

TAVOLA:

11

UBICAZIONE:

COMUNE DI SANSEPOLCRO
Località "San Lazzaro"

OGGETTO:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"Madonna della Legna"

TITOLO TAVOLA:

VALUTAZIONE INTEGRATA

COMMITTENTI:

**ZAZZI RENATA, GUSTINELLI VERA,
BROCCHI ALESSANDRO E BROCCHI LORENZO**

PROGETTISTA:

ARCH. FEDERICO ROMOLINI
Studio Tecnico Associato Romolini

DATA:

18.01.2011

PREMESSA

La vigente legge regionale sul governo del territorio (L.R.T.1/05) nel suo articolo 11 stabilisce che, oltre agli strumenti di pianificazione territoriale, siano "soggetti a valutazione integrata gli atti comunali di governo del territorio, salva diversa previsione del piano strutturale sulla base dei criteri di cui all' articolo 14". Tra gli atti di governo del territorio sono compresi, oltre che il Regolamento Urbanistico, anche i piani attuativi.

L'art. 14 delle L.R.T. 1/05 fissa i criteri con cui il Piano Strutturale può escludere alcuni atti di governo dalla effettuazione della valutazione integrata o prevedere una valutazione integrata semplificata; tali criteri sono i seguenti:

"Ai fini dell'effettuazione o meno della valutazione integrata ... deve tenersi conto, prioritariamente, della misura in cui l'atto di cui si tratti costituisca quadro di riferimento di progetti ed altre attività, sia in relazione all'ubicazione che alla natura, alle dimensioni e alle condizioni operative di esse, sia con riferimento alla ripartizione di risorse. Relativamente agli effetti derivanti dal piano o programma, deve esserne preso in considerazione:

- ◆ l'eventuale carattere cumulativo;
- ◆ la natura sovra-comunale;
- ◆ l'entità ed estensione nello spazio, tenendo conto dell'area geografica e della popolazione potenzialmente interessata.

Ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al piano o programma di cui si tratti, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, definiti dal titolo I, capo I, della presente legge, con particolare riguardo:

- ◆ alla sussistenza di problematiche ambientali pertinenti al piano o al programma di cui si tratti;
- ◆ alla rilevanza del piano o del programma ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria in materia di tutela dell'ambiente;
- ◆ alla probabilità, alla durata, alla frequenza ed alla reversibilità degli effetti prodotti;
- ◆ ai rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- ◆ al valore ed alla vulnerabilità dell'area interessata, in ragione delle speciali caratteristiche naturali, dell'eventuale superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite normativamente previsti, dell'utilizzo intensivo del suolo;
- ◆ al patrimonio culturale presente nella medesima area;
- ◆ agli effetti eventuali su aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Il Comune di Sansepolcro è dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 147/2010, redatto in attuazione della L.R. 5/1995 (attualmente abrogata e sostituita dalla L.R. 1/2005). Il Regolamento di attuazione in materia di valutazione integrata, di cui alla D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R, fissa le modalità di attuazione di tale valutazione, tra cui il termine di efficacia differita: la valutazione integrata si applica obbligatoriamente agli strumenti della pianificazione territoriale ed agli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente al 29 maggio 2007.

Il Piano Strutturale approvato non contiene la individuazione degli atti di governo del territorio da escludere dalla procedura o processo di "valutazione integrata". Pertanto il P.A. è da sottoporre a tale tipo di valutazione.

LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEL P.di L. "MADONNA DELLA LEGNA"

Il Piano di Lottizzazione interessa l'area corrispondente ad uno dei comparti organici individuati nel P.R.G.

L'area di intervento è quella di un singolo comparto, compreso all'interno di un'area già prevalentemente urbanizzata. Al suo interno saranno realizzati undici edifici con destinazione prevalentemente residenziale, ma con la possibilità di realizzare anche uffici, attività commerciali e piccoli laboratori artigianali purché non rechino disturbo al vicinato.

Nell'ambito del Piano di Lottizzazione sono comprese inoltre le opere di sistemazione a parcheggio pubblico, sia lungo la viabilità di penetrazione interna alla lottizzazione che nell'area marginale a sud-ovest, dove sarà creata un'area della dimensione utile per creare trentadue parcheggi a disposizione non solo dei nuovi abitanti insediabili ma anche per la zona residenziale a valle sprovvista di standard; sarà inoltre realizzato un parco pubblico nella zona sud-est la dove è presente la condotta principale dell'acquedotto pubblico.

VERIFICA DI COERENZA CON ALTRI STRUMENTI DI PIANICAZIONE O ATTI DI GOVERNO VIGENTI NELL'AMBITO INTERESSATO DAGLI INTERVENTI DEL PIANO ATTUATIVO.

