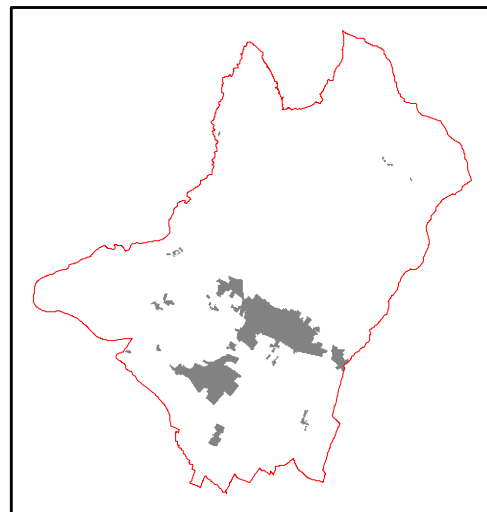


Variante n. 11h.bis al R.U.

Modifiche alla disciplina del patrimonio edilizio esistente - 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. del

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. 11h.bis AL R.U.

1. PREMESSA

La presente relazione è redatta ai sensi del combinato disposto dell'art. 5bis e art. 5, comma 3, lettera c), oltre che dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

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, in attuazione dell'atto di indirizzo politico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019, 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 finalizzate alla modifica disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione residenziale.

La Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 prevede che siano 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 per la 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; 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 ne sono state recepite 50 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 Deliberazione di Consiglio Comunale n. 112 del 09/12/2019 (in cui sono state recepite altre 31 istanze di cittadini privati più 1 presentata dalla Consulta interprofessionale);
- VARIANTE AL R.U. N. 11.f PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 18/02/2020 (in cui sono state recepite altre 2 istanze);
- VARIANTE AL R.U. N. 11.g.1 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 18/02/2020 (in cui sono state recepite altre 2 istanze);
- VARIANTE AL R.U. N. 11.g.2 PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE avviata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 del 07/02/2020 (in cui sono state recepite altre 2 istanze).

Ad oggi, successivamente a tale primo gruppo di 99 richieste o manifestazioni di interesse, sono pervenute altre 2 istanze tutte relative a proposte di modifica alla disciplina del patrimonio edilizio esistente in area agricola, riconducibili quindi alla tipologia di varianti promosse dalla presente Amministrazione comunale con il sopra citato atto di indirizzo politico di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 10/05/2019 e **che non comportano alcun incremento di SUL e né nuovo impegno di suolo libero.**

Si è ritenuto pertanto opportuno, al fine di dare ulteriore attuazione ai principi dello sviluppo sostenibile promossi dalla legge regionale sul governo del territorio evitando il nuovo consumo di suolo e privilegiando invece la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale, recepire tali ultime istanze nell'ambito di una variante denominata VARIANTE AL R.U. N. 11h.bis PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

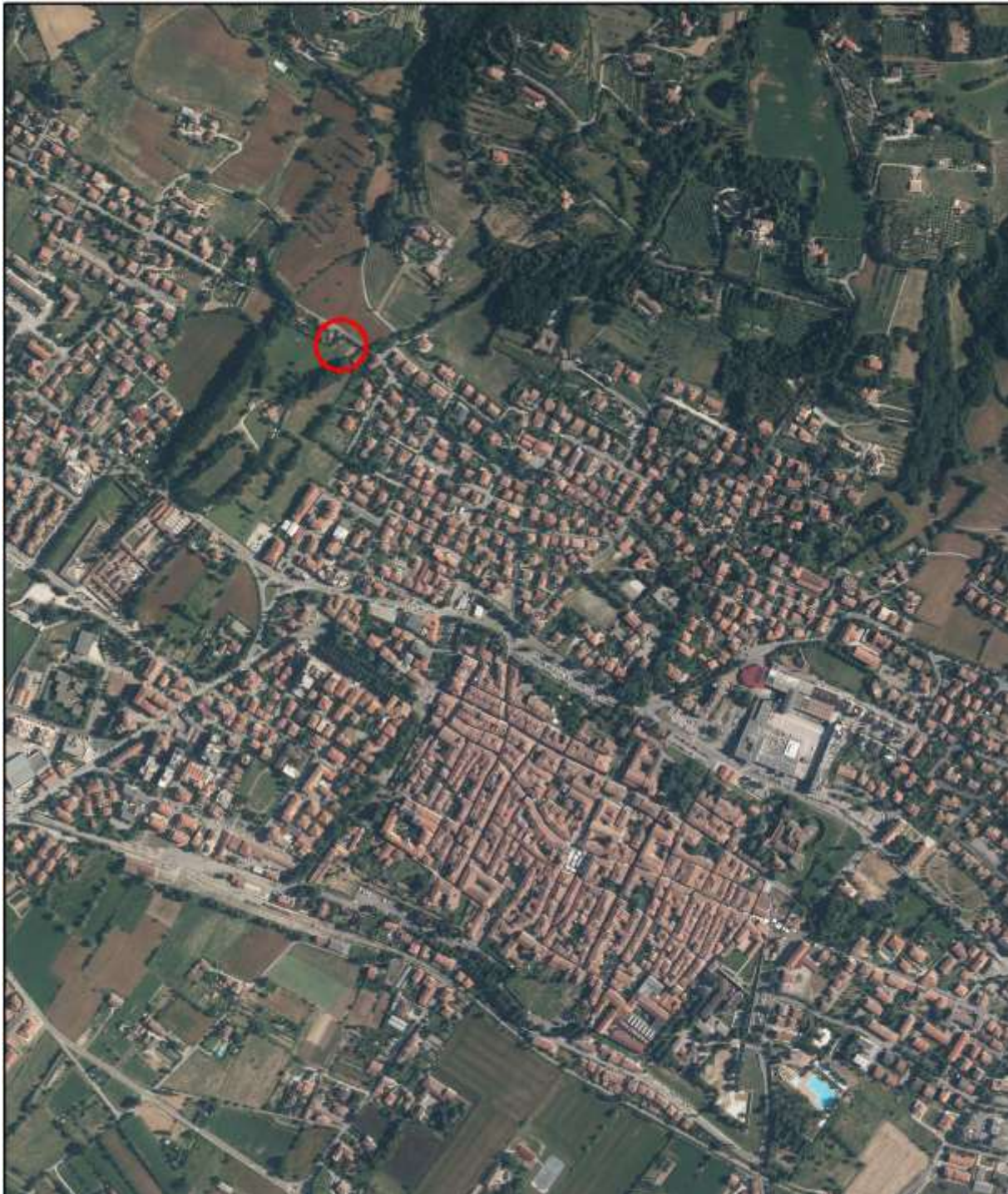
I contenuti di tali istanze si possono così riassumere:

- istanza a) presentata, in data 02/01/2020, prot. 13, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 42, particella 160, in località Petreto I;
- istanza b) presentata, in data 01/04/2020, prot. 7132, dai proprietari dell'area distinta catastalmente al foglio 58, particella 124, in località Villa del Vescovo.

