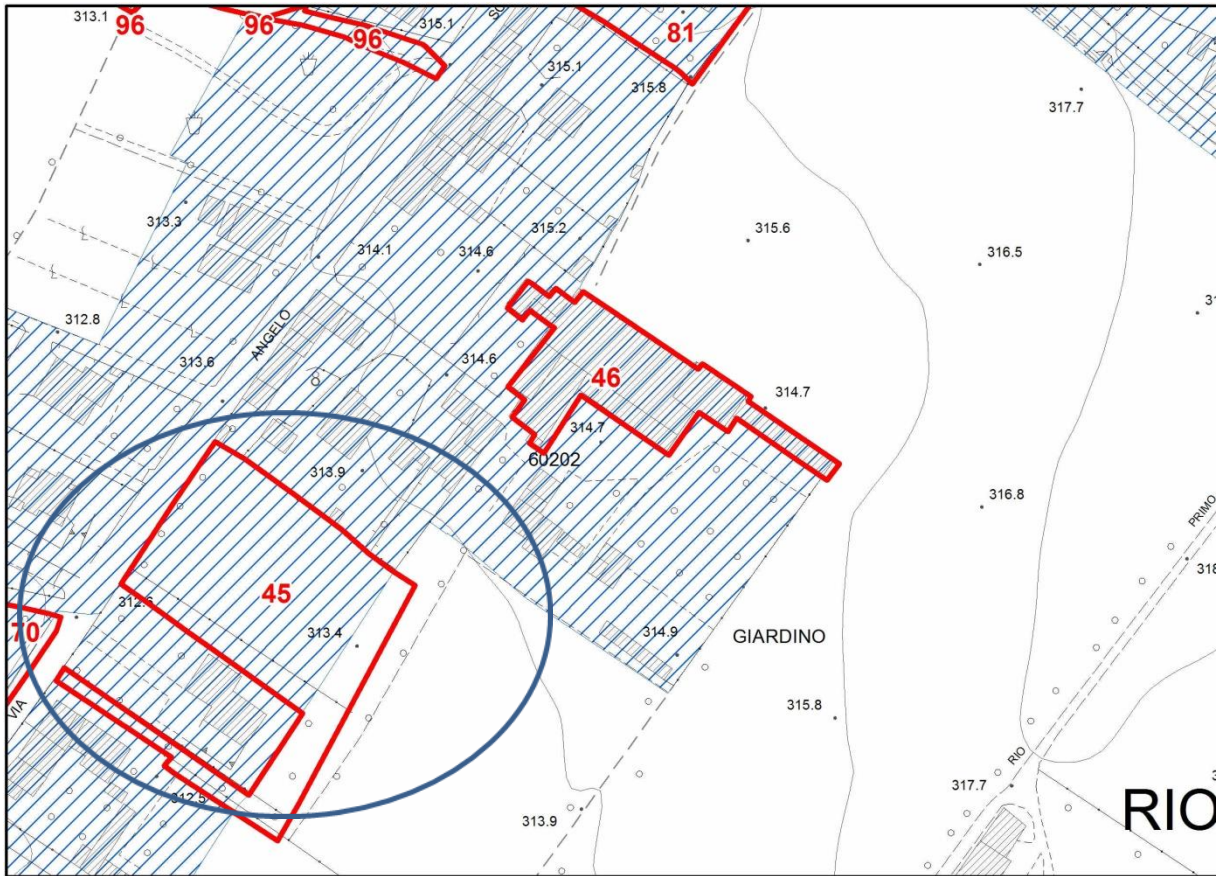


L'area in questione è in parte individuata come "ambito di potenziamento della residenza su area di tutela paesistica" e in parte, per un fascia lungo via Scarpetti, come "ambito di potenziamento degli standards"

- RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:

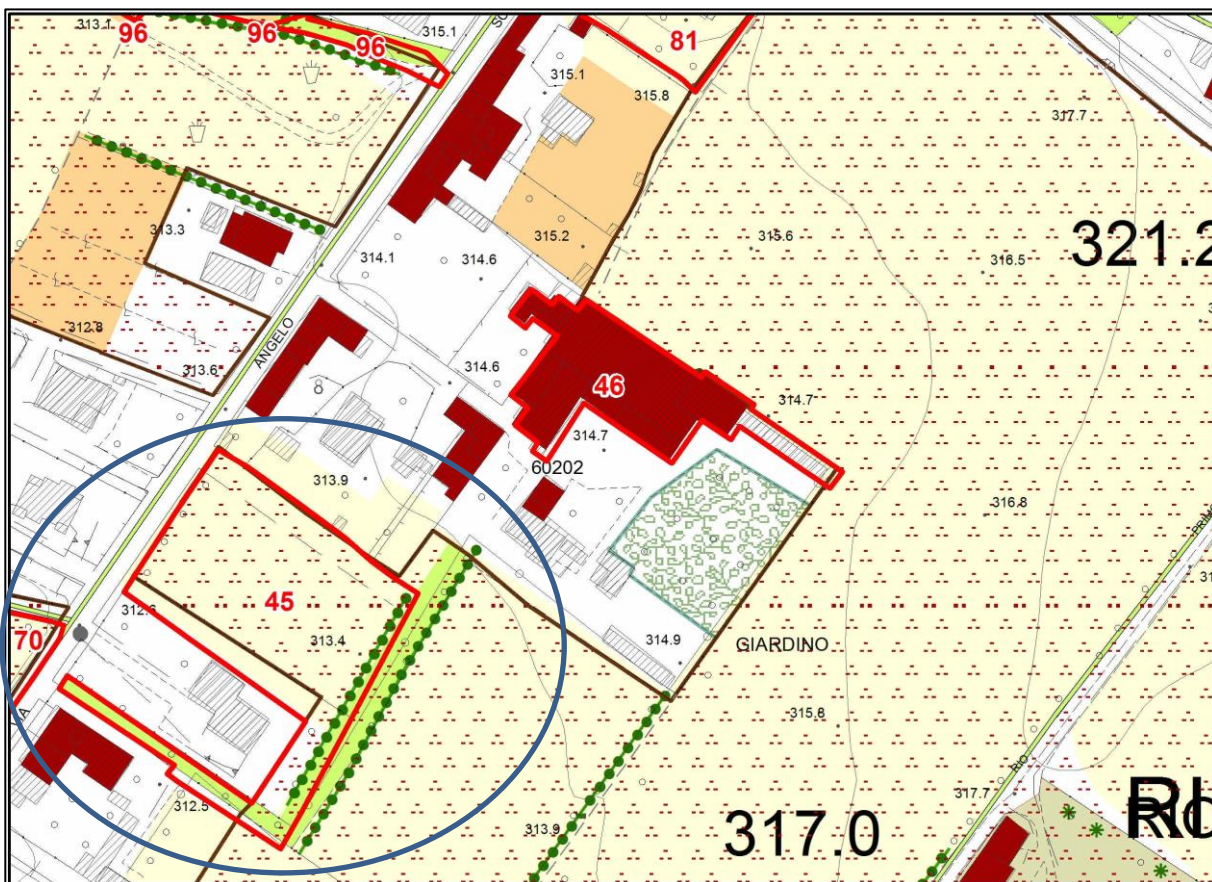
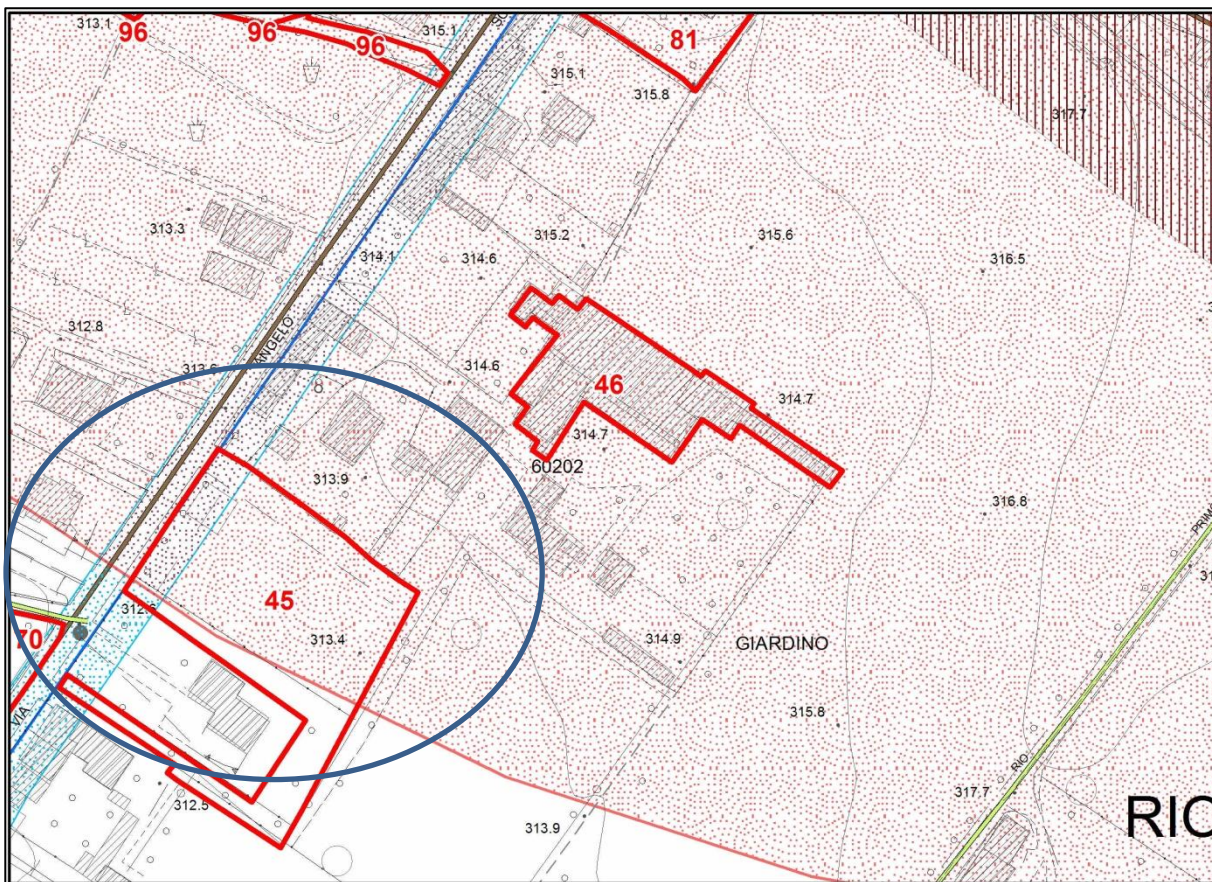
Area interna al perimetro del territorio urbanizzato e al centro abitato del vigente RU e solo in minima parte esterna a tale perimetro.

Di seguito si riporta l'estratto della tavola del perimetro del territorio urbanizzato approvato da comune di Sansepolcro ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014.



- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** l'area in questione si configura come appezzamento libero da edificato delimitato a est da viale alberato ricadente nell'area di tutela paesistica delle struttura urbana; tale area ricade inoltre in "area di interesse archeologico segnalato nella Del. Consiglio provinciale n. 30/1994.

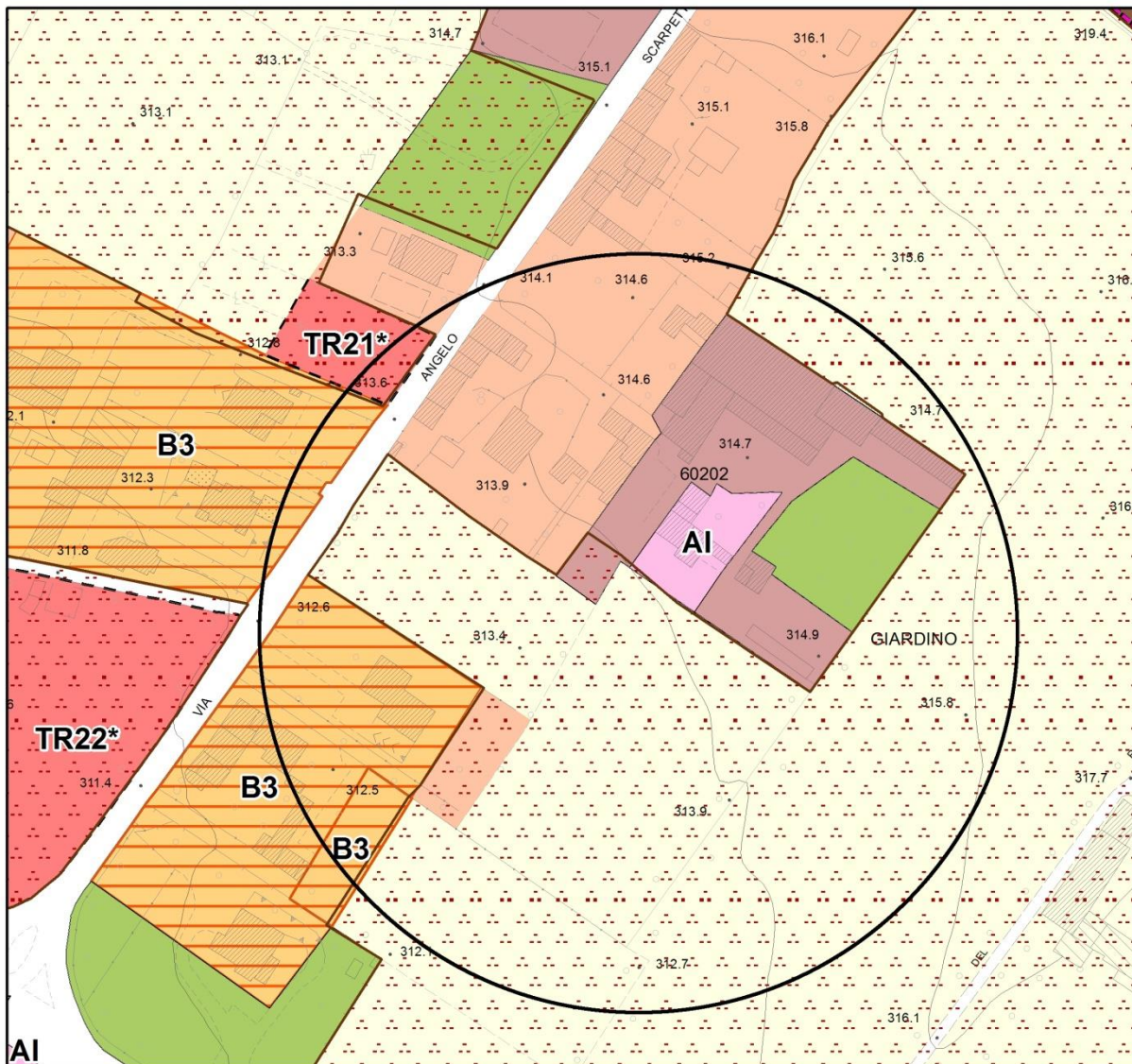
Di seguito si riportano gli estratti della tavola dei vincoli e delle invarianti strutturali.



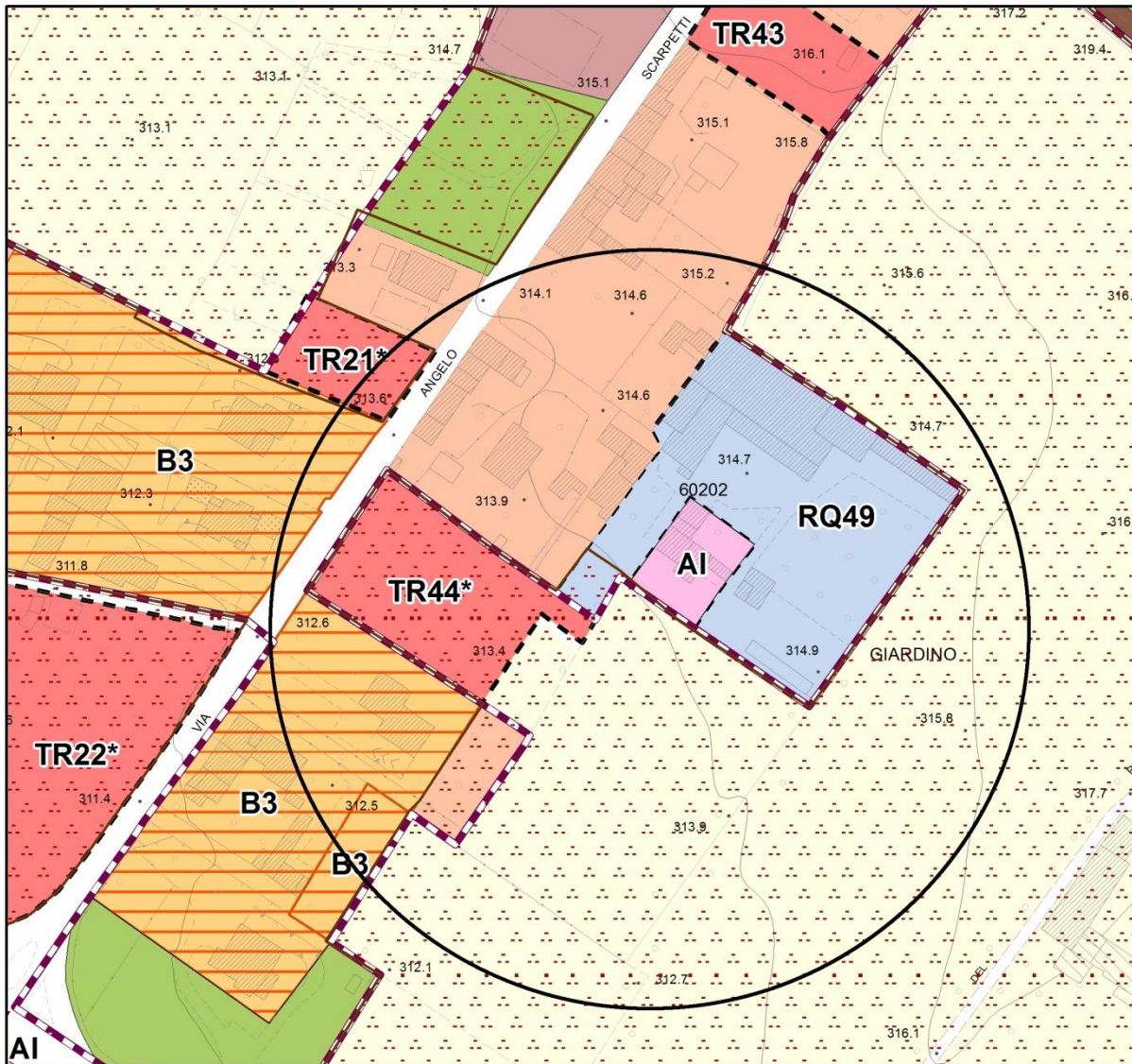
- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** parzialmente COERENTE con il criterio 3.b riportato in premessa

- **PARERE TECNICO:** ACCOGLIBILE con individuazione di una nuova area di trasformazione TR44* con dimensionamento che è quello già definito dal PS (550 mq.) e con le seguenti condizioni:

- 1) Venga realizzato un parcheggio lungo strada che dovrà essere poi ceduto gratuitamente al Comune;
- 2) Venga realizzata una nuova viabilità sul margine nord-est dell'area, al fine di garantire l'accesso all'area di sedime della TR44* e all'area di riqualificazione RQ 49, individuata al fine di recepire l'istanza n. 46 che riguarda il medesimo richiedente.



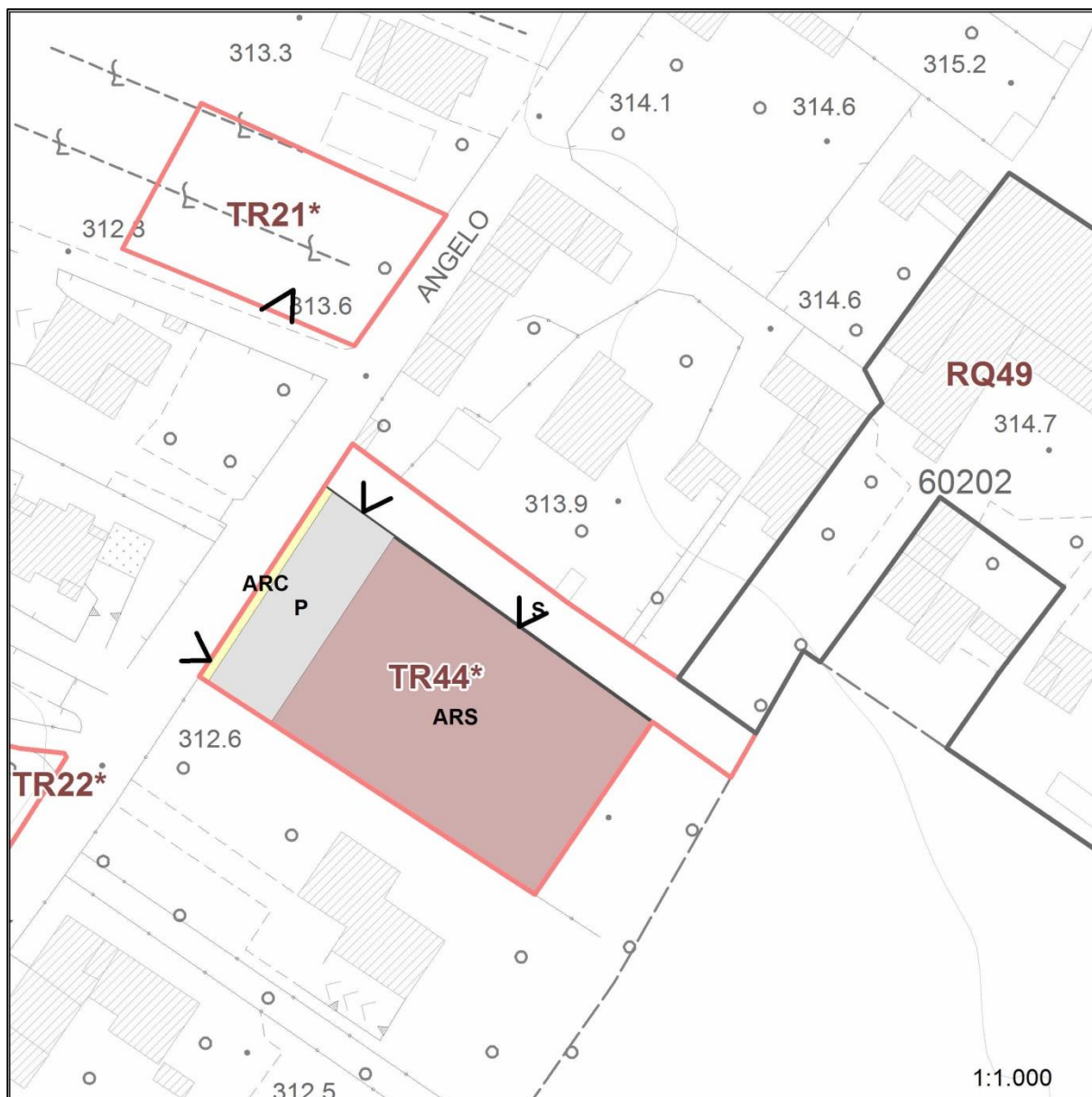
Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del RU vigente



Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato allo stato modificato come proposto dalla presente variante.

Si prevede pertanto di individuare una nuova area di trasformazione la cui SUL massima sia quella discendente dalle valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica pari a **550 mq.** e quindi ad un incremento teorico di abitanti pari a 14 abitanti equivalenti e a 15 abitanti teorici come incremento del carico urbanistico.

Lo schema progettuale previsto per la nuova area di trasformazione TR44* è il seguente:



L'area con la sigla ARC è quella da destinare a marciapiede lungo via Scarpetti; l'area con la sigla P è quella da destinare a parcheggio pubblico; l'area con la sigla ARS è quella da destinare agli edifici residenziali; l'area con la sigla S è la nuova viabilità dalla quale è previsto l'accesso carrabile al parcheggio pubblico, alla area di sedime dei nuovi edifici residenziali e all'area di riqualificazione RQ49. Per il solo parcheggio pubblico è prevista un altro ingresso/uscita si via Scarpetti a verso il confine sud dell'area TR.

Al fine di garantire la continuità della viabilità di accesso alla RQ49, il tratto terminale della prevista nuova viabilità prevista all'interno della TR44 risulta esterno al perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 224 della L.R.T. 65/2014; tale tratto di viabilità è comunque da inquadrare quale adeguamento e prolungamento della viabilità esistente interna alla RQ49 e quindi si ritiene escluso dalle previsioni per le quali è necessario il ricorso alla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Verifica rispetto al dimensionamento del PS

La variante di cui alla istanza n. 45 ricade nella Utoe n. 1-“Piana di Sansepolcro” il cui dimensionamento per la funzione residenziale era quantificato in 46.840 mq.

Le previsioni del RU vigente all'interno di tale Utoe hanno comportato un prelievo di 27.013 mq.; ad oggi, dopo l'adozione della VARIANTE AL R.U. N. 11.e PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA

DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con D.C.C. n. 112 del 09/12/2019, residuano 19.244 mq.; la presente variante ne preleva solo 550 lasciando un residuo di mq. 18694.

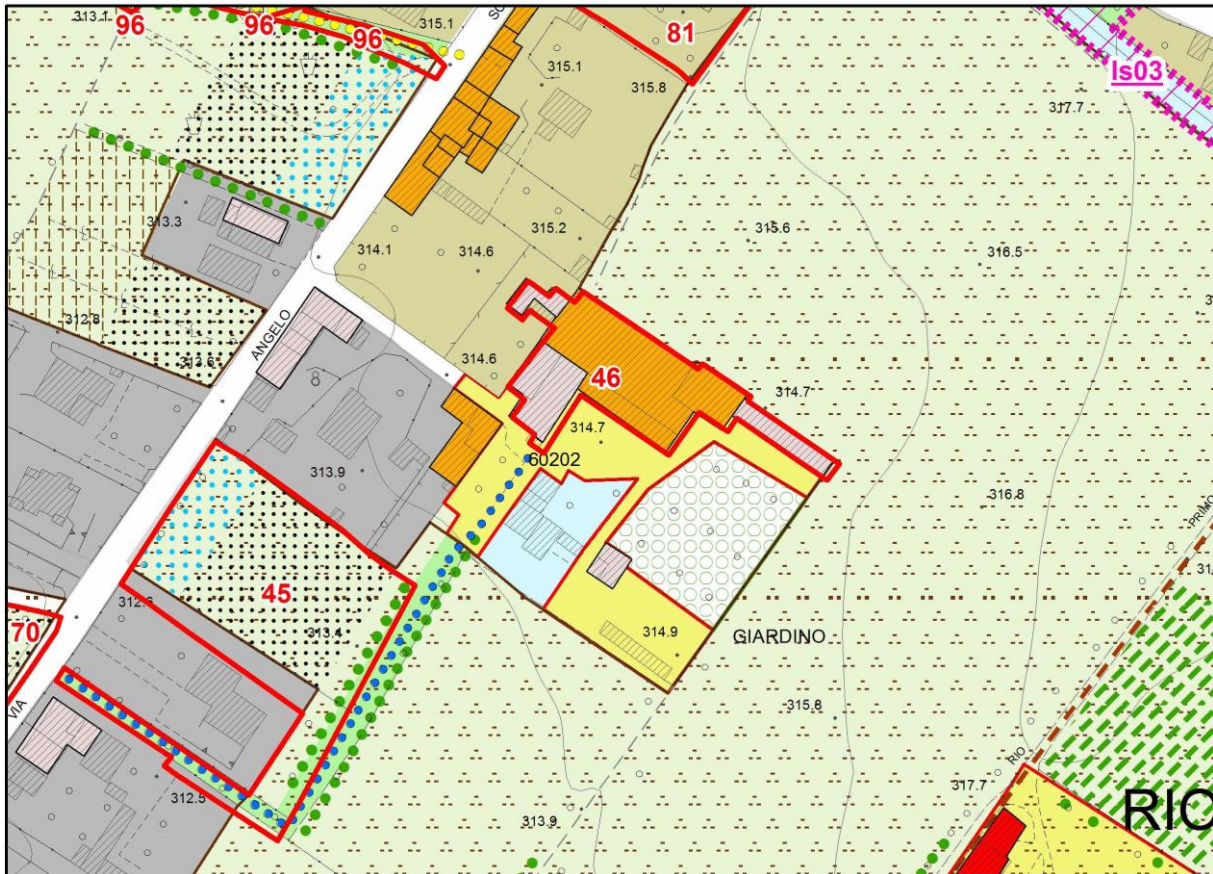
ISTANZA N. 46 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 13986

- **OGGETTO DELLA RICHIESTA:** Edificio ubicato lungo via Scarpetti consistente in un ex opificio industriale (classe 3) e un immobile ad uso abitativo (classe 4), costruito ed ampliato nel primo dopoguerra. Lo Scrivente ne richiede il declassamento a livelli inferiori (classe 5 o 6) per i seguenti motivi: 1) l'edificio non ha particolare valore architettonico; 2) la ristrutturazione che lo Scrivente ha intenzione di attuare potrebbe essere attuata secondo un progetto più idoneo con le esigenze attuali, sia abitative che turistico/ricettive o di carattere terziario. L'intervento si inserisce nel contesto di rivalutazione dell'edificato di matrice post bellica. È volontà dello Scrivente recuperare il patrimonio edilizio esistente in via di degrado, potenziando altresì le dotazioni urbanistiche e di servizi lungo l'asse di via Scarpetti.



- **COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE:** parzialmente COERENTE in quanto la richiesta potrebbe confliggere con i valori del patrimonio edilizio esistente di alcune parti del complesso in questione,

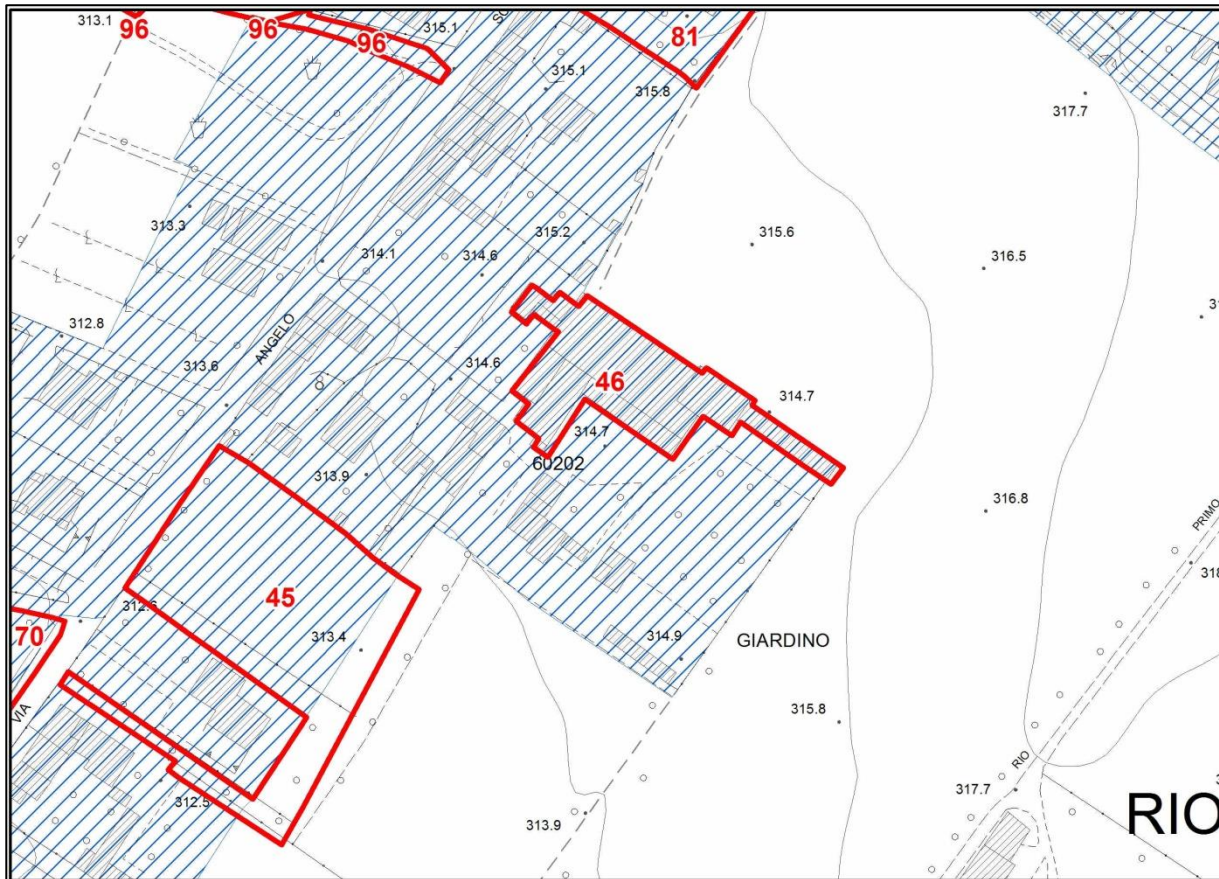
Di seguito si riporta l'estratto della tavola della Disciplina del sistema insediativo concentrato del vigente Piano Strutturale



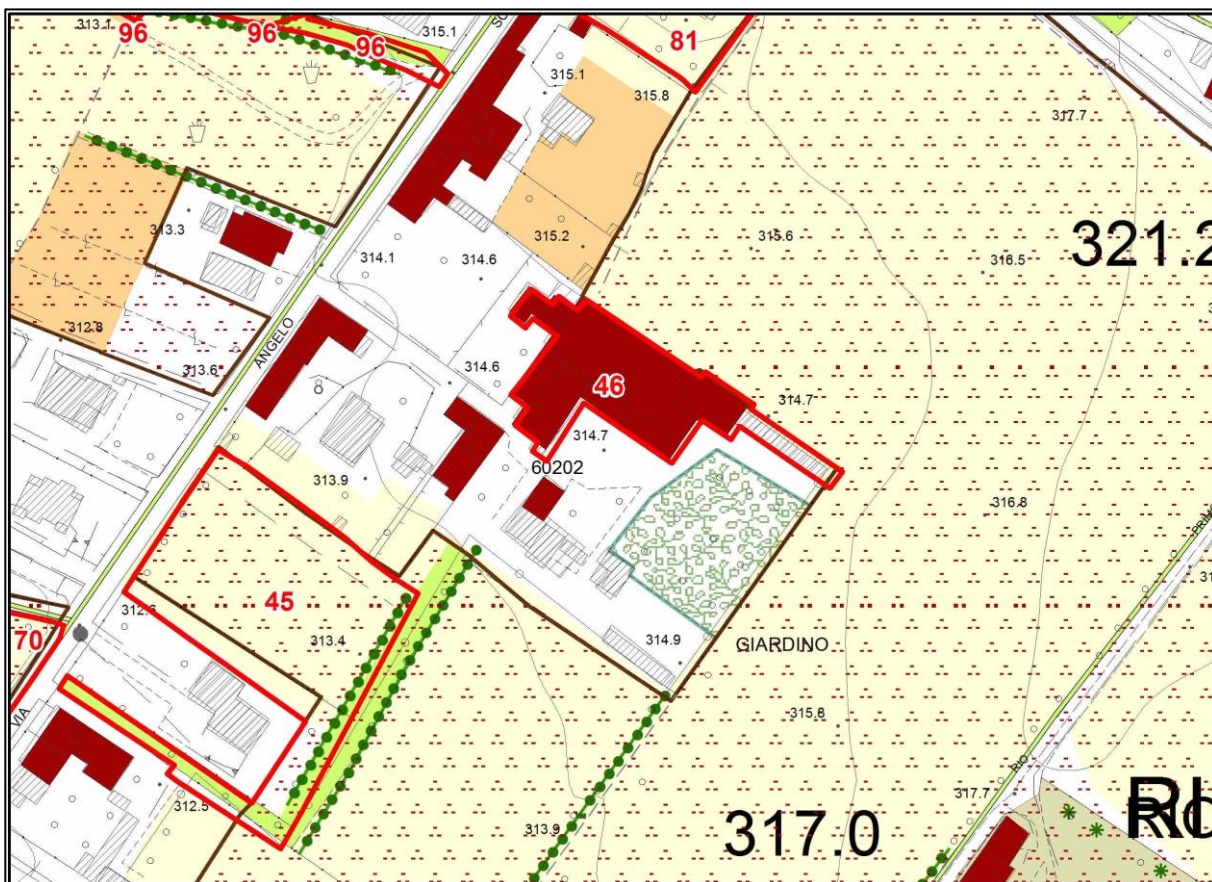
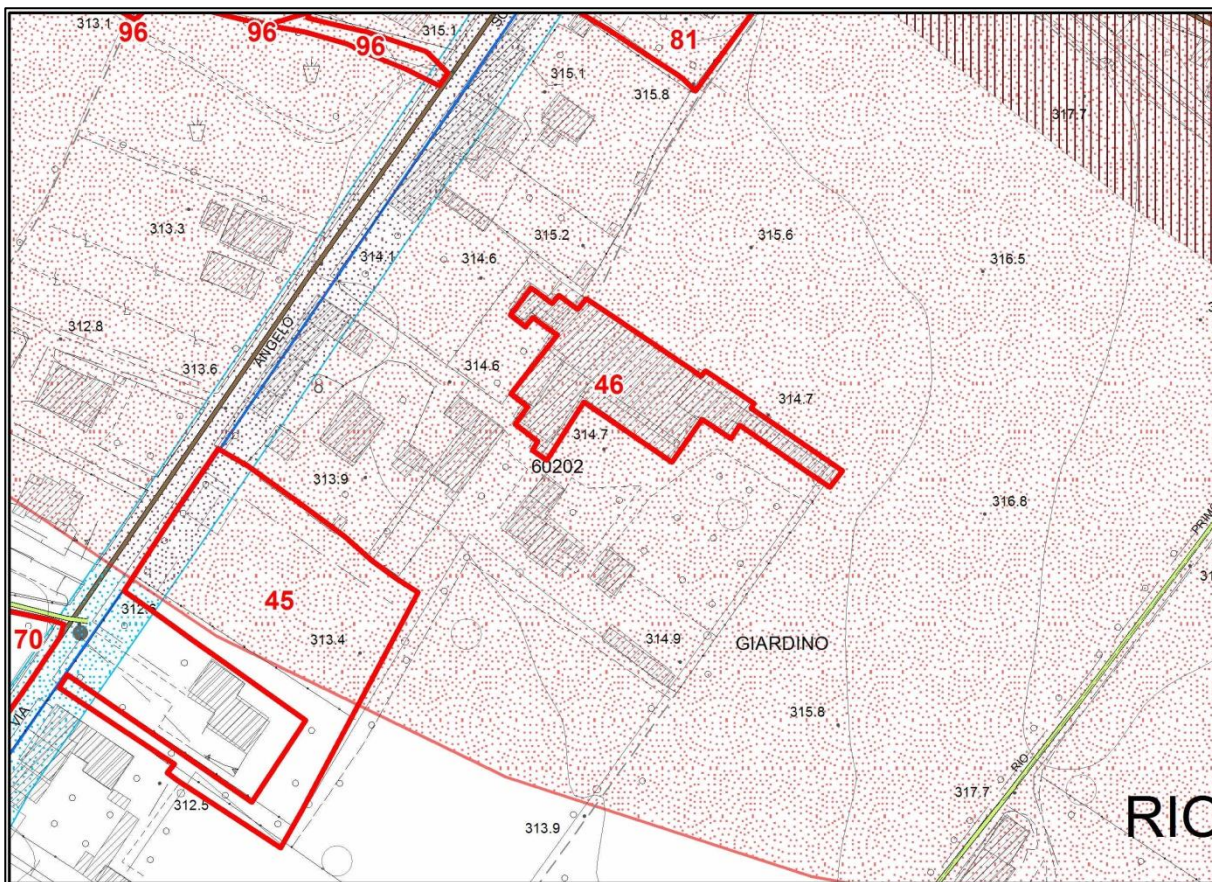
Il complesso è individuato come complesso di matrice storica con parco

- **RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014:** area interna al perimetro del territorio urbanizzato oltre che al centro abitato come individuato dal vigente R.U..

Di seguito si riporta l'estratto della tavola del perimetro del territorio urbanizzato approvato da comune di Sansepolcro ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014.

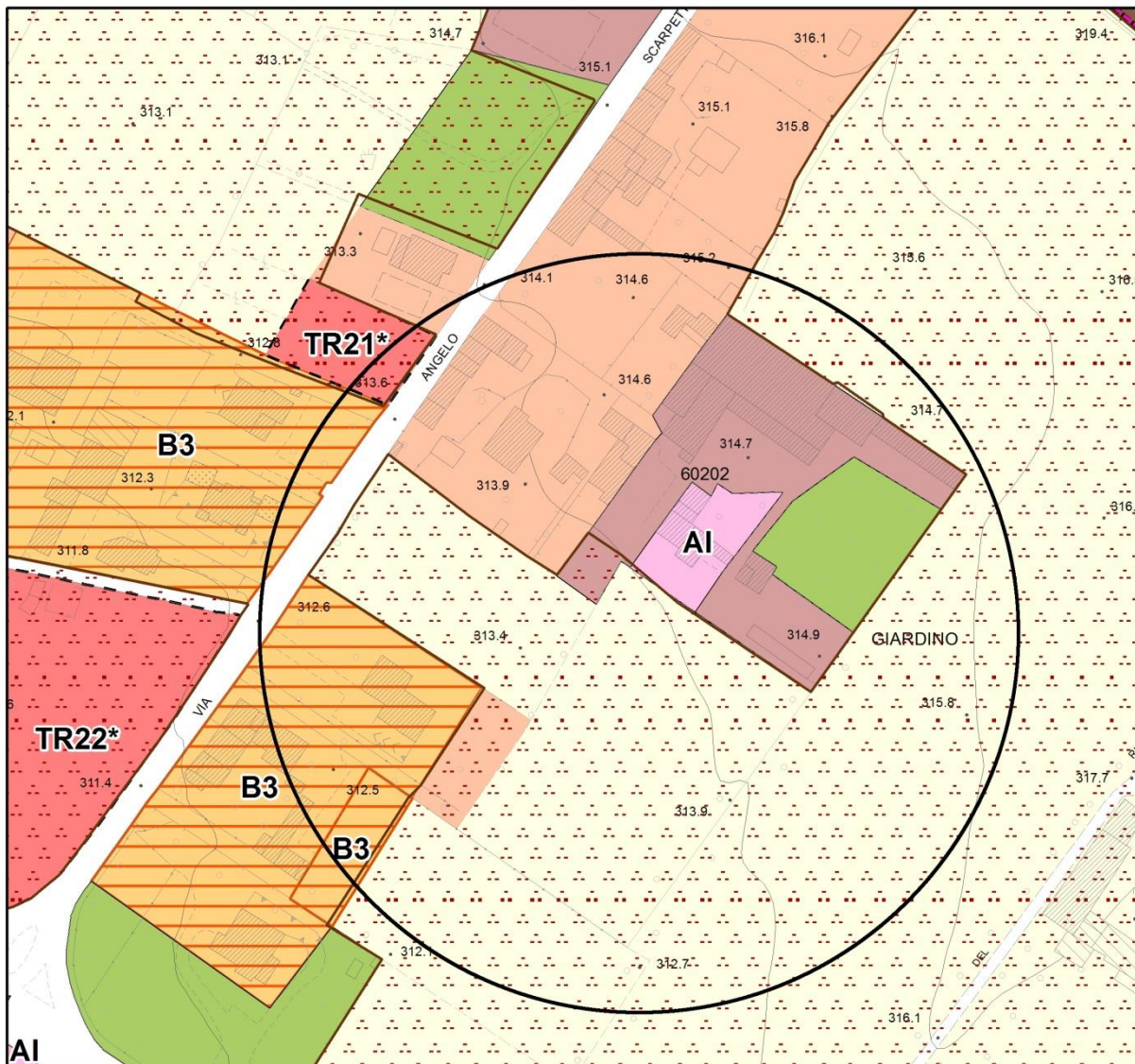


- **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI:** Nell'area in questione è presente un edificato di matrice storica; il compendio immobiliare in questione ricade inoltre in "area di interesse archeologico segnalato nella Del. Consiglio provinciale n. 30/1994
Di seguito si riportano gli estratti della tavola dei vincoli e delle invarianti strutturali

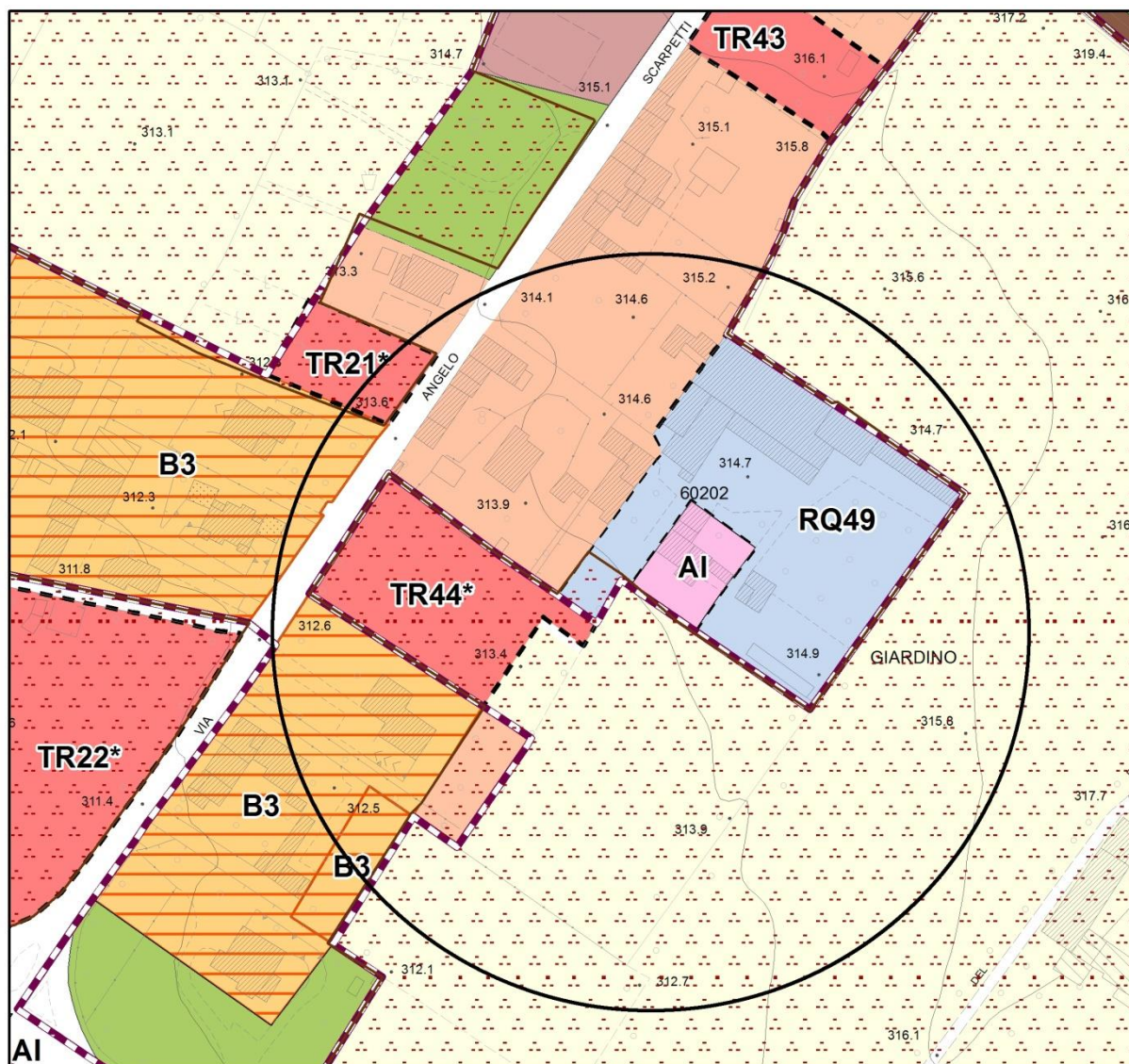


- **COERENZA CON OBIETTIVI E CRITERI DELLA D.G.C. N. 83 DEL 10/05/2018 E DEL CONSEGUENTE AVVISO PUBBLICO:** COERENTE con il criterio 3.a riportato in premessa

- **PARERE TECNICO:** PARZIALMENTE ACCOGLIBILE, tenuto conto del pregevole valore di insieme del complesso immobiliare in questione e della sua percezione dalla viabilità di circonvallazione a sud del centro storico del capoluogo, attraverso la individuazione di un'area di riqualificazione RQ che preveda interventi di restauro e ristrutturazione edilizia da calibrare sulla base di uno studio di dettaglio in cui vengano documentati i caratteri architettonici delle singole parti di immobile; solo a seguito di tale studio di dettaglio saranno ammessi interventi diversi da quelli attualmente consentiti; l'attuazione degli interventi dovrà essere assoggettata a progetto unitario convenzionato nel caso in cui l'immobile in questione venga destinato a funzioni diverse da quelle attuali, ovvero turistico ricettive, terziario, servizi e attività private di interesse pubblico.



Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del RU vigente



Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato allo stato modificato come proposto dalla presente variante.

La presente variante non comporta incremento di SUL.

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

Come sopra l'incremento del carico urbanistico deriva dalla sola individuazione della una nuova area di trasformazione TR44* che prevede solo destinazioni residenziali, con superficie territoriale pari a 1.684 mq. e SUL massima edificabile pari a 550 mq., ciò comporta un incremento del carico insediativo pari a 14 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrispondono 6 nuovi alloggi teorici, che producono, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU,:

- 2.408 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 878.920 lt/anno;
- 18,31 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 9.240 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 49.254 KWh/anno di consumo di energia elettrica

Componente suolo

La superficie della nuova TR destinata a interventi di nuova edificazione a fini residenziali; nello schema progettuale della TR l'ambito di reperimento del sedime fondiario è di circa 1470 mq.; di questi, al fine di limitare il più possibile le superfici impermeabilizzate, solo il 40% della superficie

potrà essere oggetto di trasformazione per realizzazione degli edifici e degli spazi pavimentati nelle pertinenze mentre il restante dovrà rimanere a verde o superficie non pavimentata.

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

Componente acqua

Al fine di rallentare i tempi di smaltimento delle acque piovane e quindi limitare la velocità di corrivazione delle stesse si prescrive la realizzazione di cisterna per la raccolta delle acque piovane e la realizzazione degli stalli del previsto parcheggio pubblico 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 Angelo Scarpetti; per ciò che riguarda lo smaltimento dei reflui sarà facilmente realizzabile un allaccio alla rete fognaria esistente posta anch’essa sotto via Angelo Scarpetti. 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”.

Lungo via Scarpetti è presente un corso d’acqua tombato che fa parte del reticolo idrografico regionale; dovrà quindi essere rispettata la fascia di tutela assoluta di 10 metri, a tal fine sarà richiesto rilievo dettagliato della effettiva posizione dello stesso.

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 Angelo Scarpetti. 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 Angelo Scarpetti utilizzabile 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 Angelo Scarpetti, 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

Gli interventi previsti risulta compatibili dal punto di vista paesaggistico anche in quanto conformi alle prescrizioni definite nell’ambito delle valutazioni di compatibilità urbanistico – paesistica con il PTC.

3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI, MITIGAZIONI DEI POTENZIALI IMPATTI E COERENZE CON PIT

La presente variante comporta nel suo insieme un incremento di SUL per funzioni residenziali di soli mq. 550 mq. pari a circa 15/16 nuovi abitanti teorici, ciò che determina un incremento non significativo del carico urbanistico e delle pressioni sul sistema delle componenti ambientali coinvolte. Le aree interessate da incrementi di SUL residenziale risultano tutte dotate delle infrastrutture necessarie (reti dell’acquedotto, della fognatura, della elettricità e del metano).

4. CONCLUSIONI

La variante in questione risulta conforme con il Piano Strutturale vigente; sulla base delle valutazioni specifiche sopra effettuate, può ritenersi compatibile dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Può pertanto essere applicata alla presente variante la procedura di verifica di assoggettabilità semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010.

Si ribadisce infine come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e siano, pertanto, anche conformi con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo).

Si reputa pertanto che le modifiche al R.U. in questione possano essere escluse dalla procedura di VAS.

Sansepolcro, 21/01/2020

Il progettista: Arch. Ilaria Calabresi