Il Piano di Lottizzazione proposto risulta conforme al vigente P.R.G. e risulta rispondente alle condizioni ed ai requisiti definiti nella deliberazione comunale avente per titolo *"indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino alla ri-adozione del piano strutturale"*.

Gli obiettivi e le previsioni del Piano Attuativo in questione risultano quindi conformi con gli obiettivi e le prescrizioni del P.R.G. e del P.S. adottato, e risulta coerente con il Documento di Integrazione all'avvio del Procedimento del P.S., di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 144 del 16.10.2007, e con i contenuti del P.I.T., rispettando al contempo i contenuti dell'art. 36 dello stesso P.I.T., dell'art. 39 della L.R. 5/95 e della D.G.R. 118/2003.

VERIFICA DELLA PRESENZA DI PARTICOLARI CONDIZIONI DI VULNERABILITÀ O CRITICITÀ AMBIENTALI O PAESAGGISTICHE

Non sono presenti beni di pregio ambientale quali corsi d'acqua, vegetazione riparia, vegetazione di pregio, sistemazioni agrarie di pregio. Si veda il rapporto con le invarianti strutturali già individuate dal P.T.C. e riportate nelle tavole di quadro conoscitivo del Piano Strutturale che individua l'area come zona bianca.

Il Piano di Lottizzazione, a tutti gli effetti, si configura quale ambito posto in posizione centrale rispetto ad un circostante tessuto prevalentemente urbanizzato a destinazione residenziale, tale ambito è un'area di notevole interesse paesaggistico (di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004), ma non da altri tipi di vincoli o beni di valore storico-culturale.

Dal Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, adottato con Deliberazione del C.C. n. 29/2004 si deduce:

- ◆ TAVOLA 3, VIABILITÀ STORICA: La viabilità pubblica Via Antonio di Anghiari è stata classificata storica, da tale sistema viario i fabbricati progettati nel Piano di Lottizzazione hanno mantenuto una distanza di 10.00 metri, come richiesto;
- ◆ TAVOLA 8, CARTA DELL'USO DEL SUOLO: l'area in oggetto è interessata da culture tradizionale a maglia media,
- ◆ TAVOLA 9, CARTA DEI TIPI E VARIANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO: la zona è caratterizzata da culture del frazionamento periurbano,

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione inoltre non presenta particolari criticità ambientali:

- ◆ TAVOLA G.10.S, CARTA DELLA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA allegata al Piano Strutturale, risulta che l'area è classificata con pericolosità 2 Bassa, ovvero sono le aree le cui condizioni di stabilità sono da considerarsi buone e sono costituite da terreni con buone caratteristiche geotecniche in cui non sono presenti indizi geomorfologici attivi ed in cui i fenomeni pregressi sono ormai da considerarsi stabilizzati; i dubbi che comunque permangono potranno essere fugati successivamente alla conduzione della campagna geognostica di supporto alla progettazione edilizia.
- ◆ TAVOLA G.11.S, CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA allegata al Piano Strutturale, l'area interessata dal Piano di Lottizzazione è classificata a pericolosità 2 Bassa. In questa classe di pericolosità ricadono quelle aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni: non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni; sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

Il presente documento riguarda la valutazione degli effetti ambientali del Piano di Lottizzazione, estratto dal documento adottato con Deliberazione del C.C. n. 29/2004 (TAVOLA C4.2.A), redatta sulla base delle Istruzioni tecniche e del Manuale per l'applicazione della Valutazione della Regione Toscana in ottemperanza a quanto disposto all'art.32 della L.R. 5/95.

E' stata eseguita una ricognizione sullo stato dell'ambiente su scala particolareggiata al P.di L. allo scopo di conoscere condizione delle principali risorse e poter effettuare le valutazioni circa la fattibilità delle previsioni di trasformazione, ovvero per l'individuazione delle condizioni compatibili alla trasformabilità.

Si sono utilizzati i seguenti dati e informazioni disponibili:

- ◆ APPROVVIGIONAMENTO IDRICO,
- ◆ RETE FOGNARIA,
- ◆ SUOLO,
- ◆ MOBILITÀ E TRAFFICO,
- ◆ QUALITÀ DELL'ARIA IN RAPPORTO ALLE EMISSIONI INQUINANTI,
- ◆ INCREMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO,
- ◆ INCREMENTO DELLA PRODUZIONE DEI RIFIUTI,
- ◆ INTERFERENZA VISIVA,
- ◆ INCREMENTO DEI CONSUMI ELETTRICI E DI COMBUSTIBILI FOSSILI,
- ◆ EFFETTI SOCIO-ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA.

In tale allegato sono innanzitutto elencati gli obiettivi della variante tra cui quello di migliorare la dotazione infrastrutturale e di servizio nella zona residenziale. Per il raggiungimento degli obiettivi vengono pertanto illustrate le azioni di piano, tra queste quella inerente l'organizzazione della viabilità Via A. da Anghiari, con la creazione di una zona parcheggio particolarmente capiente (per la zona residenziale a valle) e la possibilità di ampliare la sede stradale.