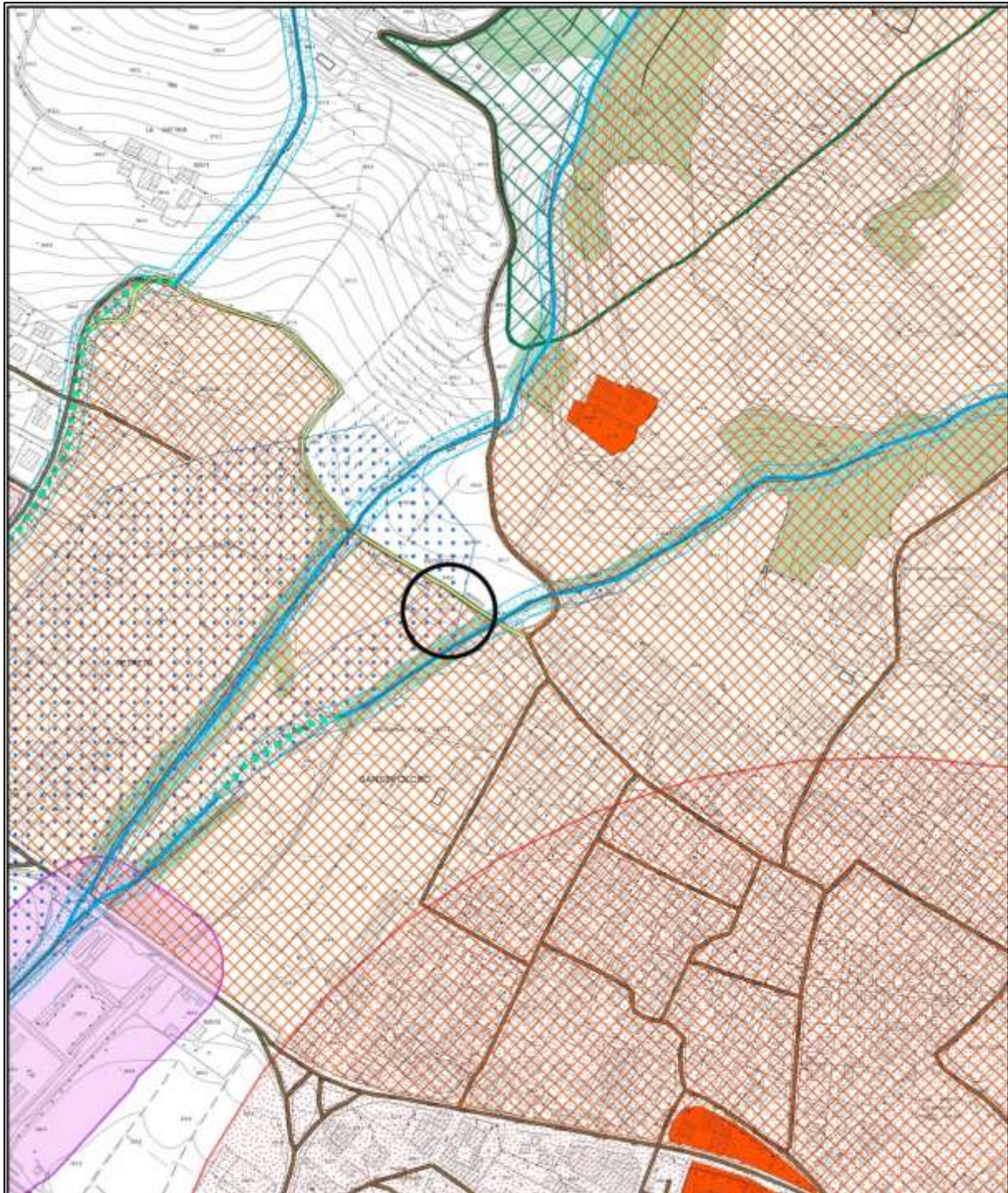
2. DESCRIZIONE DELLE ISTANZE E DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

L'istanza a) sopra menzionata riguarda immobili ricadenti nella pertinenza di un complesso edilizio di matrice storica (complesso rurale di matrice storica di Petreto I) e ricade in area a prevalente o esclusiva funzione agricola assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136

