

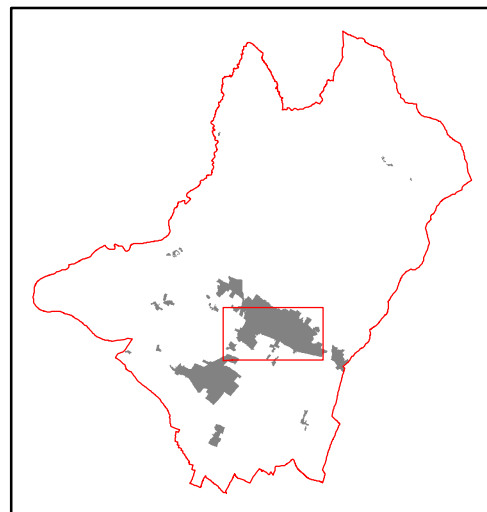


## Variante semplificata n. 2 al R.U.

### RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS SEMPLIFICATA -

Modifiche puntuali:

- area in via Don Ivano Ricci
- area a Gragnano



Aprile 2016

**ELAB.2**

Adozione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014



### COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO  
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Ing. Remo Veneziani

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

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:  
Geom. Gianluca Pigolotti

### GRUPPO DI PROGETTO ESTERNO

PROGETTISTA  
Prof. Arch. Gianfranco Gorelli

CO - PROGETTISTI  
Arch. Serena Barlacchi  
Arch. Michela Chiti  
Arch. Silvia Cusmano

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
Arch. Michela Chiti

ASPETTI GIURIDICI  
Avv. Enrico Amante

INDAGINI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA,  
IDRAULICA E SISMICA,  
MICROZONAZIONE SISMICA  
PROGEO associati

STUDI IDRAULICI  
Ing. Marco Benini

<b>RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA SEMPLIFICATA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DI UNA VARIANTE AL R.U. APPROVATO.....</b>	<b>3</b>
<b>CON D.C.C. 41/2015.....</b>	<b>3</b>

# RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA SEMPLIFICATA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DI UNA VARIANTE AL R.U. APPROVATO CON D.C.C. 41/2015

## PREMESSA

La presente relazione è già stata sottoposta alla Autorità competente per la VAS nella seduta del 15/04/2016 per la conclusione della procedura di VAS semplificata. Tale procedura, conclusa con provvedimento Pf/Vas n. 01 del 15/04/2016 che ha escluso dalla VAS Tutte le modifiche comprese la modifica 1 a di via Don Ivano Ricci e la modifica 1b relativa ad un'area nell'aggregato di Gragnano. Di seguito si riporta il testo preso in esame dalla Autorità competente per la VAS nel provvedimento Pf/Vas n. 01 del 15/04/2016.

Ai fini della presente variante sono da considerare le sole parti in rosso<sup>1</sup>

*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 di verifica di assoggettabilità semplificata 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 controdedotte in due fasi. Nella prima fase sono state analizzate e controdedotte le osservazioni riguardanti la disciplina delle aree ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati ovvero delle aree già urbanizzate pervenendo all'approvazione di tale parte di R.U. definita "primo stralcio di R.U.", con D.C.C. 41/2015 a seguito della conclusione della relativa procedura di V.A.S. di conclusa con il provvedimento Pf/VAS 01 del 19/01/2015, 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 01/04/2015. Tale parte di piano operativo è entrato in vigore dal 27/05/2015.

La presente variante rappresenta la prima variante a tale parte di piano operativo ovvero di strumento urbanistico già sottoposto a VAS.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico riguardanti le aree di trasformazione TR e TRpr e le aree di riqualificazione RQ e tutta la disciplina del territorio agricolo, non contenute nel suddetto primo stralcio di R.U. approvato, hanno avuto quindi un iter che si è sviluppato successivamente attraverso la analisi delle relative osservazioni che sono state portate in Commissione Urbanistica Consiliare nel periodo settembre-dicembre 2015. Le relative controdeduzioni sono già state approvate dal Consiglio Comunale nel corso di varie sedute svoltesi tra gennaio e febbraio 2016. Alcune delle controdeduzioni approvate hanno prodotto lievi modifiche anche alla disciplina già vigente del primo stralcio di R.U.: Quindi si è reso necessario procedere conseguentemente con la presente variante nella quale sono state

---

<sup>1</sup> Nota esplicativa inserita nell'ambito della presente variante

inserirle anche alcune modifiche che possiamo definire di “manutenzione” della parte di piano operativo in vigore ormai da un anno.

