



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

II SETTORE TECNICO- SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VIA DON IVANO RICCI — RELAZIONE IN MERITO ALLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA E ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA (art. 36 delle norme del P.I.T.)

1. COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

1.a - Vincoli paesaggistici presenti

L'area oggetto di intervento nel presente "Piano di Recupero di iniziativa privata in via Don Ivano Ricci" ricade nella zona assoggettata al vincolo della "Zona limitrofa al comune di Sansepolcro" di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, apposto con D.M. 12/11/1962, tipologia c) (*i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici*) e d) (*le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze*). I valori riconosciuti alla base della definizione del vincolo sono i seguenti:

- valore panoramico delle visuali godibili e come quadro di sfondo della città;
- valore paesaggistico per la presenza di numerose ville con parchi;
- valore ambientale del patrimonio boschivo;
- valore del paesaggio agrario tradizionale.

1.b - Previsioni del P.d.R.

Il presente Piano di Recupero interessa un'area edificata posta sulla fascia pedecollinare urbanizzata a nord del centro storico, lungo una viabilità storica che conduce al Convento del Cappuccini e a sud-est di una villa padronale schedata nel P.T.C. della Provincia di Arezzo e nella "Variante al P.R.G. per l'edificato di matrice storica" del Comune di Sansepolcro, come "Villa Pirondi"; all'interno dell'area oggetto di P.d.R. è presente un edificio artigianale in parte recuperato con destinazione ricreativo-sportiva e in parte abbandonato e in avanzato stato di degrado.

Il presente P.d.R., coerentemente con l'obiettivo fissato anche dalla L.R. 01/05 di privilegiare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto ai nuovi impegni di suolo libero, prevede la demolizione della parte fatiscente di tale ex capannone artigianale (pari a mc. 2.062) e la ricostruzione di un nuovo edificio residenziale (pari a mc. 2.054) finalizzata alla riqualificazione estetica e funzionale del relativo contesto urbano, anche attraverso l'arretramento del fronte edilizio dal filo stradale e la creazione di uno spazio a parcheggio lungo strada. Il nuovo edificio residenziale viene allineato con quelli esistenti a nord e a sud e presenta altezza e caratteri tipologici analoghi a quelli degli edifici contermini.

1.c - Effetti presumibili derivanti dall'attuazione del P.d.R. sui valori paesistici tutelati dal vincolo

In merito a questi valori si rileva che l'attuazione degli interventi previsti nel presente P.d.R.:

- non pare compromettere le visuali da e verso la collina ed il quadro di sfondo del centro storico di Sansepolcro in quanto il nuovo edificio, da realizzare a seguito degli interventi di demolizione del capannone esistente, ricade all'interno di un'area in urbanizzata e risulta parzialmente e in taluni casi totalmente nascosto dagli edifici adiacenti;
- non pare compromettere o alterare il valore paesaggistico derivante dalla presenza di numerose ville con parchi in quanto la zona oggetto di intervento non interessa aree di tutela paesaggistica di ville; è da segnalare altresì che gli interventi previsti di arretramento del fronte edilizio rispetto alla viabilità storica garantisce una visuale più aperta verso Villa Pirondi migliorandone la percezione da sud;
- non altera il valore ambientale del patrimonio boschivo e il valore del paesaggio agrario tradizionale della collina in quanto come, sopra evidenziato, l'area di intervento è completamente inserita all'interno del tessuto urbano residenziale pedecollinare.

1.d - Compatibilità del P.d.R. rispetto all'implementazione paesaggistica del P.I.T. adottata nel giugno 2009, al P.T.C. e al P.S.

In merito all'implementazione paesaggistica del P.I.T., adottata con D.C.R. n. 32 del 16/06/2009, dall'elaborato A3 allegato al presente P.d.R. si evince la sostanziale compatibilità con gli obiettivi di qualità e gli indirizzi per il recupero e riqualificazione delle aree degradate e compromesse nella sezione 4 "Schede dei paesaggi, individuazione degli obiettivi di qualità dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii." facente del piano paesaggistico regionale.



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

II SETTORE TECNICO- SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

In merito al P.T.C. si rileva che l'area interessata dal presente P.d.R. non ricade in aree di tutela paesaggistica del sistema insediativo, né è compresa nelle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola (tipi di paesaggio agrario), ma è posta all'interno del contesto urbanizzato del capoluogo la cui disciplina è demandata al Comune.