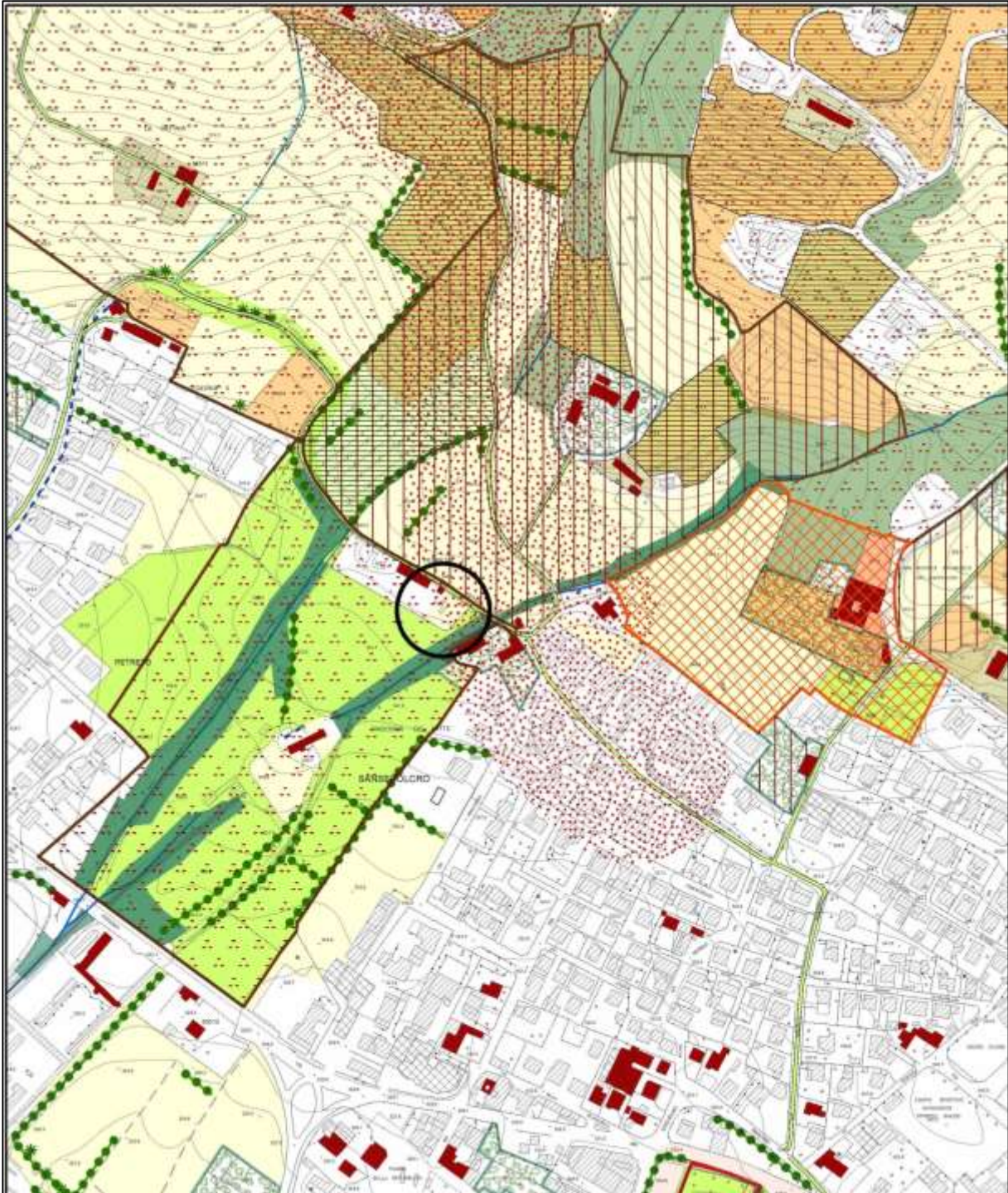
del D.lgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962 e in area di tutela paesistica della struttura urbana di Sansepolcro.



Estratto della foto aerea con localizzazione (cerchiata in rosso) dell'area oggetto della istanza a)



Estratto della tavola dei vincoli del RU con localizzazione dell'area oggetto della istanza a); tale area ricade oltre che nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004 istituito con DM 12/11/1962 (retino quadrettato arancione) anche in area a rischio idraulico elevato relativo alla Fascia A del Piano di assetto idrogeologico del Bacino del Tevere (area puntinata blu)



Estratto della tavola delle invariati del RU con localizzazione dell'area oggetto della istanza a) che interessa edifici di matrice storica ricadenti nell'area di tutela paesistica della struttura urbana

Nell'ambito del Piano Strutturale vigente il complesso edilizio di matrice storica di cui all'istanza a) è stato oggetto di schedatura (scheda dell'Ambito 04 - Scheda 19R14 "Petreto I") che riporta tra le altre la seguente documentazione fotografica:

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940
 (di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA
19 R 14/c1

TOPONIMO: Petreto I

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

FILM N° 9

FOTO 20

ED. N° 4'



FILM N° 9

FOTO 27

ED. N° 4'



FILM N° 9

FOTO 26

Lastricato antistante l'ed.4



FILM N° 9

FOTO 21

ED. N° 5



FILM N° 9

FOTO 23

ED. N° 5



FILM N° 9

FOTO 24

ED. N° 6



FILM N°

FILM N°

FOTO

ED. N°

Gli edifici oggetto della istanza a) sono quelli individuati con i numeri 5 e 6; l'edificio n. 5 è descritto in tale schedatura come "Essiccatoio originario inutilizzato a volume semplice coperto a capanna, in pregevole muratura di pietrame con intonaco a calce a rasa pietra" con valore

architettonico V o classe 2 (ovvero *“Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico; e contestuale”*). L'edificio n. 6 è descritto *“Concimaia con piccolo servizio igienico e porcilaia post '40 con valore CCA o classe 4 (ovvero “Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro”)*).

Con concessione Edilizia n. 10799 del 07/05/2004 l'edificio n. 5 è stato trasformato in abitazione.



Lo stato attuale degli edifici n. 5 e n. 6 in questione è quello documentato nella presente foto



Come documentato nel foto-inserimento sopra riportato sarebbe intenzione dei proprietari dell'immobile in questione demolire l'edificio n. 6 (ex concimaia) e realizzare in sua sostituzione un ampliamento giustapposto al fronte sud dell'edificio n. 5.

Tale intervento è stato oggetto di parere preventivo favorevole della Commissione comunale del paesaggio ma non può essere attuato in quanto la porzione in ampliamento sarebbe realizzata a meno di 10 metri dalla parete finestrata dell'edificio principale a sinistra.

Al fine di poter realizzare l'intervento di cui trattasi pertanto sarebbe necessario integrare la disciplina sul patrimonio edilizio esistente del RU consentendo in questo caso e nei casi analoghi la possibilità di derogare alla distanza minima dei 10 metri di cui all'art. 9 del DM 1444/1968 in applicazione dell'art. 140, comma 1, della L.R. 65/2014 che dispone:

"1. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere h) ed l), relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente."

In applicazione di tali norme regionali si prevede quindi di integrare l'art. 72 delle NTA del RU come segue con una modifica che assumerà carattere generale per tutti i casi simili:

"Al fine di evitare il nuovo impegno di suolo libero a fini edificatori nel territorio rurale gli interventi ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli da 14 a 19, 29, del Titolo V e degli articoli 87, 101 e 102 delle presenti norme e interessino edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, possono essere realizzati anche ad una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti purché non inferiore a quella preesistente; nel caso in cui tali pareti finestrate

siano di proprietà diverse tale deroga è consentita a condizione che tra gli interessati venga sottoscritta un'apposita convenzione per atto pubblico".

Inoltre nel caso specifico sarebbe necessario modificare la zonizzazione dell'area corrispondente che da "Tessuti storici minori e pertinenze di edifici rurali storici" interni al perimetro del centro abitato dovrebbe invece essere individuato come "*Pertinenza di edificato storico*" in area agricola ovvero su "*Coltivi collinari*" con disciplina di cui alla relativa scheda dell'Ambito 04 - 19R14 "Petreto I" in cui il valore dell'edificio n. 6 sarà modificato da CCA a N o classe 6 (ovvero valore nullo).