La presente variante contiene 6 modifiche parziali, sinteticamente descritte nella Relazione tecnico-descrittiva allegata alla presente variante, che rappresentano rettifiche di minima entità alla disciplina vigente e che modificano in modo inincidente il dimensionamento del R.U. vigente, ovvero di 200 mq. aggiuntivi di Sul a destinazione produttiva su lotto già edificato e ricompreso in un tessuto di margine e di 400 mq. di SUL aggiuntiva residenziale, anche in questo caso su lotti già edificati interni al perimetro del centro abitato.[di cui solo 70 mq. di Sul a destinazione residenziale interessa la presente variante].

Per quanto desumibile dalle tavole 7a del R.U. già approvato le tre modifiche che comportano incremento del carico urbanistico (1b, 2a e 2c [o 1a nell'ambito della presente variante<sup>2</sup>]) insistono su aree già servite sia dalla rete fognaria che dalla linea dell'acquedotto.

### VALUTAZIONE DELLE PRESSIONI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

L'incremento delle pressioni generate dalla presente variante sulle risorse dovute all'aumento di carico urbanistico viene valutato in riferimento alla sola funzione residenziale che determina un incremento di abitanti equivalenti di 10 unità rispetto al totale del R.U. approvato che è di 933 abitanti equivalenti; la variante quindi comporta un incremento percentuale di abitanti rispetto all'approvato dell'1,07 % con incremento medio di alloggi è di 4. Si ritiene pertanto che almeno in termini di quantità delle pressioni generate il presente strumento urbanistico sia irrilevante.

Tenuto conto dei seguenti criteri per la valutazione delle pressioni generate:

- **Abitante equivalente:** l'elemento fondamentale per la definizione di criteri per la valutazione degli effetti potrà essere l'incremento della popolazione residente. Si ipotizza in media ad ogni abitante equivalente corrispondono 38,5 mq di nuova S.U.L. Inoltre si ipotizza una media di 2,34 abitanti per alloggio;
- **Fabbisogno idrico:** si è ritenuta corretta una stima basata su un consumo di 172 lt/abitante/giorno, per poi pervenire al consumo totale in termini di lt/annui di 62.780 lt/abitante/anno;
- **Afflussi fognari teorici:**  $((\text{abitanti} \times 62.780 \text{lt/anno} \times 0,8) / 86400) \times 2,25$ , con coefficiente maggiorativi di 2,25, applicato al termine di lt/sec totale diminuito del 20%;
- **Rifiuti solidi urbani:** riprendendo i dati dell'Agenzia Regionale Recupero Risorse aggiornati al 2012, si è considerata una produzione teorica pari a 660 Kg/abitante/anno;
- **Elettricità:** con riferimento al rapporto sullo stato dell'Ambiente della Provincia di Arezzo dell'anno 2000, si è considerato un consumo di energia elettrica pari a 8.209 KWh/utenza/anno

L'incremento dei consumi prodotto dalla presente variante risulta pari a:

### VALUTAZIONE QUANTITATIVA

ELEMENTI	QUANTITÀ	UNITÀ DI MISURA
Abitanti equivalenti	10	numero
Fabbisogno idrico	627800	Lt/anno
Afflussi fognari	13,079	Lt/secondo x anno
Produzione RSU	6600	Kg/abitante x anno
Energia elettrica	32836	Kwh/utente anno

Nelle schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS, di cui all'elaborato 3b allegato alla presente variante sono contenute le valutazioni specifiche di tali pressioni per ogni previsione che ha comportato la definizione di una nuova area di trasformazione TR o di riqualificazione RQ.

