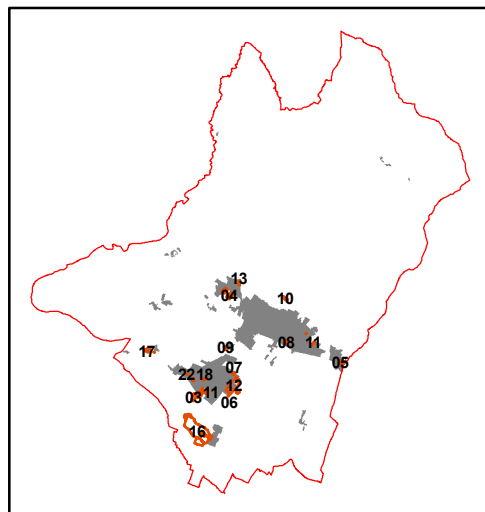




## Variante n. 11.g.2 al R.U.

**Modifica alla disciplina di aree con destinazione prevalentemente residenziale -  
DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA  
PROCEDURA DI VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA' A VAS  
E LA VERIFICA DI COERENZA,  
COMPATIBILITA' E CONFORMITA'  
CON IL PIT -PPR**



AVVIO del procedimento con D.G.C. n. 24 del 07/02/2020  
ADOZIONE con Del.C.C. n. 57 del 29/06/2020  
APPROVAZIONE con Del.C.C. n. 87 del 30/09/2020

**ELAB. 1**



### **COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

**SINDACO**  
Mauro Cornioli

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Luca Galli

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Maria Luisa Sogli

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

**GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:**  
Geom. Gianluca Pigolotti

# DOCUMENTO PRELIMINARE PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE n. 11.g.2 AL R.U.

## 1. PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi degli articoli 5, comma 3, lettera c) e 22 della L.R. 10/2010 che disciplinano la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

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 29 istanze).

Una delle istanze, pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14046, e riferibile al criterio di cui al precedente punto 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), è stata ora oggetto di specifico esame, al fine di poter dare attuazione ad un intervento che persegue le seguenti finalità di interesse pubblico:

- potenziamento della dotazione di spazi pubblici a servizio del tessuto postbellico del quartiere de Le Forche caratterizzato da un tessuto episodico carente delle necessarie aree a standards pubblici;
- migliore definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell'area interessata caratterizzata da congestione e scarsa fluidità e carenza funzionale delle infrastrutture della mobilità;
- definizione della forma urbana dell'abitato mediante la realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale.

Si tratta di un'istanza riferita ad un'area già destinata dal vigente RU ad area di trasformazione a fini residenziali TR19 – "Le Forche", composta da due aree disgiunte: un vuoto urbano all'interno del tessuto postbellico e una vasta area inedita immediatamente adiacente al margine sud orientale dell'abitato del quartiere Le Forche compreso tra la via Senese – Aretina e l'area agricola a valle del centro storico.

Tale previsione è relativa ad una delle più estese aree di trasformazione individuate dal vigente piano operativo in cui pertanto è anche significativa la possibilità di realizzare un'offerta variegata di tipologie edilizie residenziali e dove risulta rilevante anche la quota di edilizia residenziale sociale (per la quale può esserci una domanda – si pensi alle giovani coppie - che fino ad oggi ha trovato una risposta solo nei contigui comuni umbri).

Quasi allo scadere del quinquennio di validità del vigente strumento urbanistico operativo, per le motivazioni sopra elencate, dare attuazione a questa previsione per le indubbie ricadute di interesse pubblico ma tale opportunità si scontra con l'estrema difficoltà, da parte di tutti i soggetti interessati, a trovare un accordo per la presentazione del relativo piano attuativo.

La maggioranza dei soggetti privati interessati in qualità di proprietari ha comunque formulato una ipotesi di ripermetro della attuale TR19 e tale ipotesi è stata ritenuta dalla Commissione Urbanistica Consiliare, pienamente rispondente agli obiettivi di interesse pubblico posti a fondamento di tale previsione del vigente RU ed ha dato pertanto mandato al Servizio Urbanistica di

procedere all'avvio del procedimento di un'apposita variante, secondo la procedura di cui all'art. 17 e 19 della L.R. 65/2014, che, partendo dalla proposta di cui all'istanza del 30/07/2018, come integrata in data 22/11/2019, prot. 23393, si configura come modifica proposta anche dalla Amministrazione Comunale al fine di realizzare un intervento di riqualificazione funzionale ed infrastrutturale del quartiere de Le Forche.

Con istanza del 18/11/2019, prot. 22988, è stato richiesto inoltre un intervento di sostituzione edilizia di manufatto incongruo su un'area posta a sud della sopra citata TR19 ed attualmente ricadente su un tessuto consolidato, al fine di realizzare un edificio residenziale cedendo contestualmente una porzione dell'area stessa per il prolungamento di Via Carlo Vigo verso sud.

Tale modifica insieme alla nuova disciplina dell'area TR 45 inserita nella variante recentemente adottata consentirà infatti al Comune di poter disporre dell'area di sedime su cui realizzare tale prolungamento di viabilità esistente.

La procedura prescelta per la presente variante potrebbe essere quella semplificata di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014 ma la Commissione Consiliare ha dato l'input di ricorrere alla procedura di cui agli articoli da 17 e 19 della L.R. 65/2014 per poter dare a tutti gli interessati la possibilità di intervenire sul procedimento fin dalla sua prima formulazione.

## **2. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLA "VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. N. 11.g 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:

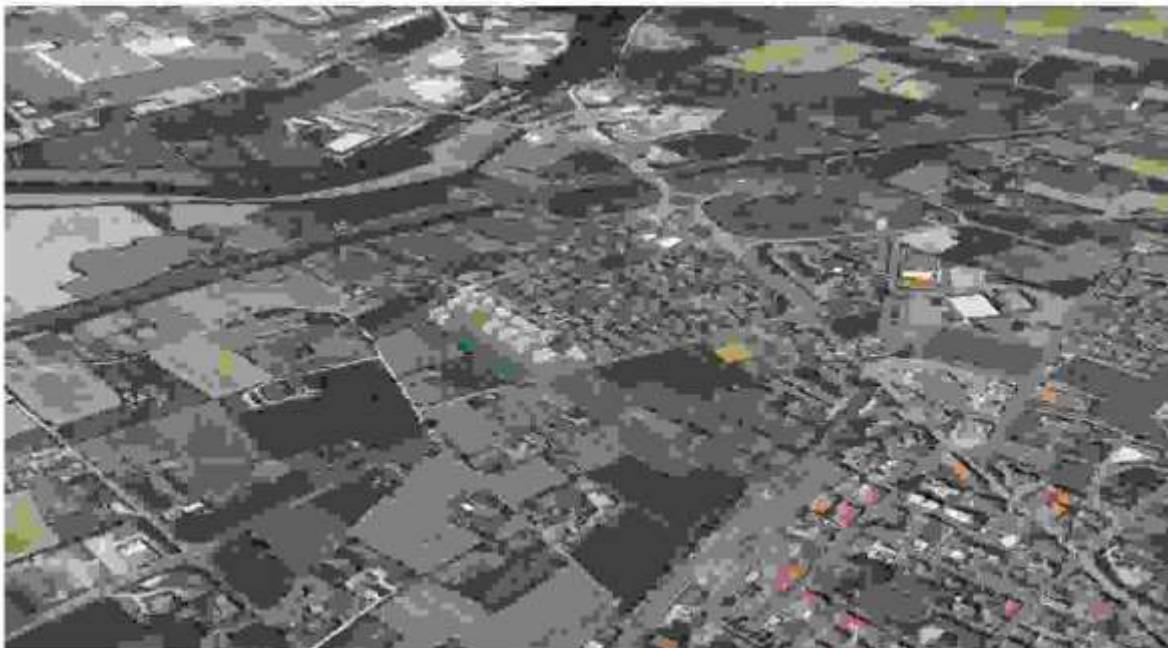
### **ISTANZA N. 71 pervenuta in data 30/07/2018, prot. 14046 ed integrata in data 22/11/2019, prot. 23393.**

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: modifica della disciplina di area di trasformazione TR o di area di riqualificazione RQ già prevista dal vigente RU con eventuale proposta di contestuale realizzazione di intervento d'interesse pubblico.

L'istanza riguarda l'area di trasformazione "TR19-Le Forche", posta lungo via Bartolomeo della Gatta, per la quale gli Scriventi hanno già presentato Osservazione al RU (prot. n. 16120 del 24.09.2014) ed una richiesta di modifica del RU (prot. n. 6962 del 27.04.2017). Gli Scriventi propongono quanto segue: 1) poter distribuire la superficie utile concessa su tutto il comparto calcolando che la superficie delle ARC (Aree Reperimento Cessioni) verrà comunque mantenuta nella misura del 50% del comparto territoriale destinandola in gran parte a verde pubblico oltre agli altri standard urbanistici definiti per legge. Ciò detto al fine di promuovere un'urbanizzazione più distribuita in tutto il comparto per realizzare un'edilizia di maggiore qualità che preveda costruzioni sia del tipo a schiera, plurifamiliare che monofamiliare; 2) separare normativamente i due comparti A e B, individuandoli come interventi distinti, frazionando di conseguenza il potere edificatorio, in proporzione alla superficie territoriale, che il R.U. ha invece concentrato in uno solo di essi.

Alla richiesta sono allegati dei rendering con inserimento delle volumetrie così come previste nella scheda attuale che concentra le volumetrie in aree di sedime ristrette

L'attuazione della scheda in oggetto comporterebbe la realizzazione di volumetrie troppo concentrate su limitate superfici edificabili con conseguente realizzazione di palazzine non conformi all'assetto urbanistico della zona: fabbricati su tre piani fuori terra e sviluppo planimetrico sproporzionato rispetto alle costruzioni limitrofe già esistenti.



- **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” contigua a tessuti residenziali esistenti già edificati.

- **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.

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: nell'area in questione sono presenti filari di alberi, e non sono presenti vincoli.

- *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.c riportato in premessa**

**ISTANZA N. 99 pervenuta in data 18/11/2019 (fuori termine), prot. 22988.**

- *OGGETTO DELLA RICHIESTA*: si chiede l'inserimento di nuova area TR o RQ al fine di poter spostare la superficie utile presente rispetto al sedime esistente, e di avere un incremento di SUL fino a 250 mq (analogamente a lotto interstiziale, o 272 mq applicando un indice di 0,2), in cambio di una superficie di ARC (Aree Reperimento Cessioni) da destinare a viabilità pubblica, al fine di realizzare il prolungamento viario di via Vigo, come da elaborati grafici allegati.

- *COERENZA CON P.S. E CON ALTRI ATTI DELLA AMMINISTRAZIONE*: parzialmente **Coerente** per al parte di area che nel PS è individuata come "tessuto consolidato"; la restante parte dell'area ricade in area agricola ("*verde agricolo di corredo agli insediamenti*").

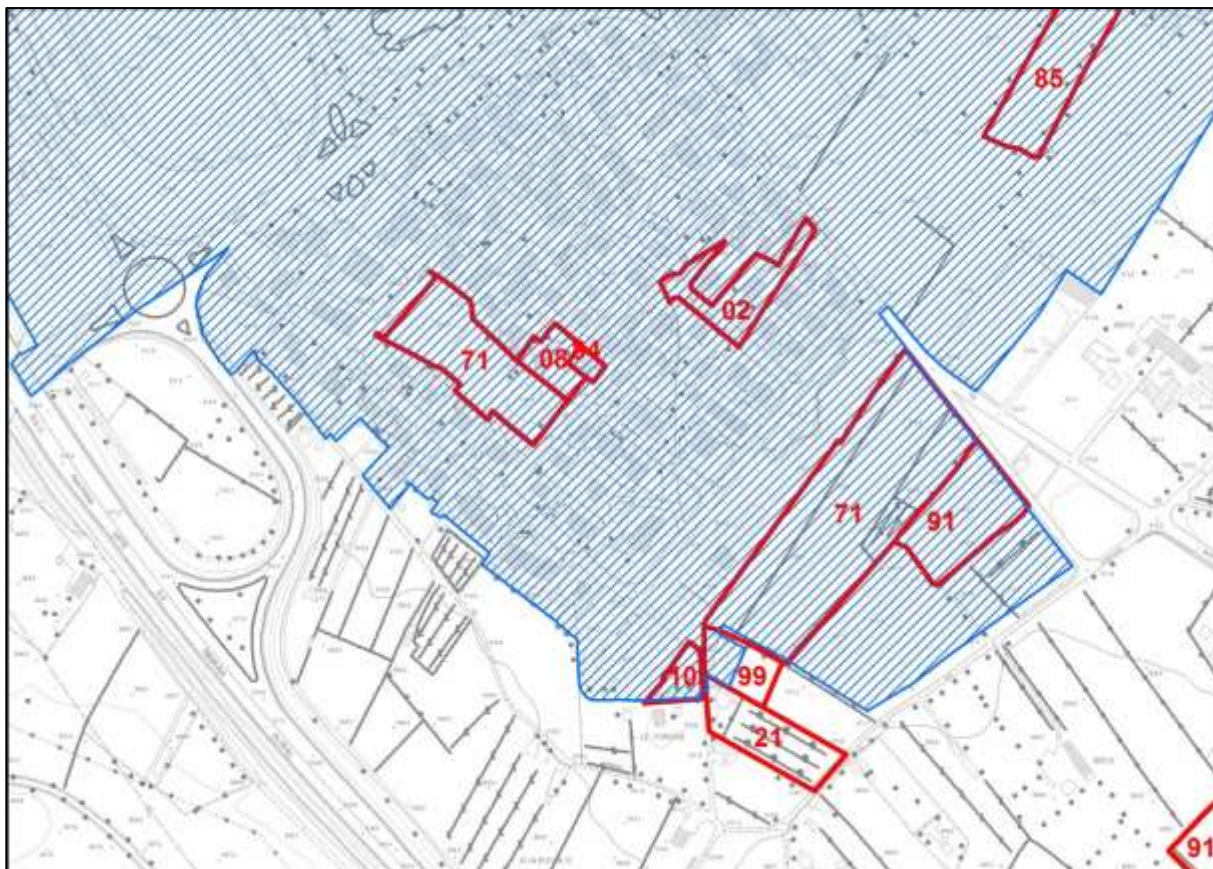
- *RAPPORTO CON PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO DI CUI ALLA D.C.C. N. 125 DEL 07/10/2015 E DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014*: **Area in parte interna ed in parte esterna** al perimetro del territorio urbanizzato;