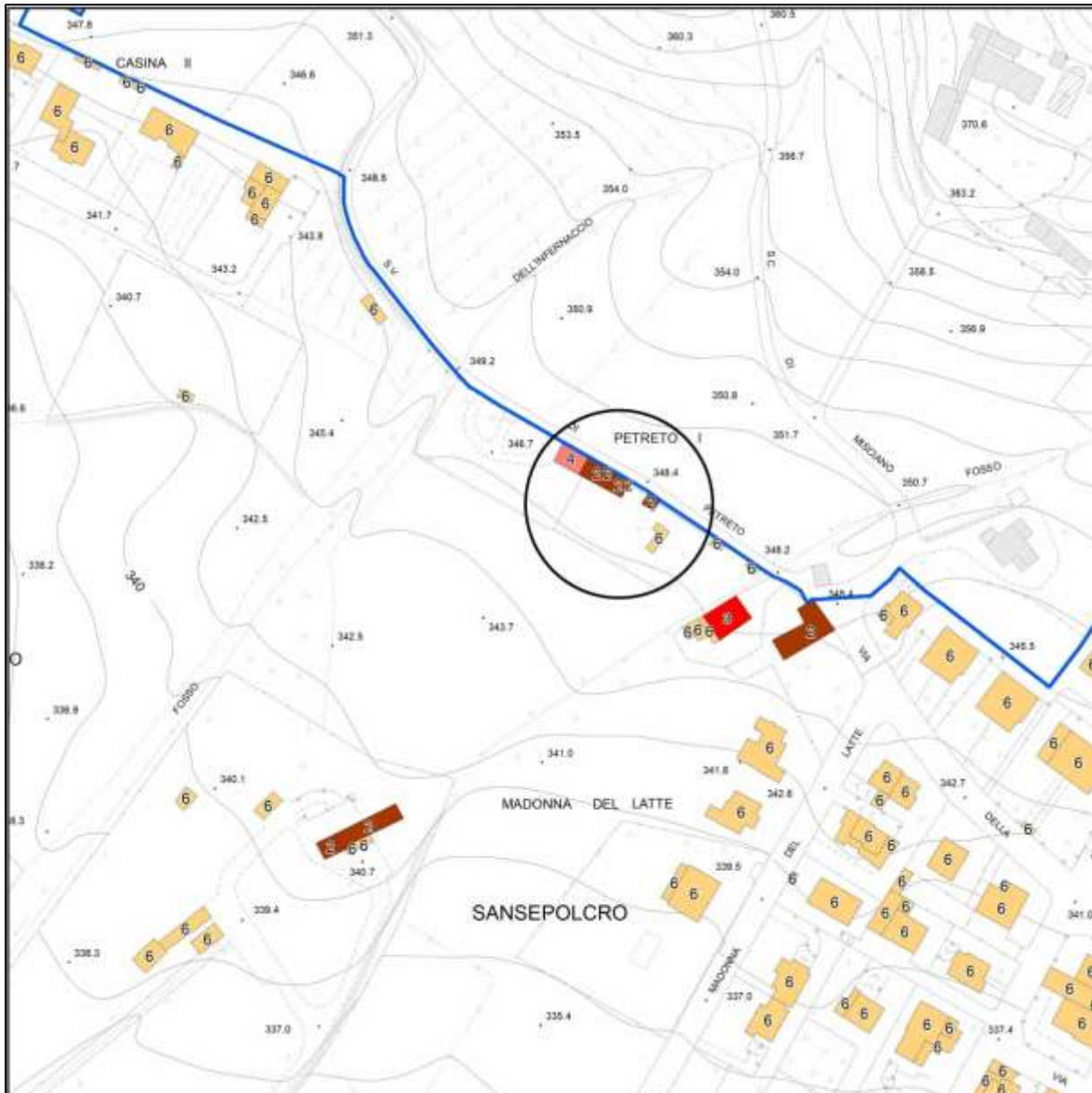


Estratto del Regolamento Urbanistico vigente con l'area di interesse cerchiata in nero: si nota come il complesso edilizio in questione sia stato ricompreso all'interno del centro abitato pur avendo i caratteri del complesso rurale sparso in zona agricola