Il Piano Strutturale individua l'area interessata dal presente P.d.R., posta all'interno della U.t.o.e. n. 02 "Pedecolle urbanizzato di Sansepolcro", come "tessuto degradato o con funzioni incongrue o dismesso", da sottoporre a interventi di riqualificazione ambientale, urbanistico/architettonica e funzionale come previsto nel presente piano attuativo.

Inoltre è da rilevare che, a seguito della adozione del P.S. l'Amministrazione Comunale, con D.C.C. n. 71/09, ha definito i criteri per la redazione dei "Rapporti di valutazione" da allegare ai piani attuativi comprensivi delle modalità per effettuare le valutazioni degli effetti degli stessi sulla risorsa "paesaggio e patrimonio culturale". Il presente P.d.R. contiene tali valutazioni nel suo elaborato A3 da cui si evince che l'impatto paesistico attribuito agli effetti delle previsioni del suddetto piano attuativo sulla componente paesaggio, misurato come prodotto tra la classe di sensibilità del sito ed il grado di incidenza del progetto, è 4 ovvero "sotto la soglia di rilevanza".

1.e – Conclusioni

Si può pertanto ritenere che il presente P.d.R. comporti un impatto non significativo rispetto ai valori del paesaggio tutelati dal Vincolo ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e risulti compatibile con la disciplina paesaggistica di riferimento.

2. CONFORMITÀ URBANISTICA

Il Comune di Sansepolcro è dotato di Piano Regolatore Generale definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 197 del 31.10.2001 e di Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22.11.2010 e divenuto efficace dal 16 febbraio 2011.

Nel vigente P.R.G. l'area oggetto del presente P.d.R. è individuata come zona omogenea B2 di completamento residenziale con la seguente normativa:

"If = 2,00 mc/mq (indice fabbr. Fondiario)

Rc = 0,40

Hmax = 10,50 ml

Ds = 5,00 ml o allineamento

De = 10,00 ml tra pareti finestrate di edifici diversi

Dc = 5,00 ml o sul confine secondo la disciplina del Codice Civile

Procedure d'intervento:

intervento diretto: concessione onerosa (salvo i casi di legge), autorizzazione

Tipologia:

plurifamiliare, a torre, in linea, ecc.

Prescrizioni:

allineamenti e quote rilasciate dall'Ufficio Urbanistica Comunale (U.U.C.) tenuto conto delle prevalenti situazioni esistenti."

Nell'ambito del P.S. l'area interessata dal presente P.d.R. ricade all'interno della U.t.o.e. n. 02 "Pedecolle urbanizzato di Sansepolcro" ed è individuata come "tessuto degradato o con funzioni incongrue o dismesso".

La normativa di salvaguardia del P.S. per i "tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi" prevede che: "Nelle aree definite nel P.S. come "aree degradate o con attività incongrue o dismesse" fino all'approvazione del R.U. o di varianti anticipatrici del R.U. gli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica potranno essere realizzati esclusivamente a seguito della redazione di appositi Piani di Recupero; nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane disciplinata dalla omonima variante il dimensionamento delle demolizioni e ricostruzioni delle volumetrie è quello già previsto da tale variante; per le "aree degradate o con attività incongrue o dismesse" al di fuori di tale fascia sarà invece possibile solo il recupero delle volumetrie esistenti e legittimate da regolare titolo abilitativo, ad eccezione dei casi specificatamente disciplinati nelle salvaguardie definite per ogni U.t.o.e. nelle schede D di Valutazione del P.S."



COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

II SETTORE TECNICO- SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,
52037 Sansepolcro (AR)

Ai fini della doppia conformità degli interventi previsti nel presente piano attuativo, rispetto sia al P.R.G. che al P.S., è stata prevista la redazione di un apposito Piano di Recupero anziché il rilascio di un semplice permesso a costruire.

In merito alle volumetrie costruibili nella zona omogenea B2 del P.R.G. l'area risulterebbe possedere un potenziale di mc. 2.122 che è ridotto invece, per effetto delle salvaguardie del P.S., ad un massimo di mc. 2.062, pari al volume esistente legittimato; poiché il presente P.d.R. prevede la ricostruzione di 2.054 mc. risulta garantita dallo stesso la richiesta doppia conformità.

Il presente Piano di Recupero di iniziativa privata denominato “Piano di Recupero in via Don Ivano Ricci” risulta pertanto conforme alla strumentazione urbanistica generale vigente.

Sansepolcro, 21/08/2013.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Maria Luisa Sogli