- *RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI*: nell'area in questione sono presenti filari di alberi, e non sono presenti vincoli

- *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**



Estratto della foto aerea del quartiere de Le Forche con localizzazione delle istanze n. 71 e n. 99 di cui trattasi

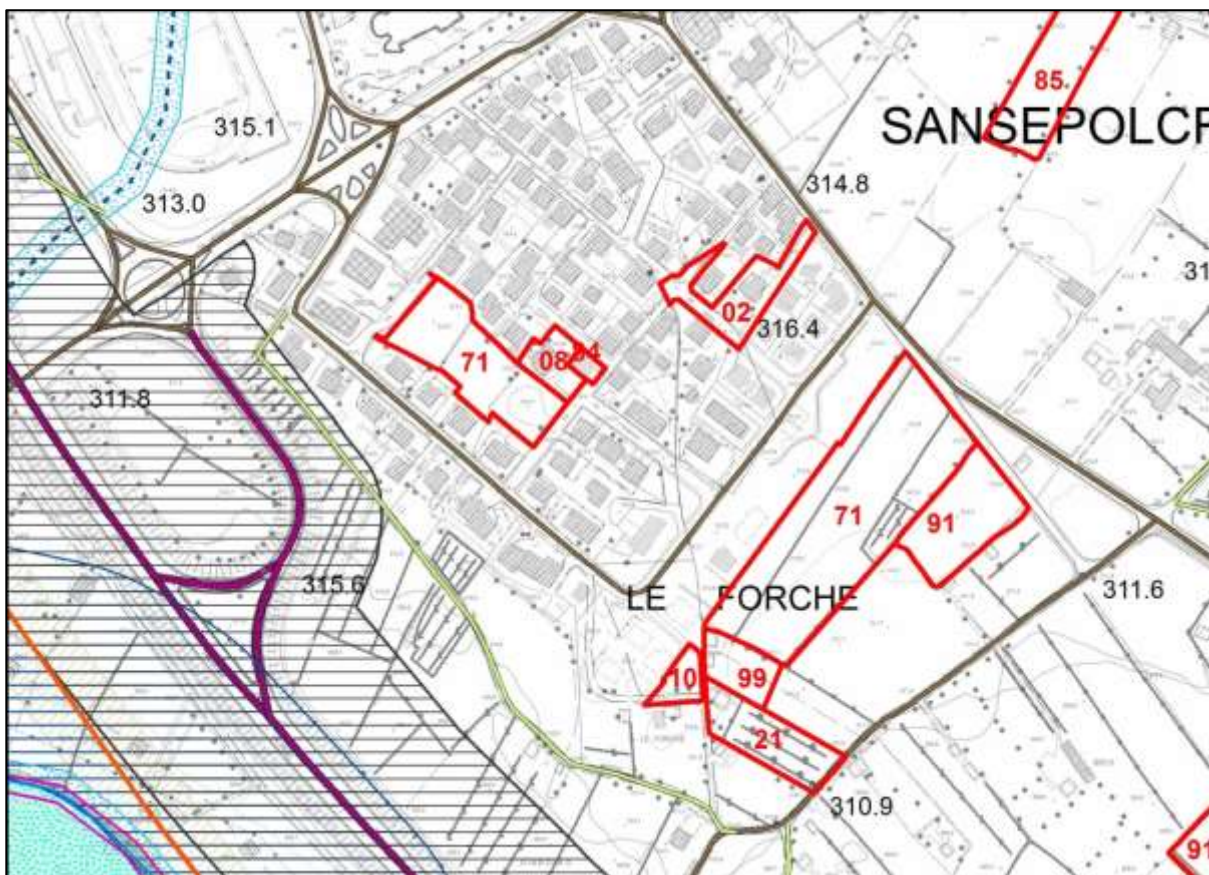


Di sopra è riportato l'estratto del territorio urbanizzato con individuazione delle aree oggetto delle istanze n. 71 e n. 99 di cui trattasi.