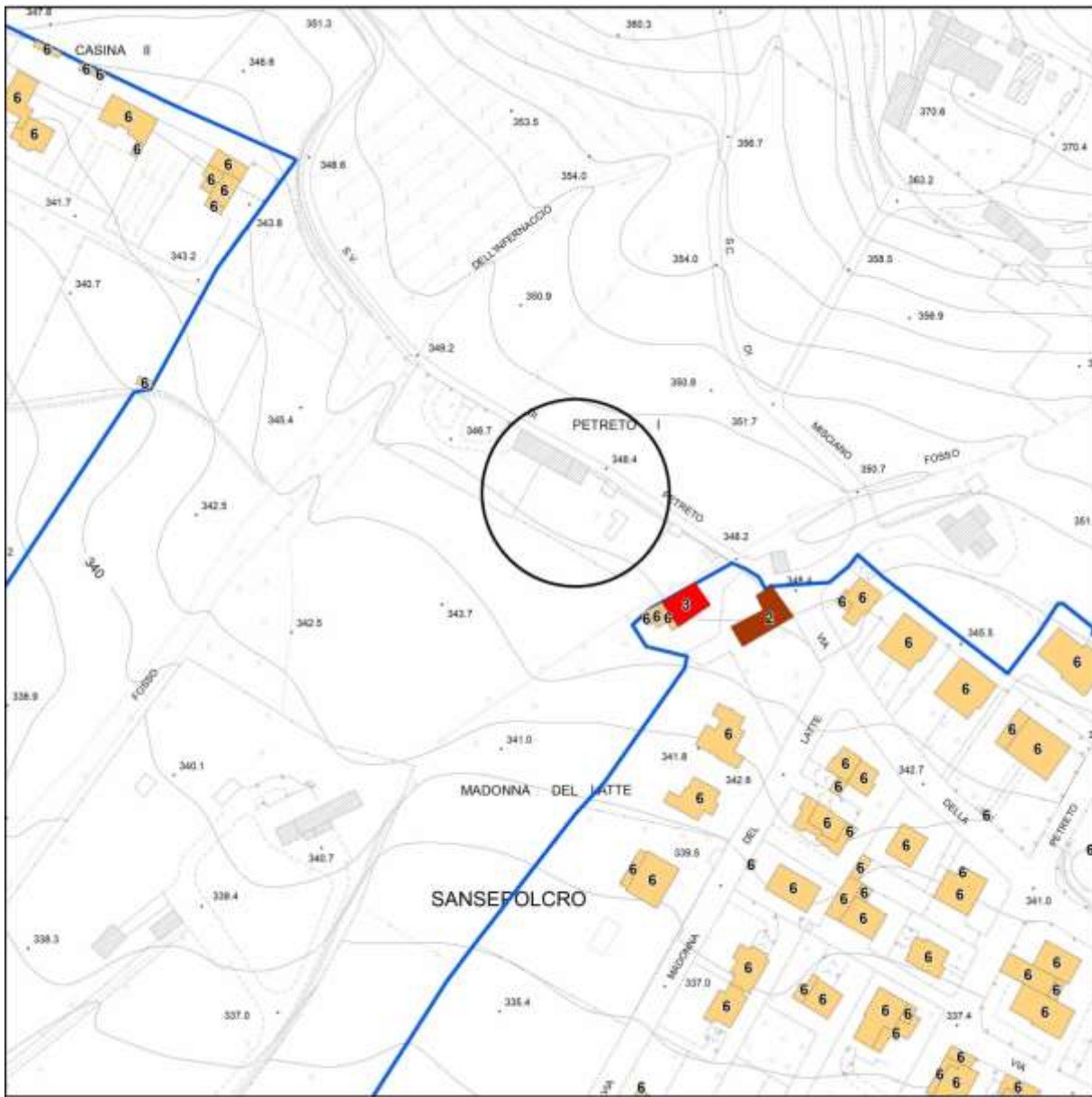


Estratto del Regolamento Urbanistico con la proposta di modifica di cui alla presente variante che fa appartenere più coerentemente tale complesso al territorio rurale sistema dei coltivi collinari.

Si ritiene inoltre necessario la modifica della tavola 6 e 6G del vigente RU nel modo che segue

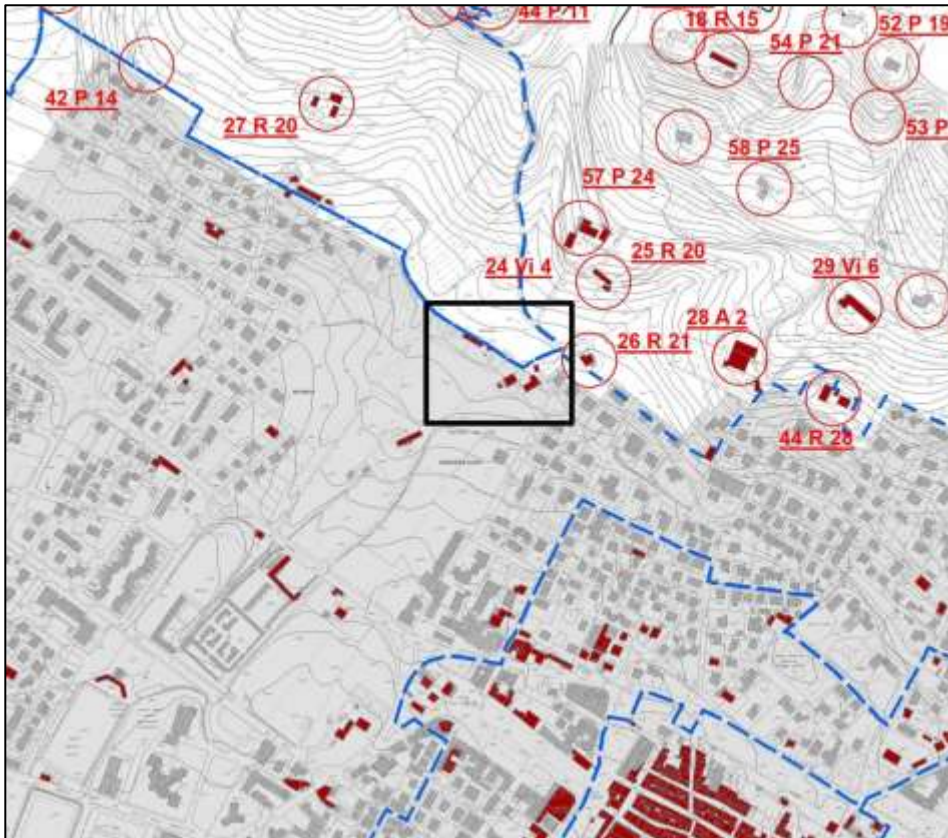


Estratto della tavola 6 del RU vigente in cui il complesso rurale di Petreto I è localizzato all'interno del centro abitato.