Il presente Piano di Lottizzazione si propone, quindi coerentemente con lo strumento urbanistico generale, di attuare l'obiettivo sopra descritto. Per ciò che riguarda in particolare la valutazione degli effetti si rileva quanto segue:

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Nella zona sud del Piano di Lottizzazione sono presenti due tubazioni principali dell'acquedotto pubblico, ovvero una tubazione del diametro di 35 cm e una di 7 cm., poste parallelamente al confine.

L'adduzione idrica avverrà pertanto da tale esistente infrastruttura mediante un pozzetto di consegna per poi essere distribuita dalla dorsale centrale posta lungo la via di penetrazione della lottizzazione.

RETE FOGNARIA

A valle del Piano di Lottizzazione, lungo la Via Tiberina Sud è esistente la fognatura pubblica mista.

Nel 2001 la Società Nuove Acque autorizzò la realizzazione di un tratto di fognatura, differenziata tra acque bianche ed acque nere, per allacciare i costruendi fabbricati nella zona B residenziale (a valle del Piano di Lottizzazione).

Il progetto, come descritto nella tavola 8, prevede la realizzazione dei singoli allacci ai fabbricati e la realizzazione di una dorsale principale lungo la via di penetrazione, per confluire poi sulla sua perpendicolare di distribuzione interna, che proseguendo nel giardino pubblico si allaccerà alla doppia tubazione prevista.

Tutti i tratti fognari sono stati posti in area pubblica, senza la necessità di eseguire delle servitù di passaggio.

SUOLO

La riduzione progressiva del territorio aperto a favore delle aree urbanizzate provoca una riduzione della permeabilità dei terreni con successive modifiche del deflusso delle acque pluviali.

La prescrizione di mantenere per ogni lottizzazione il 25% di area permeabile risponde all'esigenza di limitare il fenomeno della impermeabilizzazione del suolo. Si valuta inoltre che nelle zone C le attività previste non producono un particolare incremento di impermeabilità.

MOBILITÀ E TRAFFICO

Via Antonio di Anghiari è una viabilità storica percorsa a doppio senso di marcia, con una carreggiata di ridotte dimensioni, che confluisce a valle nella Via Tiberina Sud e a monte nella Strada Comunale della Montagna.

In ottemperanza all'Ordinanza del Comandante della Polizia Municipale n. 99 del 17.08.2004 e all'impegno assunto da parte dei proprietari in data 05.01.2006 a seguito delle indicazioni ricevute dall'Amministrazione Comunale, il Piano di Lottizzazione è stato adeguato e precisamente:

- ◆ nella zona sud è stato progettato un grande parcheggio per risolvere problemi di sosta alla già congestionata zona residenziale, deficitaria di standard pubblici,
- ◆ Via Antonio da Anghiari sarà percorsa a senso unico, dal limite del parcheggio anzidetto, ovvero: per arrivare alla strada di penetrazione del Piano di Lottizzazione si potrà percorrere da sud a nord o viceversa, mentre uscendo si potrà andare solamente verso la Strada Comunale della Montagna.

Flussi di Traffico:

In merito alla valutazione dei flussi di traffico legati all'intervento oggetto specifico del presente Piano di Lottizzazione si rileva che i momenti di maggior traffico si verificano dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 15.00 alle 19.00.

La letteratura propone diversi metodi di calcolo per la valutazione della capacità delle intersezioni (siano esse libere, semaforizzate o con rotonda) ed ad essi si fa rimando. In alternativa, è possibile valutare la misura della prestazione della strada nello smaltire il traffico, attraverso la tecnica della stima il livello di servizio delle tratte stradali.

Tale tecnica si fonda sostanzialmente sulla valutazione di elementi strutturali e geometrici (quantitativi e qualitativi) della piattaforma stradale nei tratti interessati. In base a tale metodo, il livello di utilizzo delle sezioni stradali interessate, dovrà indicativamente essere inferiore all'80% del flusso di saturazione teorico, calcolato in termini di veicoli per senso di marcia, come da norme tecniche CNR (Bollettino n. 91/83), secondo il seguente schema:

TABELLA A.1	<i>larghezza della carreggiata</i>	<i>n. max dei veicoli/ora</i>
	Maggiore di 7.00 metri	1200 v/h
	Minore di 7.00 metri	960 v/h
	Carreggiate indipendenti	2400 v/h

Le caratteristiche strutturali, la geometria, il livello di sicurezza delle strade possono costituire quindi ulteriori elementi di valutazione che influiscono sulla stima dei volumi di traffico sostenibili.