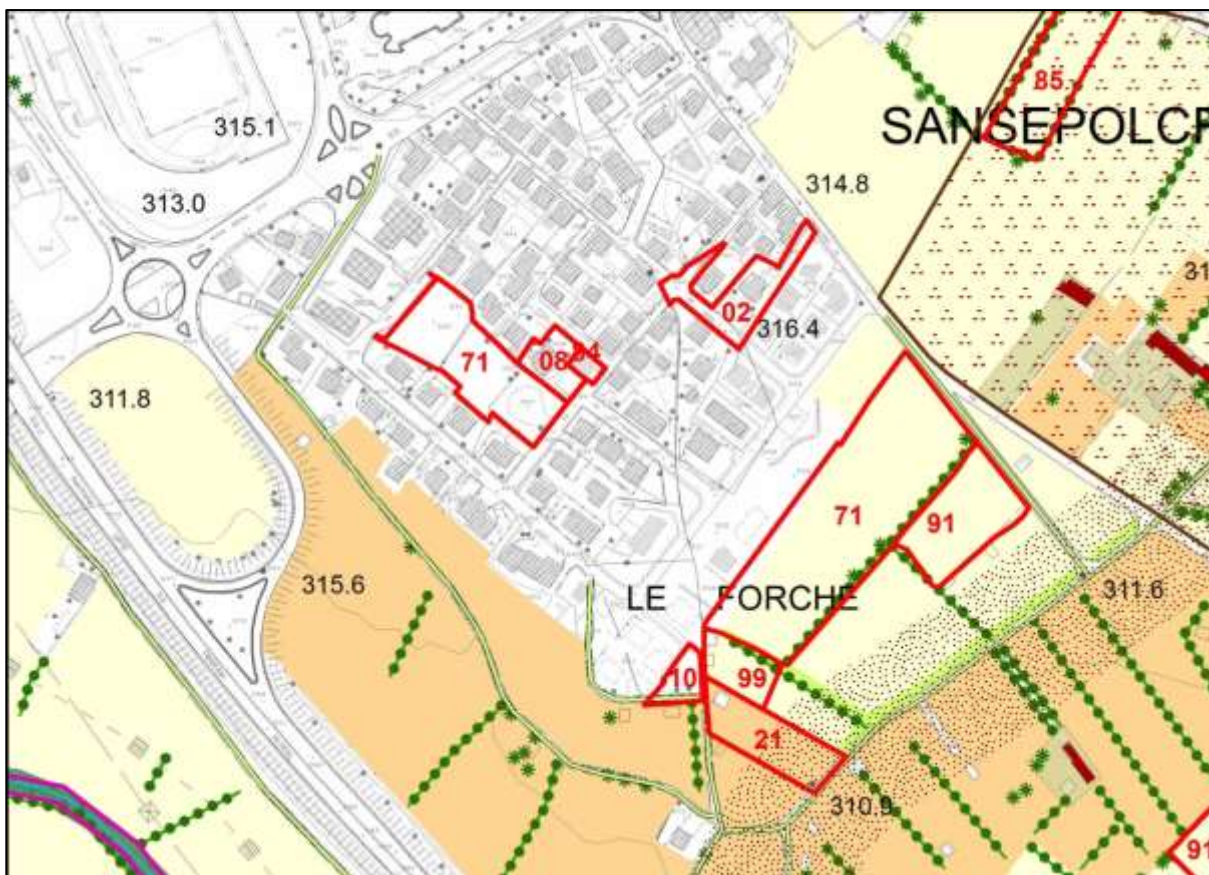


Estratto della tavola della disciplina del sistema insediativo concentrato del PS in cui le aree oggetto delle istanze 71 e 99 ricadono in "ambito di potenziamento della residenza" (IST. 71), nel "tessuto residenziale esistente prevalentemente recente" (porzione campita in grigio della istanza n. 99) e in "ambito agricolo di corredo agli insediamenti" (porzione campita in verde chiaro della istanza 99)





Estratto della tavola dei vincoli da cui si evince che le aree interessate dalle istanze 71 e 99 non sono ricadono in ambiti assoggettati a vincoli



Estratto della tavola delle invarianti strutturali da cui si evince che le aree interessate dalle istanze 71 e 99 sono lambite dalla invariante “filari di alberi”.

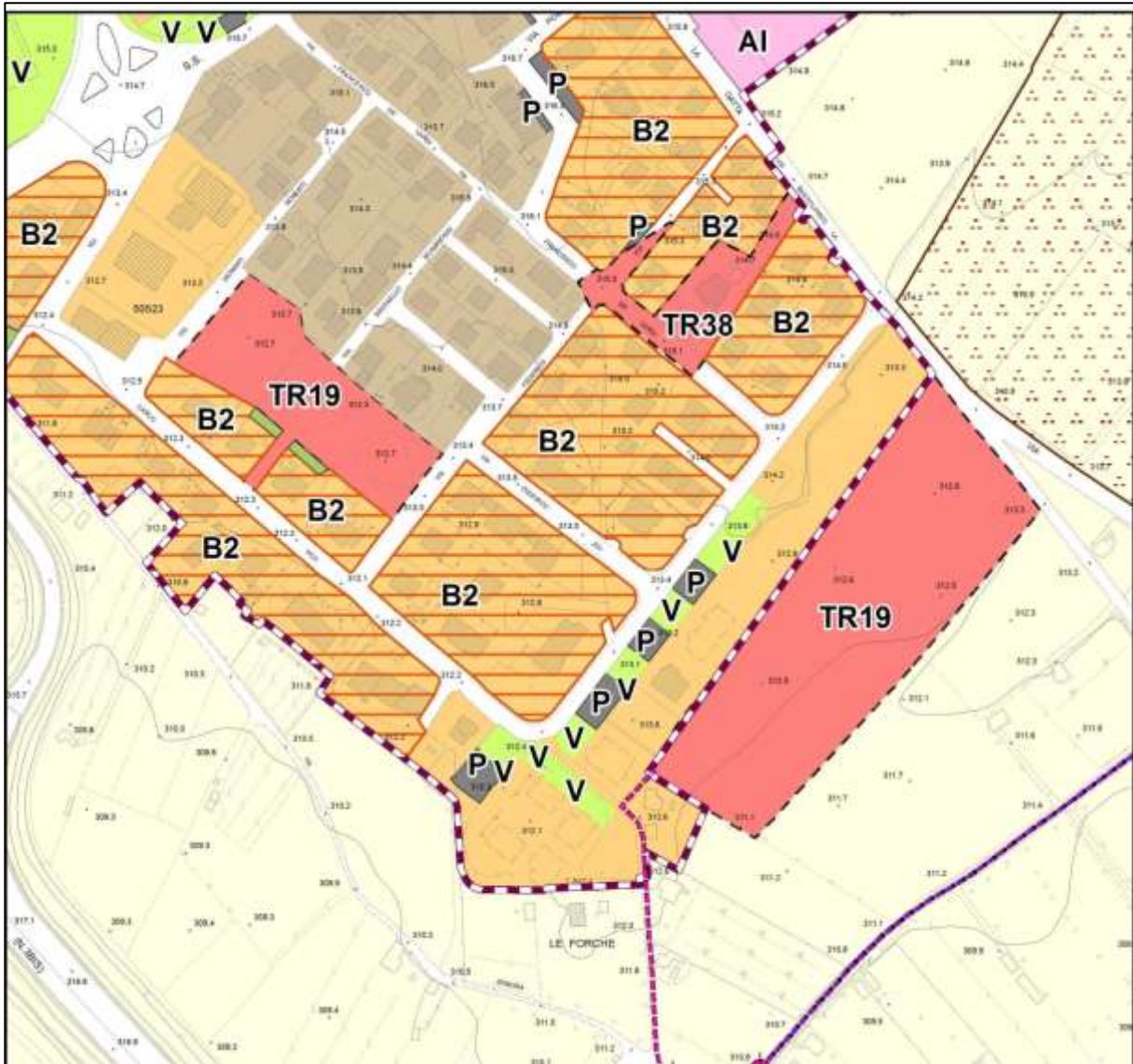
- **PARERE TECNICO RELATIVO ALLA ISTANZA n. 71:** la richiesta come successivamente integrata nella proposta di modifica pervenuta in data 22/11/2019, prot. 23393, risulta degna di accoglimento in quanto coerente linea con gli obiettivi della Amministrazione Comunale in relazione alle seguenti finalità di interesse pubblico:

- potenziamento delle dotazione di spazi pubblici a servizio del tessuto postbellico del quartiere de Le Forche caratterizzato da un tessuto episodico carente delle necessarie aree a standards pubblici;
- migliore definizione degli assetti insediativi e viabilistici nell’area interessata caratterizzata da congestione e scarsa fluidità e carenza funzionale delle infrastrutture della mobilità;
- definizione della forma urbana dell’abitato mediante la realizzazione di un intervento di completamento ad uso residenziale;

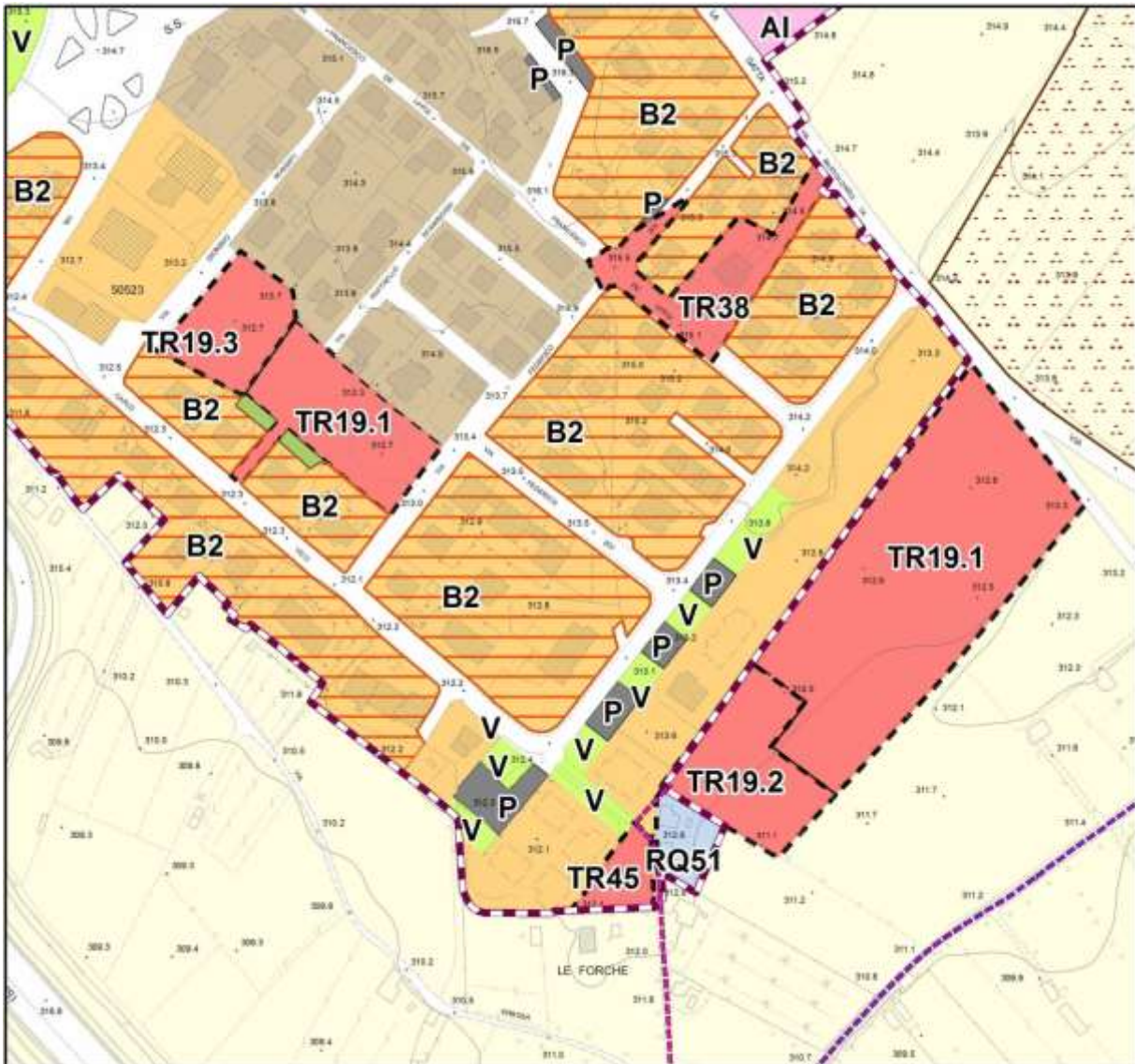
Si reputa quindi opportuno al fine di superare le difficoltà di attuazione di tale previsione legate alla frammentazione del regime delle proprietà suddividere l’attuale unica TR19 in tre distinte TR che perseguano comunque gli stessi obiettivi di interesse pubblico stabiliti nel vigente RU.

- **PARERE TECNICO RELATIVO ALLA ISTANZA n. 99: ACCOGLIBILE** solo in riferimento all’area ricadente all’interno del centro abitato e prevedendo una RQ con recupero delle volumetrie esistenti legittimate e con possibile incremento del 20% a condizione che venga ceduta gratuitamente al Comune l’area per realizzare l’eventuale prolungamento di via Vigo.

La volumetria della RQ potrà in alternativa essere trasferita all’interno della adiacente TR19.2 o TR19.1 nel rispetto dell’art. 124 delle NTA del RU in merito ai trasferimenti di volumetrie.