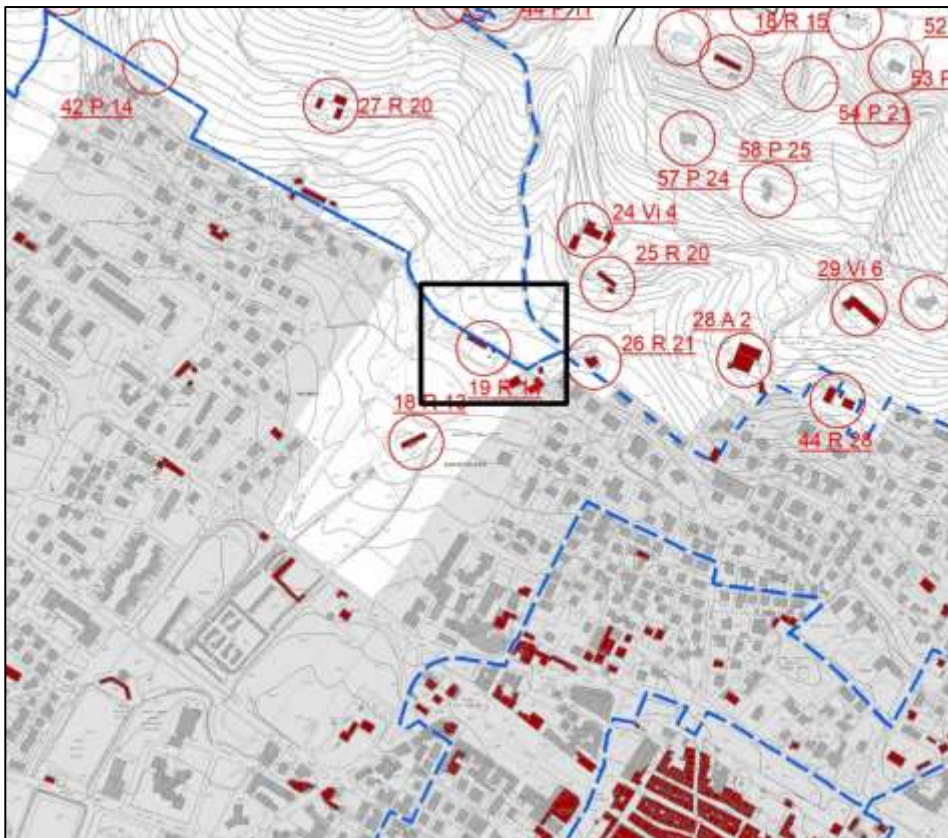


Stato modificato

Estratto della tavola 6 nello stato modificato in cui il complesso rurale di Petreto I è invece ricompreso nel territorio rurale



Estratto della tavola 6G del vigente RU in cui, coerentemente con la tavola 6, il complesso di matrice storica di Petreto I figura all'interno del centro abitato.



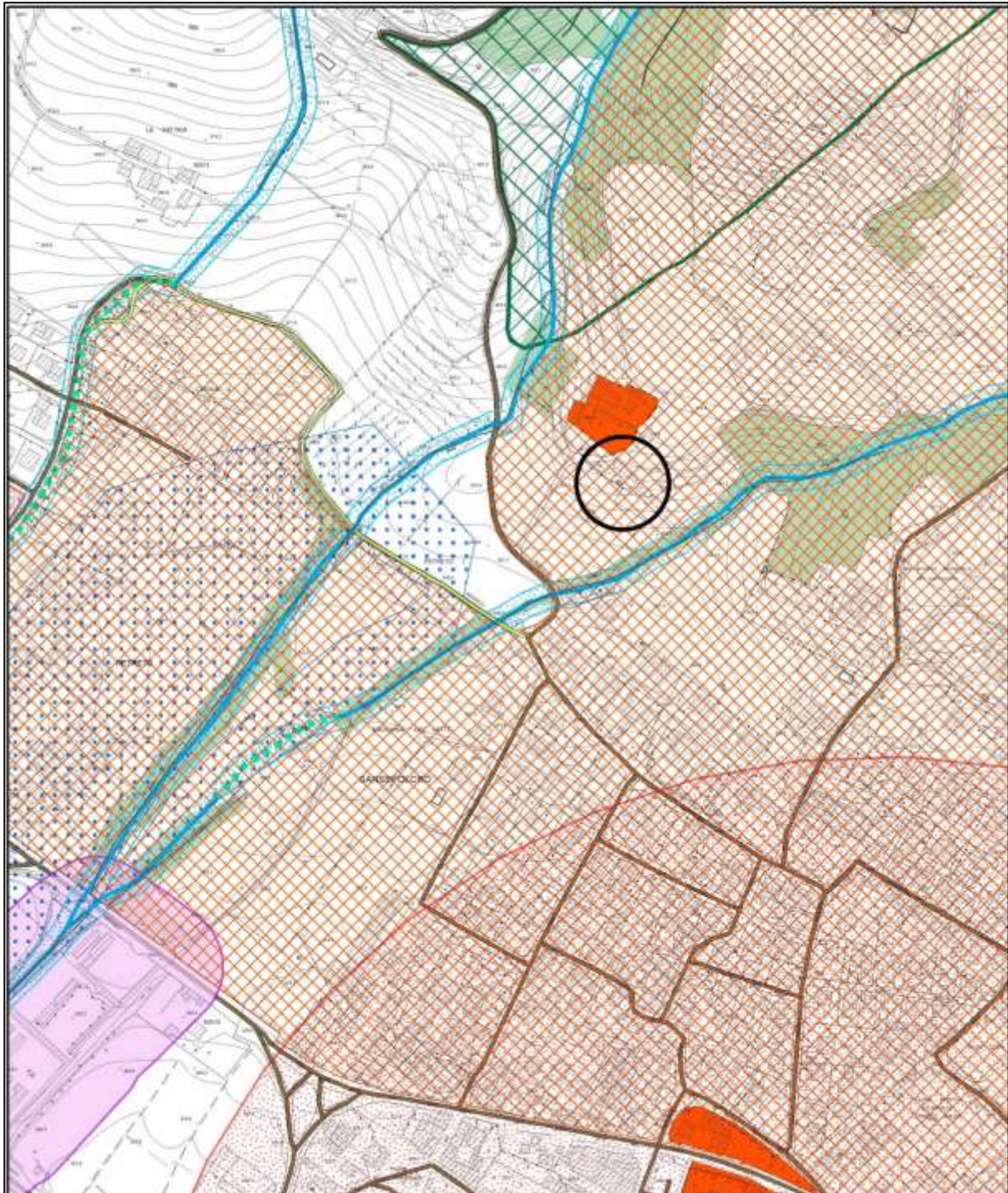
Estratto della tavola 6G dello stato modificato in cui le classificazioni di valore degli edifici del complesso di Petreto I, ora ricadente in territorio rurale, sono desumibili dalla scheda 19R11 dell'ambito 4.

L'istanza b) riguarda il complesso rurale di matrice storica di Villa del Vescovo o Villa Serena, posto immediatamente a sud del complesso di tale villa, e ricade:

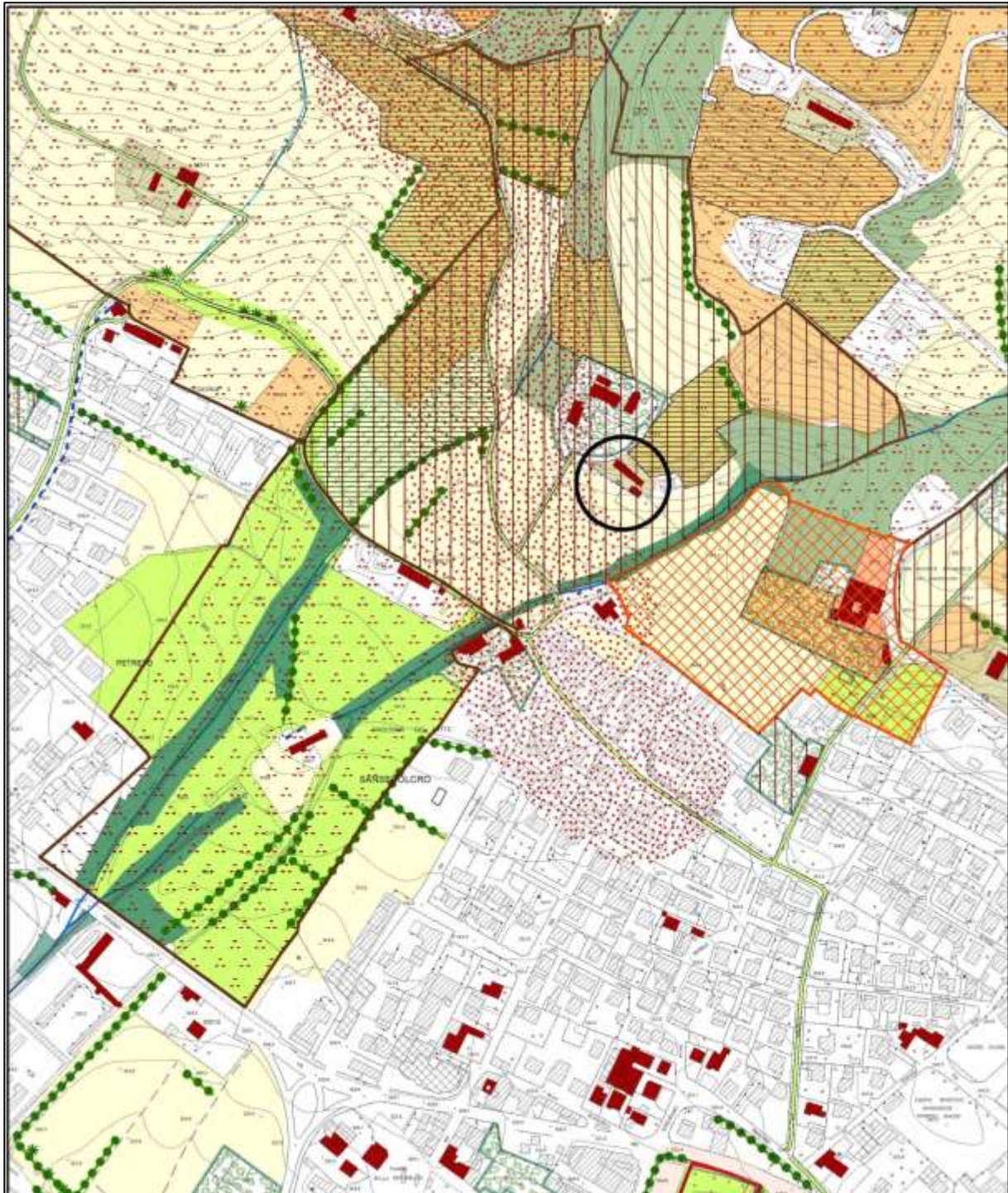
- in area a prevalente o esclusiva funzione agricola (coltivi collinari) assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004, istituito con DM 12/11/1962
- e in area di tutela paesistica di Villa del Vescovo come individuata dal vigente RU.



Estratto della foto aerea con localizzazione (cerchiata in rosso) dell'area oggetto della istanza b)



Estratto della tavola dei vincoli del RU con localizzazione dell'area oggetto della istanza b); tale area ricade nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 42/2004, istituito con DM 12/11/1962 (retino quadrettato arancione).




Estratto della tavola delle invariati del RU con localizzazione dell'area oggetto della istanza b) che interessa un complesso edilizio di matrice storica e la sua pertinenza (retino color tortora su area di tutela paesistica di Vila del Vescovo (retino a righe verticali).

Nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico il complesso edilizio di matrice storica di cui all' istanza b) è stato oggetto di schedatura (scheda dell'Ambito 7c - Scheda 25R20 "casa colonica di Villa del Vescovo") che riporta la seguente documentazione fotografica:

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940
(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA
25 R 20 /b

TOPONIMO: casa colonica di Villa del Vescovo		OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici			
Catasto Lorenese 		Catasto all'impianto 1:2000 			
Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994) 		DIRETTIVE PER LA EVENTUALE RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI DI IRRILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI			
FILM N° 10	FOTO 16	ED. N° 1	FILM N° 10	FOTO 9	ED. N° 1
					
FILM N° 10	FOTO 15	ED. N° 1	FILM N° 10	FOTO 18	ED. N° 1
					

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA
25 R 20 /c



Per l'annesso individuato con il numero 1 che è stato classificato di valore "compatibile con l'ambiente" o di valore "neutro" o classe 4 si chiede la declassificazione con possibilità di ricostruzione a parità di volume e sedime.

Tale ricostruzione però dovrebbe avvenire, secondo la vigente disciplina del patrimonio edilizio del RU, ad una distanza di almeno 10 metri dall'annesso posto più a sud identificato con il numero 2 nelle scheda sopra riportata e quindi non potrebbe essere più impegnato lo stesso sedime essendo la distanza attuale tra i due edifici inferiore a 10 metri.

Al fine di poter realizzare l'intervento di cui trattasi con mantenimento del sedime attuale nella ricostruzione si ritiene necessario integrare la disciplina sul patrimonio edilizio esistente del RU consentendo in questo caso e nei casi analoghi la possibilità di derogare alla distanza minima dei 10 metri di cui all'art. 9 del DM 1444/1968 in applicazione dell'art. 140, comma 1, della L.R. 65/2014 che dispone:

"1. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere h) ed l), relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente."

In applicazione di tali norme regionali, in analogia a quanto ipotizzato per l'istanza a) e per tutti i casi simili, si prevede quindi di integrare l'art. 72 delle NTA del RU come segue:

"Al fine di evitare il nuovo impegno di suolo libero a fini edificatori nel territorio rurale gli interventi ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia, laddove consentiti nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli da 14 a 19, 29, del Titolo V e degli articoli 87, 101 e 102 delle presenti norme e interessino edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, possono essere

realizzati anche ad una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti purché non inferiore a quella preesistente; nel caso in cui tali pareti finestrate siano di proprietà diverse tale deroga è consentita a condizione che tra gli interessati venga sottoscritta un'apposita convenzione per atto pubblico”.