<sup>2</sup> Nota esplicativa inserita nell'ambito della presente variante

[la modifica 1b nell'area di Gragnano comportando una riduzione della SUL e quindi del carico urbanistico ha come effetto ambientale la riduzione delle pressioni e quindi non è stata illustrata nella presente relazione]<sup>3</sup>

#### **RAPPORTO CON VINCOLI E INVARIANTI STRUTTURALI**

Per ciò che riguarda il rapporto tra le singole previsioni della presente variante ed i vincoli e le invarianti strutturali individuate nel nostro territorio comunale è stata effettuata una specifica analisi nelle schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS, di cui all'elaborato 3b allegato alla presente variante a cui si rimanda.

Si rileva inoltre che, per ciò che riguarda la variante 1a, che ricade all'interno del vincolo della collina di Sansepolcro ma in un'area facente parte del territorio urbanizzato, anche come rappresentato nel Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37/2015, le condizioni definite per le trasformazioni garantiranno la non alterazione delle visuali da e verso la collina attraverso il contenimento delle altezze degli interventi di riqualificazione (comportanti anche la demolizione e ricostruzione anche con diverso sedime) e il mantenimento di un'area a verde privato vincolato che salvaguarderà la visuale da e verso la collina soprastante e l'emergenza della villa di Catolino posta a est dell'area in questione.

In merito alla variante 1b, che riguarda un'area attestata lungo una viabilità di valore panoramico rilevante (via dei Banchetti), rispetto alla quale l'attuale disciplina del R.U. prevede una fascia di rispetto inedificabile di 30 metri dal ciglio stradale per i soli tratti dove esiste effettivamente un'apertura visiva verso il territorio aperto o verso emergenze architettonico - ambientali di rilievo, si sottolinea che il lotto in cui si interviene è già edificato con recinzione che occlude già la visuale verso le aree inedificate agricole contermini e non si applicano quindi le condizioni per l'applicazione del vincolo di inedificabilità relativa alla disciplina di tutela relativa ai tratti panoramici della viabilità.

In merito alla variante 2a in località Casa Pasqui si segnala che si è tenuto conto della contiguità con il torrente Fiumicello facente parte del reticolo idrografico regionale e comportante una fascia di rispetto inedificabile di 10 metri per lato dal ciglio di sponda che è stata rispettata destinando a verde pubblico la porzione di area oggetto della presente variante ivi ricadente.

Per ciò che riguarda la variante 2c [o 1a nell'ambito della presente variante] si rileva che si tratta di un'area che insiste sul vincolo paesaggistico della collina ma in un ambito (Utoe n. 2 del pedecolle urbanizzato del P.S.) facente parte del territorio urbanizzato anche come rappresentato nel Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37/2015; le previsioni della relativa scheda progetto RQ46 non alterano le visuali da e verso la collina che sono oggetto di tutela nel piano paesaggistico regionale e contengono condizioni e prescrizioni che sono volte a garantire la coerenza con gli allineamenti, gli assetti ed i caratteri tipologici del tessuto consolidato circostante. L'area RQ46 comprende una limitata parte di area di tutela paesistica della villa Pirondi che viene comunque destinata, nella scheda progetto, a verde privato vincolato.

Risultano quindi rispettate le direttive e le prescrizioni di cui alla Sezione 4 – Disciplina delle aree e degli immobili di notevole interesse pubblico di cui al citato Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico.

In merito alle altre previsioni non sono ravvisabili interferenze specifiche con invarianti strutturali o vincoli.

Si ritiene pertanto che esistano le condizioni per la **non assoggettabilità a V.A.S.** della presente variante.

Sansepolcro, 14 aprile 2016

Il Responsabile del procedimento e  
progettista della presente variante  
Arch. Maria Luisa Sogli

<sup>3</sup> Nota esplicativa inserita nell'ambito della presente variante