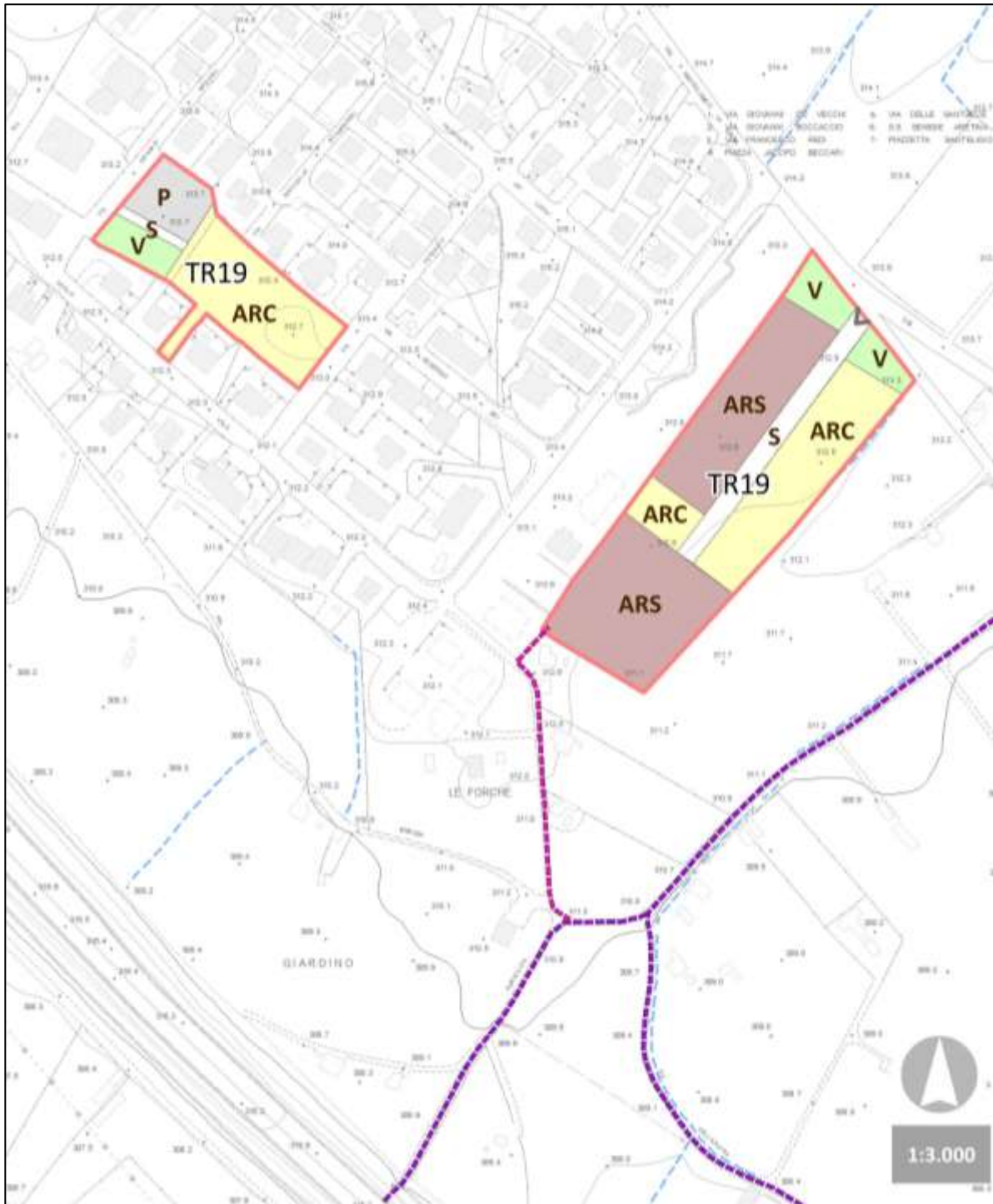
Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del RU vigente



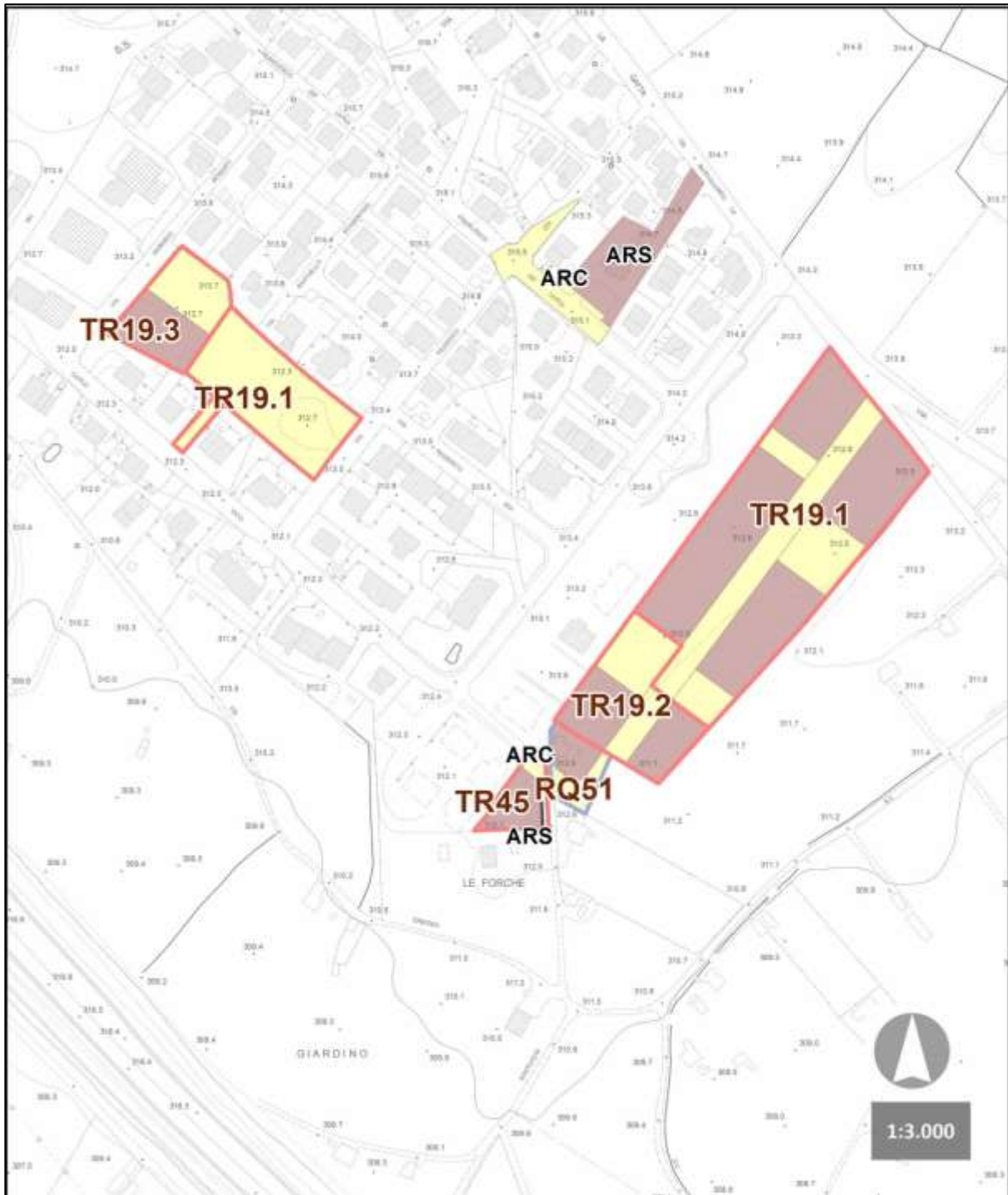
Estratto della tavola della Disciplina del territorio urbanizzato del RU con le proposte di modifica al fine di recepire le istanze n. 71 e n. 99.

