

ELAB. 01

VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 65/2014 AL PS E AL RU PER AGGIORNAMENTO E CORREZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO RELATIVO ALLA MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DI VALORE DI UNA PORZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE POSTO IN VIALE VOLTA N. 11

ELAB. 01 – RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ SEMPLIFICATA A V.A.S. DI CUI ALL'ART. 5, COMMA 3 TER, DELLA L.R. 10/2010 E SS.MM.II.

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. n. 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.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, non comportante conseguenze sulla disciplina degli strumenti urbanistici, riguarda la correzione della classificazione del valore di una porzione di edificio residenziale, ed è redatto ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014.

Il manufatto oggetto di correzione è un modesto edificio ad un piano, posto in aderenza all'edificio di abitazione principale, attualmente utilizzato come cucina-soggiorno.

La porzione di fabbricato è stata classificata dal RU nella *“Classe 2 - Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale”* e nel PS come *“Edifici di valore architettonico-ambientale (V)”*; tale attribuzione di valore deriva dalla classificazione contenuta nella *“Variante al P.R.G. della fascia di 200 metri attorno alle mura”*, approvata D.G.R. n. 12553 del 30/12/1993 ed oggi non più vigente.

Gli elaborati della suddetta variante al P.R.G. classificavano la porzione di edificio in questione di *“Valore architettonico e ambientale (VAA)”*, di valore pari a quello attribuito all'edificio di abitazione, e definivano il fabbricato una superfetazione nella tavola dei tipi edilizi con destinazione d'uso garage.

Tale attribuzione di valore, come esplicitato nella documentazione allegata all'istanza dal proponente, risulta erronea viste le caratteristiche tipologiche e formali del manufatto edilizio e vista la mancanza di elementi architettonici e decorativi caratterizzanti. Il manufatto, inoltre, da un confronto tipologico con gli edifici sulla medesima strada, appare un elemento non tipico della tradizione costruttiva prevalente e dunque, è da considerarsi come una superfetazione, così come già rilevato negli elaborati sopraindicati.

La definizione di “superfetazione” in atti contrasta dunque con l’attribuzione del valore oggetto della presente istanza di rettifica

L’attribuzione del valore suddetto limita gli interventi edilizi alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo C1, non consentendo la demolizione e ricostruzione fatta eccezione per l’eliminazione di eventuali superfetazioni e per l’esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica.

La richiesta di variazione prevede la declassificazione della porzione di manufatto alla “Classe 6 - Edifici o complessi di valore architettonico nullo” per poter consentire la demolizione e la ricostruzione con la realizzazione di un giunto sismico in corrispondenza dell’edificio principale per migliorare il comportamento sismico di quest’ultimo e garantire un più elevato grado di sicurezza.

Dal progetto di massima allegato all’istanza si prende atto che l’aspetto esteriore del fabbricato in corrispondenza della strada pubblica (Viale Volta) non sarà modificato ad eccezione dell’apertura dell’accesso carraio per poter utilizzare il fabbricato come garage, vano di cui è attualmente privo l’organismo edilizio.

Per quanto sopra esposto si ritiene che la presente variante rientri nel campo di applicazione dell’art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 in quanto aggiornamento e correzione del quadro conoscitivo, che non incrementa le pressioni sulle componenti ambientali rispetto alle previsioni del vigente R.U. già sottoposto a VAS.

Si rileva infine che l’area in cui insiste il fabbricato oggetto di variante non è interessata da vincoli sovraordinati e che la modifica da introdurre con la presente variante è coerente e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invarianti strutturali.

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

Sansepolcro, 18/01/2024

Il redattore della presente relazione
Arch. Massimiliano Baquè

Firma autografa assolta ai sensi dell’art. 3, comma 2, del D.Lgs. 39/93