Contestualmente la scheda 25R20 dell'ambito 7c sarà integrata con una prescrizione per l'edificio n. 1 che ammetterà, in caso sia dimostrato che tale edificio presenta problematiche di intervento per l'eliminazione del rischio sismico non superabili con interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, anche la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

3. VALUTAZIONI DI COERENZA, COMPATIBILITÀ E CONFORMITÀ DELLA VARIANTE CON IL PIT-PPR

Sulla base di quanto emerge dalla situazione vincolistica nell'area oggetto delle istanze a) e b) si rileva che le relative modifiche alle NTA del R.U. sono soggette alla disciplina dell'art. 5 dell'ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018, in quanto varianti parziali allo strumento urbanistico operativo oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nel procedimento urbanistico ordinario di cui agli articoli 17 e 19 della L.R. 65/2014.

La verifica di coerenza al PIT-PPR deve essere effettuata con particolare riferimento alla disciplina contenuta nell'Elaborato 3 b – Sezione IV del PIT che contiene obiettivi rispetto ai quali va garantita la coerenza, direttive, rispetto alle quali va garantita la compatibilità, e prescrizioni, rispetto alle quali va garantita la conformità.

Valutazione di coerenza con gli obiettivi

OBIETTIVI DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di coerenza delle modifiche alle norme del RU di cui alla presente variante
Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico con specifico riferimento agli esempi di edilizia rurale tradizionale	La modifica normativa di cui trattasi è finalizzata al mantenimento degli attuali rapporti plano altimetrici e gerarchici esistenti all'interno dei complessi edilizi rurali e ex rurali e pertanto risulta pienamente coerente con l'obiettivo riportata a sinistra.
Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica	La modifica normativa di cui trattasi è finalizzata alla limitazione del consumo di suolo ineditato anche nelle aree di pertinenza paesaggistica e alla riqualificazione delle stesse aree laddove siano presenti puntuali situazioni di degrado e, pertanto, risulta pienamente coerente con l'obiettivo riportata a sinistra
Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna .	La modifica normativa di cui trattasi è finalizzata al mantenimento degli attuali rapporti plano altimetrici e gerarchici esistenti all'interno dei complessi edilizi rurali e ex rurali e pertanto risulta pienamente coerente con l'obiettivo riportata a sinistra
Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale costituito da coltivazioni a cereali con le residue separazioni interpoderali a filari alberati, edifici rurali sparsi, viabilità	La modifica normativa di cui trattasi è finalizzata alla limitazione del consumo di suolo ineditato anche nelle aree di pertinenza paesaggistica e nel paesaggio agrario e risulta pienamente

OBIETTIVI DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di coerenza delle modifiche alle norme del RU di cui alla presente variante
poderale salvaguardandone le relazioni fondative storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'abitato di Sansepolcro	coerente con l'obiettivo riportata a sinistra
Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica	Idem come sopra
Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere presenti lungo i percorsi verso la sottostante città e quelle che si aprono verso la valle ad Est del torrente Afra.	Idem come sopra

Valutazione di compatibilità con le direttive

DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di compatibilità delle modifiche alle norme del RU di cui alla presente variante
<p>Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti/giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle); - nell' ambito di pertinenza paesaggistica delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei 	<p>Le previsioni della presente variante contribuiscono alla tutela dell'assetto storico e consolidato dei luoghi evitando la trasformazione di aree attualmente a verde e mantenendo gli attuali orientamenti e rapporto gerarchici tra gli edifici. Pertanto la variante risulta compatibile con le direttive riportate a fianco.</p>

DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di compatibilità delle modifiche alle norme del RU di cui alla presente variante
caratteri di matrice storica	
<p>mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale);</p> <ul style="list-style-type: none"> - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali; 	Idem come sopra
<p>gestire le trasformazioni edilizie assicurando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento della relazione spaziale-funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - il mantenimento, in presenza di un reseau originario, della caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico 	Idem come sopra
<p>limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali esistenti; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi 	Idem come sopra

DIRETTIVE DEL PPR Attinenti la variante in questione	VALUTAZIONE di compatibilità delle modifiche alle norme del RU di cui alla presente variante
<p>pubblici e privati;</p> <p>- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso;</p> <p>migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto</p>	

Valutazione di conformità alle prescrizioni

PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di conformità delle modifiche alle norme del RU di cui alla presente variante
<p>Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale dell'edilizia rurale, sono prescritti:</p> <p>- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie;</p> <p>- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</p> <p>- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico</p>	<p>Le previsioni della presente variante contribuiscono alla tutela dell'assetto storico e consolidato dei luoghi evitando la trasformazione di aree attualmente a verde o con altre sistemazioni aperte di pregio. Il rispetto di tutte le prescrizioni riportate qui a fianco sarà garantito in fase di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche per i singoli interventi edilizi.</p>
<p>mantenimento ... del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi;</p>	idem come sopra
<p>recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento</p>	Idem come sopra
<p>Il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;</p> <p>- in presenza di un resede originario o comunque</p>	Idem come sopra

PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di conformità delle modifiche alle norme del RU di cui alla presente variante
<p>storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;</p> <ul style="list-style-type: none"> - il recupero e il mantenimento della viabilità storica; - sia evitata l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare le qualità paesaggistiche della villa, compresi gli edifici storici di pertinenza, quali fattorie e case coloniche e dei coni visuali che si offrono da tali edifici 	
<p>per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione</p>	Idem come sopra
<p>Gli interventi che prevedono completamenti sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità. 	Idem come sopra
<p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o</p>	Idem come sopra

PRESCRIZIONI DEL PPR	VALUTAZIONE di conformità delle modifiche alle norme del RU di cui alla presente variante
<p>occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	

4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Nel loro complesso le varianti sopra descritte non comportano alcun incremento del dimensionamento del RU e alcun effetto significativo sulle arie componenti ambientali, concorrendo altresì ad evitare l'impegno di suolo ineditato a fini insediativi nel territorio rurale.

5. 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., finalizzata ad una modifiche ala norme del RU concernenti la disciplina del patrimonio edilizio esistente, 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.

6. 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.

7. 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 e dell'art. 5 dell' ACCORDO ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) (artt. 11 e 15 della Legge n. 241/1990) tra il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Regione Toscana del 17/05/2018, dovranno pervenire entro 30 giorni dalla data di invio del presente documento preliminare che costituisce avvio del procedimento.

Sansepolcro, 30/06/2020

Il progettista: Arch. Maria Luisa Sogli