L'area oggetto della istanza n. 71 è stata suddivisa in tre aree di trasformazione distinte e indipendenti TR19.1, TR19.2 e TR19.3 mentre la sola parte interna al perimetro del territorio urbanizzato dell'area interessata dalla istanza n. 99 è individuata come area di riqualificazione RQ51

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



Estratto dello schema progettuale contenuto nella scheda normativa, di indirizzo progettuale e di VAS dell'unica area di trasformazione TR19 vigente; l'area include un gran numero di proprietà diverse e, nell'area posta più ad ovest, concentra le aree di reperimento del sedime edificatorio in superfici ridotte



Schemi progettuali proposti in variante delle TR 19.1, TR19.2, TR19.3 ed RQ51; l'originaria potenzialità edificatoria dell'unica TR19 viene distribuita nelle tre distinte TR senza modificare al SUL complessiva e su ambiti di reperimento del sedime più estesi pur garantendo la realizzazione del parco pubblico centrale al quartiere de Le Forche. L'inserimento dell'area di riqualificazione RQ 51 consente di inoltre di acquisire da parte del Comune aree che consentiranno la realizzazione del prolungamento verso est di via Carlo Vigo e il suo innesto nella viabilità posta al centro della TR19.2 e della TR19.1 (porzione est).

Gli interventi previsti nella TR19.2 potranno essere attuati solo a seguito della realizzazione di una adeguata via di accesso e relativi sotto-servizi e pertanto a seguito dell'attuazione di quanto previsto nelle TR45 e nella RQ51e della realizzazione del prolungamento di Via Carlo Vigo.

Nel caso in cui gli interventi previsti nella TR19.2 partissero prima di quelli previsti nella TR19.1 e non vi fossero alternative di accesso all'area TR19.2 si prescrive che i proprietari della TR19.1 (porzione a nord della TR19.2) siano obbligati a realizzare e cedere preventivamente al Comune la viabilità di progetto che si stacca da Via Bartolomeo della Gatta con le relative dotazioni di sottoservizi.

In attesa della realizzazione del prolungamento di Via Carlo Vigo, che avverrà a seguito dell'attuazione degli interventi previsti nella TR19.2 o della TR45, l'accesso alla RQ51 potrà realizzarsi sulla viabilità privata esistente che si stacca da via delle Santucce e che raggiunge l'area in questione.

Per ciò che riguarda il dimensionamento si ha che:

<b>Aree di trasformazione e di riqualificazione</b>	<b>SUL</b>
TR19 (stato attuale)	Mq. 4.207
TR19.1	Mq. 2.868,00
TR19.2	Mq. 954,60
TR19.3	Mq. 584,40
TOTALE TR19.1, TR19.2 e TR19.3	m. 4.207
RQ51	Mq. 109

La quota di edilizia residenziale sociale è del 15% della SUL su tutte le tre distinte TR; la quota a cessione su tutte le TR è pari al 50% della superficie territoriale.

**Pertanto la individuazione delle tre distinte TR all'interno di quello che ad oggi è l'unica TR19 non comporta alcun incremento di SUL edificabile e, conseguentemente, del carico urbanistico; l'inserimento dell'area di riqualificazione RQ51 comporta una SUL aggiuntiva residenziale di 109 mq. pari ad un alloggio e a 3 nuovi abitanti teorici.**

#### **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 riqualificazione RQ51 che prevede solo destinazioni residenziali, con superficie territoriale pari a 1.684 mq. e SUL massima edificabile pari a 809 mq., ciò comporta un incremento del carico insediativo pari a 3 nuovi abitanti equivalenti, a cui corrisponde 1 nuovo alloggio, applicando i parametri utilizzati nel Rapporto ambientale allegato al RU, si hanno le seguenti nuove pressioni :

- 172 lt/giorno di fabbisogno idrico ed un incremento del consumo di acqua potabile di 62.780 lt/anno;
- 1,3 lt/sec di afflussi fognari teorici;
- 660 kg/anno di rifiuti solidi urbani;
- 8.209 KWh/anno di consumo di energia elettrica

#### **Componente suolo**

Gli effetti sulla componente suolo sono immedesimi delle previsioni del RU vigente.

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 e della fognatura.

#### **Componente energia**

L'area risulta servita dalla rete del metano. 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 ampio parco pubblico e di superfici a parcheggio di cui il quartiere è notevolmente carente, gli effetti su tale componente sono pertanto positivi.

**Mobilità**

La presente variante consentirà di potenziare e migliorare la rete viaria esistente con prolungamento di via Carlo Vigo verso est con conseguente miglioramento della accessibilità al quartiere.

**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 E PTC**

La presente variante comporta nel suo insieme un incremento di SUL per funzioni residenziali di soli mq. 109 mq. pari a circa 3 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).

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 sottolinea inoltre come le modifiche introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina del PIT-PPR e con la disciplina di tutela delle invariati strutturali.

Pertanto, si ritiene che la presente variante sia coerente, compatibile e conforme al PIT – PPR, come evidenziato nelle tabelle di verifica di cui ai precedenti paragrafi relativi alle valutazioni di coerenza, compatibilità e conformità paesaggistica, e sia coerente e compatibile anche con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo anche in quanto conforme al vigente PS

**4. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Per ciò che riguarda la presente variante puntuale al R.U. si ritiene opportuno prevedere che l'atto di avvio del procedimento venga pubblicato sul sito web del Comune per 30 giorni dandone pubblico avviso al fine di raccogliere eventuali contributi da chiunque fosse interessato anche prima dell'adozione. Saranno comunque coinvolti nel processo di formazione della presente variante tutti i proprietari delle aree interessate dalle previsioni della presente variante nonché i soggetti di cui al successivo paragrafo 6.