Con il metodo di calcolo adottato si può stabilire i seguenti parametri:

- ♦ larghezza carreggiata < 7.00 metri
- ♦ n. massimo dei veicoli 960 veicoli/ora
- ♦ flusso massimo ammissibile 768 veicoli/ora (80% del n. massimo dei veicoli)
- ♦ totale n. veicoli 53 posti auto pubblici
43 posti auto privati (50% della Sup. della L. 122/89)
96 posti auto

L'utilizzo effettivo della viabilità con il flusso massimo dei veicoli del Piano Attuativo "Palazzetta":

- ♦ $96 : 960 = x : 100$ $x = 10,00 \%$
valore ampiamente inferiore all' 80% del flusso massimo ammissibile.

Lo smaltimento del traffico avverrà nel seguente tempo:

- ♦ $96 : 960 = x : 60'$ $x = 10,00$
lo smaltimento di tutti i veicoli, con una carreggiata inferiore ai 7.00 metri avverrà in 10'

QUALITÀ DELL'ARIA IN RAPPORTO ALLE EMISSIONI INQUINANTI

Non sono noti i valori sia delle emissioni industriali che di quelle provocate dal traffico.

INCREMENTO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Nell'elaborato "Valutazione degli effetti ambientali" si rileva che l'aumento di attività può provocare un incremento dei livelli sonori sia per rumorosità intrinseca sia per l'aumento dei flussi di traffico.

Essendo il Piano di Lottizzazione con un indice di fabbricabilità ridotto, si può tranquillamente asserire che gli aumenti di rumorosità saranno da ritenersi trascurabili.

In sede di rilascio del permesso a costruire sarà comunque richiesto l'adeguamento dell'edificio oggetto del presente Piano attuativo a quanto previsto nel D.P.C.M. 5 dicembre 1997 in merito alla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

INCREMENTO DELLA PRODUZIONE DEI RIFIUTI

Si può tranquillamente affermare che rispetto all'aumento complessivo di produzione rifiuti quello riferito alle nuove zone residenziali è trascurabile, perché le attività residenziali producono generalmente un quantitativo di rifiuti inferiore a quello delle zone artigianali ed industriali.

Viene definita la seguente misura di mitigazione:

"Incentivare lo sviluppo della raccolta differenziata".

Nell'area interessata dal presente Piano di Lottizzazione è stato previsto l'inserimento di un'isola ecologica che funzionerà anche per la raccolta differenziata.

INTERFERENZA VISIVA

Le nuove edificazioni avranno un impatto visivo sul paesaggio particolarmente contenuto, sia perché si uniformeranno alle tipologie edilizie esistenti (si veda la prospettiva a volo di uccello della situazione attuale e dopo intervento realizzato) e sia perché di ridotte dimensioni con edifici disposti ad due o al massimo tre piani fuori terra.

Nell'ambito degli interventi previsti dal presente Piano di Lottizzazione è comunque compresa la piantumazione di essenze arboree autoctone a foglia caduca, con funzione, oltre che di arredo urbano, anche di mitigazione dell'impatto visivo delle nuove costruzioni.

La quota principale del verde pubblico è stata sistemata a sud, in modo tale che sia fruibile non solo dai nuovi abitanti del Piano di Lottizzazione ma anche da tutto il comparto limitrofo.

INCREMENTO DEI CONSUMI ELETTRICI E DI COMBUSTIBILI FOSSILI

Il nuovo insediamento residenziale incrementerà i consumi energetici dell'area anche se i consumi relativi sono da considerarsi trascurabili, in relazione alle attività residenziali limitrofe e per il numero di abitanti insediabili

Viene definita la seguente misura di mitigazione:

"Attivare politiche di risparmio energetico".

In sede di rilascio di permesso a costruire sarà richiesto che l'edificio oggetto del presente Piano Attuativo venga adeguato a quanto disposto dal D.Lgs. 192/2005, dal D.Lgs. 311/2006 e dalla normativa regionale in materia di risparmio energetico (L.R. 39/2005 e successive modifiche ed integrazioni).

EFFETTI SOCIO-ECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA

La valutazione di questo tipo di effetti non è stata analizzata nell'elaborato più volte citato "Valutazione degli effetti ambientali" ma è richiesto nell'ambito della "valutazione integrata" così come disciplinata dalla L.R. 1/05.

Per ciò che riguarda gli effetti socioeconomici si valuta che il nuovo insediamento offra nuove opportunità di offerta, nel mercato edilizio particolarmente congestionato e circoscritto a tipologie edilizie condominiali, che di fatto limita le scelte disponibili da parte del compratore finale e pertanto si ritiene che determini effetti prevalentemente positivi.

Per ciò che riguarda infine gli effetti sulla salute umana si può senza alcun dubbio affermare che un'edilizia di qualità e estensiva come quella progettata non presenteranno alcun rischio negativo per l'abitante che vi si insedierà.