**5. ENTI E SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE A CUI TRASMETTERE IL DOCUMENTO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 22, comma 3, della L.R. 10/2010**

Gli enti ed i soggetti competenti in materia ambientale a cui inviare il presente documento preliminare sono:



- REGIONE TOSCANA;
- PROVINCIA DI AREZZO;
- SOVRINTENDENZA AI B.A.P.P.S.A.E.;
- ARPAT;
- ASL 8 – DISTRETTO VALTIBERINA.
- NUOVE ACQUE.

**6. TEMPI ASSEGNATI PER IL RICEVIMENTO DI PARERI E CONTRIBUTI DA PARTE DEI SOGGETTI  
COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE**

I pareri e contributi dei soggetti competenti in materia ambientale e paesaggistica, ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R. 10/2010 dovranno pervenire entro 30 giorni dalla data di invio del presente documento preliminare che costituisce avvio del procedimento.

Sansepolcro, 30/01/2020

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli

## 7. CONTRIBUTI PERVENUTI A SEGUITO DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

A seguito di avvio del procedimento, avvenuto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 07/02/2020, si è provveduto ad inviare tale atto di avvio ai soggetti pubblici competenti in materia ambientale e a tutti i cittadini interessati, con note del 25/02/2020, prot. n. 4548 (soggetti pubblici) e con nota del 25/02/2020, prot. n. 4549 (soggetti privati interessati).

Sono quindi pervenuti contributi da parte di soggetti competenti in materia ambientale e da cittadini coinvolti o confinanti con le aree oggetto della presente variante, i cui contenuti e modalità di recepimento nella presente variante sono riassunti nella tabella che segue:

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico
01	5084 del 03/03/2020		SNAM	1) Si dichiara che la variante in questione non interferisce con impianti di proprietà SNAM	1) Nulla da rilevare
02	5190 del 03/03/2020		CENTRIA reti gas	2) Nella nota di Centria si segnalano le strade in cui è presente la linea del metano affinché se ne tenga conto in sede di progettazione dei piani attuativi della aree TR19.1, TR19.2, TR19.3, RQ51	2) Acquisito come parere favorevole da parte dell'ente gestore della rete del metano
03	6044 Del 13/03/2020		TERNA	3) Nel contributo si riportano le fasce di rispetto degli elettrodotti contigui o presenti nelle aree interessate dalla presente variante	3) Prescrizione del rispetto di tali distanze da riportare nelle schede normative: - fascia di rispetto di 27 metri per ogni lato; - in presenza di casi complessi, contemplati dall'art. 5.1.4 del Decreto 29 maggio 2008 del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare, (angoli maggiori di 5°, derivazioni, parallelismi e incroci di elettrodotti) è necessario introdurre altre distanze e altri criteri che possano descrivere correttamente ed in modo semplice l'Area di Prima Approssimazione (Apa), all'esterno della quale è perseguito l'obiettivo di qualità di 3 µT (fissato dal D.P.C.M. 08/07/2003) da richiedere a Terna
04	6265 del 17/03/2020	Foglio 67 partt. 844, 888	TIZIANA CARAFFINI	4) Si chiede di deperimetrare dalla TR 19.1 la particella 844 che è di proprietà della signora Caraffini non interessata agli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia di tale TR e di mantenere la servitù di passo attualmente costituita nella particella 888 sempre ricadente nella TR19.1 (la servitù è una fascia di lunghezza pari a 77,8 metri e larghezza di 10 metri	4) <b>ACCOGLIBILE</b> attraverso la deperimetrazione della particella 844 e lasciando inalterati i diritti di passo esistenti sull'area riportata nella planimetria allegata al contributo in questione che viene identificato non come sedime edificatorio ma come verde privato vincolato.

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico
				attestata sul confine sud-est della proprietà Caraffini	
05	7011 Del 31/03/ 2020	Foglio 67 partt. 397, 399, 403, 427	ALBERIGI ZAZZI	05) Si chiede di includere nei perimetri delle Tr individuate anche le particelle 403, 424 e parte della 397 del foglio 67 con attribuzione della relativa potenzialità edificatoria alla TR19.1 o TR19.2; poiché attualmente tali aree, in quanto destinate a verde privato ma non accessibili dai contigui lotti edificati sono di difficile utilizzazione.	5) <b>ACCOGLIBILE</b> co lieve incremento della superficie territoriale della TR19.1 e lieve conseguente incremento della SUL all'interno della stessa TR
06	9429 Del 08/05722 020	Foglio 67 Partt. 52, 99, 832, 397, 399,	Simone Camaiti e Alberto Bigiarini per conto di Chiasserini Piero, Piccini Antonella come legale rappresentante della Società G.P. S.r.l., Dell'Omarin o Giuseppe come legale rappresentante della Società Tecnocostruzioni S.a.s.	06) Si richiede di dare la possibilità di eseguire gli interventi come primo stralcio relativi al comparto B (evidenziato in rosso nella planimetria allegata), cedendo all'amministrazione comunale in fase di convenzione la zona del comparto A2 (evidenziata in blu nella planimetria allegata), da permutare con gli aventi titolo nel momento in cui viene realizzato il secondo stralcio relativo alla realizzazione dell'intervento nel comparto A1. Così facendo si permette la realizzazione di porzione di intervento lasciando indipendenti di procedere i proprietari dei comparti A e B.	6) Di difficile gestione in termini di definizione della relativa previsione urbanistica. Si ritiene invece che all'comparto TR19.1 o B, possa essere applicato il disposto dell'art. 108 della L.R. 65/2014 che disciplina le modalità di attuazione di comparti urbanistici in cui vi siano proprietari minoritari non aderenti.

N°	Protocollo gen. e data	Identificazione catastale	Richiedente	Oggetto	Parere tecnico
07	9982 Del 19/05/ 2020		REGIONE TOSCANA Direzione Ambiente e Energia	<p>07) Considerato che la Variante al RU – interessa prevalentemente ambiti già urbanizzati, pare opportuno che le previsioni di nuova edificazione siano attuate in modo da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste;</li> <li>• concorrere al mantenimento delle strutture eco-sistemiche residuali esistenti attraverso l'utilizzo delle aree destinate a verde quali elementi di raccordo con la matrice agro-ecosistemica presente nelle aree contermini in modo da rafforzare e ricostruire i corridoi ecologici anche in ambito periurbano</li> </ul>	07) ACCOGLIBILE con integrazioni alle schede normative e di indirizzo progettuale della Variante in questione

## 8. CONCLUSIONI

Con le modifiche apportate in recepimento dei contributi pervenuti la variante può essere ritenuta compatibile dal punto di vista degli effetti ambientali e quindi essere esclusa dalla procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 09/06/2020

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli