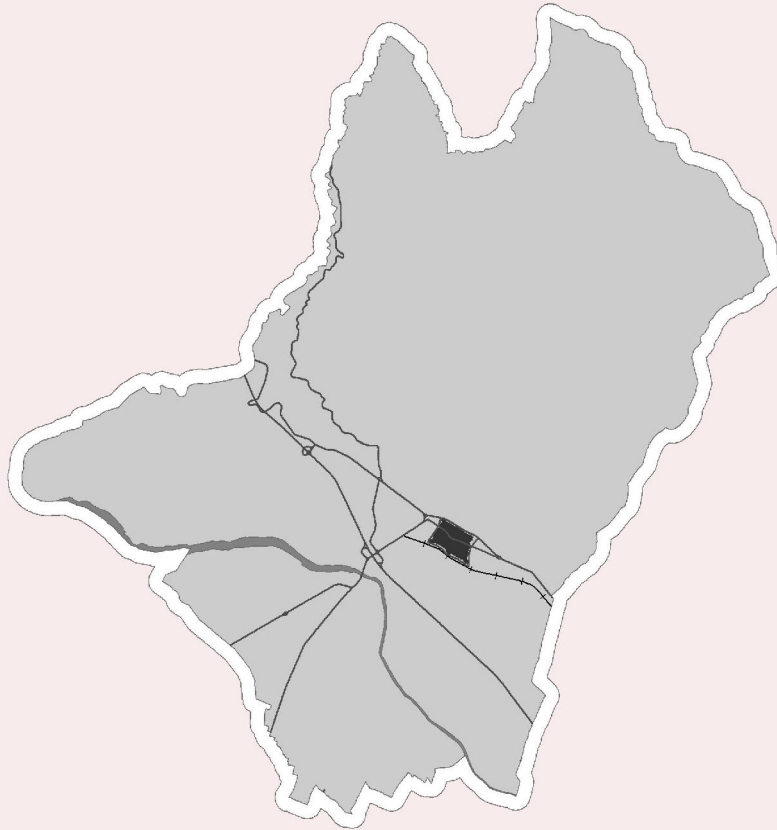




# COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



## **V20 - Piano di recupero di iniziativa privata di edificio in via Aggiunti n. 90 con contestuale variante al P.R.G.**

**Adozione ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. 01/05**

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Dott.essa Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO:  
Ing. Remo Veneziani

UFFICIO DI PIANO:  
Redazione della variante:  
Arch. Maria Luisa Sogli (Responsabile del procedimento),  
Arch. Ilaria Calabresi (collaboratrice)

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
Geom. Gian Luca Pigolotti

COLLABORATORI INTERNI: geom. Rossana Cenciarini,  
geom. Andrea Franceschini, p.i. Enzo Riguccini

**DATA: aprile 2013**

**Elab.**  
**01V**

**Rapporto ambientale e relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali socioeconomici e sulla salute umana**

**OGGETTO: V20 - Piano di Recupero di iniziativa privata dell'edificio posto in Via Aggiunti n.90 con contestuale variante al P.R.G.– RAPPORTO AMBIENTALE E RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI, TERRITORIALI, SOCIOECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA** preliminare alla adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05.

## **PREMESSA - RIFERIMENTI NORMATIVI**

La L.R. 01/05, come modificata con dalle disposizioni normative regionali più recenti, nel suo articolo 11 prevede che:

*“Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio sono assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica “VAS”, di valutazione di impatto ambientale “VIA” e di valutazione di incidenza).*

*2. Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono:*

- a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;*
- b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.”*

Gli articoli 5 e 5bis della L.R. 10/10 individuano i piani e programmi soggetti a V.A.S.; in particolare per ciò che riguarda i piani di competenza comunale sono obbligatoriamente da assoggettare a V.A.S. il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico e loro varianti oltre che varianti urbanistiche che comportano variazioni al Piano Strutturale.

La L.R. 10/10, sempre ai sensi dell'art. 5 bis comma 2, esclude in modo chiaro sia dalla procedura di V.A.S. che da quella di verifica di assoggettabilità a V.A.S. solo i piani attuativi di cui all'articolo 65 della L.R. 1/2005, nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali. In merito quindi alle varianti al P.R.G. che risultino conformi al Piano Strutturale, risulta conseguentemente applicabile quanto previsto dall'art. 5, comma 3, lettera c) ovvero risulta necessaria la procedura di assoggettabilità a V.A.S. di cui all'art. 22 della L.R. 10/10. A tal fine deve essere predisposto un “Rapporto ambientale preliminare” che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente; tale documento deve essere trasmesso all'autorità competente in materia di V.A.S. che lo invia ai soggetti competenti in materia ambientale che, entro i successivi 30 giorni, sono tenuti ad esprimere il proprio parere.

Successivamente l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 della L.R. 10/10 e ss.mm.ii., sentita l'autorità procedente o il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente, ed emette il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano o programma dalla V.A.S. e definendo, ove occorra, le necessarie prescrizioni, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 2. E' fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato fra l'autorità competente e il proponente. Entro lo stesso termine sono acquisiti dall'autorità competente i chiarimenti e le integrazioni eventualmente necessari.

Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni dell'eventuale esclusione dalla V.A.S. e le eventuali prescrizioni, sono rese pubbliche attraverso la pubblicazione sui siti web dell'autorità procedente o del proponente e dell'autorità competente.

Il presente “Rapporto ambientale preliminare” è pertanto redatto ai sensi dell'art. 5, comma 3, della citata L.R. 10/10, ed ha per oggetto le modifiche che si rendono necessarie per adeguare la vigente variante del centro storico alle previsioni del Piano di recupero relativo all'edificio di Via Aggiunti n.90.

Le valutazioni degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana del presente strumento urbanistico sono pertanto sviluppate nei seguenti elaborati:

- Elab. 01V "Rapporto ambientale preliminare" elaborato facente parte della variante al P.R.G.;
- Tavola n. 11 "Rapporto di valutazione" allegato al piano di recupero di iniziativa privata a firma del geom. Enrico Romano.

#### Inquadramento territoriale

Il Piano di recupero in questione interessa un'unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio del centro storico del capoluogo in Via Aggiunti n.90, posto in angolo tra Piazza S. Francesco e Via Aggiunti e censito al catasto urbano al foglio 70, particella 67, subalterno 3, categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico), di proprietà della società Fintrucks s.p.a., con sede in Perugia - via della Valtiera n. 79 P. IVA 02298800547.

#### Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico vigente di riferimento è rappresentato, per il complesso edilizio esistente, dalla Variante per il centro storico approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994.

Nell'ambito di tale variante (Tavola n. 16 – "Classificazione tipologica degli edifici, unità minima di progettazione/intervento") il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione è individuato come "casa in linea" e come unica "unità minima di progettazione/intervento" (o dimensione non ulteriormente frazionabile alla quale riferire ogni operazione progettuale, per ciò che riguarda le facciate e le parti condominiali degli edifici).

Nella Tavola n. 17 – "Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e categorie di intervento" il complesso edilizio in questione risulta classificato di "Valore architettonico ambientale"

Nella Tavola 18 – "Destinazione d'uso e modalità di intervento" della variante il complesso edilizio in questione ha destinazione "L: residenza (case a schiera e in linea)"

Il complesso edilizio, inoltre, non è oggetto di specifica schedatura (sempre nell'ambito della Variante per il centro storico) contenente i progetti guida per il recupero e riuso dei manufatti.

Le N.T.A. della variante prevedono, all'art. 24, che "negli interventi dovranno essere rispettate le tipologie originali degli alloggi, conservandone le dimensioni preesistenti". Soltanto "per gli edifici classificati S.V.2 e secondo le destinazioni abitative previste nella tav. 18 è ammessa la suddivisione interna che sarà resa possibile dalla riorganizzazione funzionale, la quale tuttavia non può essere estesa alla modifica degli elementi condominiali e collettivi. In ogni caso la superficie minima degli alloggi non dovrà essere inferiore a mq. 45, calcolati al netto delle murature."

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra rialzato e, in parte al seminterrato, risulta divisa in due parti dall'ingresso e dalla scala condominiale, formando di fatto due unità distinte e difficilmente utilizzabili come unica abitazione (attualmente è necessario attraversare la scala condominiale per passare dalla zona giorno alla camera e viceversa).

La finalità del presente Piano di Recupero, in variante rispetto al citato art. 24, è quella di frazionare l'unità immobiliare in oggetto realizzandone due distinte, quella a destra della scala, di superficie leggermente superiore a mq 45, destinata a civile abitazione, e quella a sinistra destinata a ufficio, mantenendo la destinazione dei vani seminterrati a locali accessori.

## **COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE E SOVRACOMUNALE**

Ai fini della valutazione di compatibilità del presente Piano di Recupero si è fatto riferimento ai criteri guida definiti dal Piano Strutturale definitivamente approvato in merito al centro storico del capoluogo:

"N.T.A. del P.S.:

#### **Obiettivi generali:**

*rilancio del ruolo primario del Centro Storico affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro, convivenza serena ed edificante. A tal fine il Piano Strutturale*

promuoverà il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero “legante” naturale della città di impronta antica. Per il raggiungimento di tale obiettivo verranno promosse azioni di piano atte a garantire standards abitativi adeguati, nel rispetto delle tipologie e della immagine architettonica della città storica. All’interno di questa prospettiva strategica troveranno compimento:

- a.1) i progetti previsti nell’ambito del “Contratto di Quartiere”;
- a.2) il riuso dei grandi contenitori architettonici per funzioni di interesse collettivo (quali ad esempio la destinazione ad attività culturali di Palazzo Alberti in collaborazione con il Museo del Bargello di Firenze; la promozione di iniziative per giungere ad una utilizzazione pubblica della Fortezza Malatestiano-Medicea, per fini museali o per manifestazioni culturali in genere);
- a.3) la regolamentazione del traffico, dei parcheggi e dei mercati, delle zone di sosta degli autobus turistici e degli usi delle aree pubbliche;
- a.4) lo sviluppo di progetti di arredo urbano volti alla riqualificazione degli spazi aperti ed all’abbattimento delle barriere architettoniche;
- a.5) il completamento dei progetti di pavimentazione delle strade e piazze del Centro Storico, al fine di privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile anche in funzione della valorizzazione della funzione di “Centro Commerciale Naturale” del centro storico. I progetti di pavimentazione oltre a riqualificare il sistema degli spazi aperti di servizio al tessuto edilizio dovranno rispondere anche alla esigenza di adeguare e potenziare il sistema delle reti tecnologiche di servizio;

Il R.U. dovrà effettuare una puntuale verifica delle schedature e delle norme sul patrimonio edilizio esistente del Centro storico, anche al fine di definire criteri di riferimento per l’ammissibilità degli interventi di frazionamento interno degli edifici e di riuso del sottotetto, comunque nel rispetto dei valori architettonico-culturali individuati dal Piano del Centro Storico e confermati dal P.S.. Il R.U. dovrà integrare le vigenti norme per il centro storico per garantire una più efficace tutela degli orti e giardini pensili individuati dal P.S. nella tavola 13b della “Disciplina degli insediamenti concentrati”. Il R.U. dovrà effettuare una verifica puntuale della schedatura ed aggiornare la disciplina, della “Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane” al fine di riprecisare le strategie di riqualificazione per alcuni ambiti già soggetti a ristrutturazione urbanistica che si configurano ancora come aree dismesse. Anche in merito alla “Variante per l’edificato di matrice storica” il R.U. dovrà effettuare la verifica, aggiornamento ed eventuale integrazione delle relativa schedatura e disciplina, anche al fine di attuare un’attività di monitoraggio, per verificarne l’efficacia ed apportare eventuali correzioni per il miglior raggiungimento degli obiettivi di tutela posti a fondamento della stessa variante...

Per i tessuti urbani individuati come centri storici nelle tavv. 11a, 11b, 12a e 12b, e come Centro storico del capoluogo e centri storici minori nelle tavv. 13a, 13b e 13c nel rispetto del disposto di cui al precedente articolo 47: conservazione, attraverso azioni di tutela attiva volta a mantenere il patrimonio edilizio di pregio integro in sé e nei suoi rapporti con il contesto urbanistico; tutela del patrimonio edilizio esistente mediante interventi adeguati ai caratteri tipologici e architettonici; previsione di destinazioni compatibili con le specifiche tipologie insediative; tutela dei valori morfologici legati al rapporto tra tessuti edilizi storici e spazi inedificati circostanti e quindi delle aree di tutela paesistica. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire gli interventi e le funzioni ammissibili per ciascun fabbricato e insieme omogeneo di fabbricati, in rapporto ai valori architettonici individuati, e dovrà specificare gli obiettivi, le azioni di piano, le condizioni alle trasformazioni, il dimensionamento già definiti dal P.S. per i tessuti storici, nelle schede D di valutazione delle U.t.o.e.; all’interno del centro storico del capoluogo e dei centri storici minori il P.S., nelle tavv. 13a, 13b e 13c, ha rappresentato anche la diversa articolazione dei valori architettonico-ambientali degli edifici facenti parte dei vari tessuti storici;...

#### Obiettivi specifici:

**Ob01:** Rilancio del ruolo primario del **Centro Storico** quale luogo di aggregazione e di incontro, anche attraverso il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche mirate di riuso e recupero del tessuto edilizio, con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale e, in secondo luogo, della funzione commerciale e dell’artigianato di qualità;

#### **AZIONI DI PIANO PER L’U.T.O.E.**

**Az01:** assunzione, nell’ambito del P.S., dei contenuti della “Variante al P.R.G. del Centro storico”, della “Variante al P.R.G. della fascia ricompresa tra le mura ed i viali” e della “Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbana”, per ciò che riguarda in particolare gli obiettivi di pianificazione, la metodologia delle analisi e le strategie progettuali attivate da tali strumenti per gli interventi di

recupero e riqualificazione architettonico-urbanistica. Le citate varianti nell'ambito del P.S. sono confermate come disciplina di salvaguardia fino alla adozione del R.U. o di varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. e conformi al P.S.:

**Az 02 bis:** previsione di un'area sottoposta ad **Intervento strategico Is01 a – “Centro storico del Capoluogo”** che sia finalizzata ad armonizzare le politiche urbanistiche e quelle di settore (quali quelle relative al “Piano del traffico”, al “Piano del commercio” e al “Piano del colore”) in questa fondamentale parte di città, per il perseguimento in modo integrato dell'obiettivo di cui al precedente punto Ob1, prevedendo il rilancio delle attività artistiche tradizionali (come arte orafa, merletto, tessuti, restauro del mobile antico) anche attraverso la destinazione degli edifici di proprietà pubblica o parti di essi a botteghe artigiane, compatibilmente con i caratteri architettonico-ambientali di tali manufatti; le previsioni del R.U. all'interno di questa Area di Intervento strategico dovranno essere precisate a partire da quanto riportato nella tavola 13b del P.S. in cui sono stati individuati: la classificazione di valore degli edifici, l'indicazione dei principali complessi edilizi abbandonati da riqualificare, le attrezzature con funzioni pubbliche o di interesse pubblico da tutelare, i complessi con funzioni produttive eventualmente da trasferire in altra parte della città e per i quali prevedere l'eventuale riconversione funzionale, via Aggiunti definita “asse culturale e commerciale” da valorizzare con ulteriori funzioni culturali e/o con attività commerciali di qualità (prodotti tipici), via XX settembre definito “asse commerciale principale” da valorizzare anche per attività commerciali di prodotti tipici; piazze e slarghi da riqualificare in via prioritaria (piazza Torre di Berta, slargo di Porta del Ponte), orti e giardini pensili di pregio da tutelare e riqualificare. Nella stessa tavola è inoltre riportata la classificazione delle aree a verde privato e pubblico di particolare valore ambientale, culturale e funzionale, sia all'interno del centro storico che sugli spalti delle mura che nelle fasce esterne ad esse che ricadono nell'Area di Intervento strategico Is01b di cui al successivo punto Az05;

**Az03:** elaborazione di una **puntuale verifica**, nell'ambito del R.U., **delle norme sul patrimonio edilizio esistente del Centro storico**, al fine di definire criteri di riferimento per l'ammissibilità degli interventi di frazionamento interno degli edifici e di riuso del sottotetto, comunque nel rispetto dei valori architettonico-culturali individuati dal Piano del Centro Storico e confermati dal P.S.”

Le modifiche introdotte dal presente Piano di Recupero alla Variante del Centro storico possono considerarsi coerenti con il Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 147/2010. Tali previsioni in variante si ritengono infatti compatibili con i caratteri strutturali, tipologici e formali del palazzo.

Sulla base di quanto desumibile dal “Rapporto di Valutazione” e da quanto sopra illustrato si rileva che il presente P.d.R. risulta inoltre coerente con gli obiettivi e le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (P.I.T.) vigente, approvato con D.C.R. 72 del 24.07.2000, dell'implementazione al P.I.T. relativa alla disciplina paesaggistica, adottata con D.C.R. 32 del 16.06.2009, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.), approvato con D.C.P. n. 72 del 16.05.2000.

Gli esiti delle valutazioni effettuate possono essere riassunte nella seguente matrice.

<b>MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI</b>						
CRITERI						
<b>1.</b> COERENZA	<b>1a.</b> Estern a	<b>1a.1</b> con il P.S.	<b>1a.1.1</b> con gli obiettivi del P.S.	<b>Sì</b>	No	In parte: .....
			<b>1a.1.2</b> con le prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazio	<b>Sì</b>	No	In parte: .....

		ni e salvaguardie specifiche			
		1a.2 con il P.I.T. e P.T.C..	Sì	No	In parte: .....
	1b. Interna		Sì	No	In parte: .....
<b>2. FATTIBILITÀ</b>			<b>ELEMENTI DI FORZA</b>	<b>ELEMENTI DI DEBOLEZZA</b>	<b>OPPORTUNITÀ</b> <b>CRITICITÀ</b>
	2a. tecnica		La formazione di due unità immobiliari, una delle quali destinata ad ufficio, permette di rendere effettivamente fruibile una porzione di edificio altrimenti difficilmente utilizzabile contribuendo alla rivitalizzazione del centro storico		Modesto incremento del carico urbanistico per l'aumento del numero di unità immobiliari e per l'introduzione della funzione direzionale; difficoltà a reperire gli standards pubblici collegati.
	2b. idrogeologica		Senza particolari problemi.		
	2c. economico finanziaria gestionale		Intervento a totale carico del proponente e senza opere edilizie.		
	2d. sociale		Una più razionale utilizzazione della porzione di edificio in oggetto, con la creazione di due unità, contribuisce alla rivitalizzazione del centro storico		

	<b>2e.</b> giuridico - amministrativa	- Necessità del presente P.d.R. in variante al P.R.G. per piena coerenza con il P.S. e per limitate modifiche alla disciplina del vigente P.R.G. (Var. per il centro Storico)			
<b>3.</b> VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI	<b>3a.</b> Suolo e sottosuolo	<b>Effetti non significativi</b> In quanto non sono previsti lavori di scavo. Dalle indagini geologiche tecniche allegate al P.d.R. risulta che la fattibilità geologica è classificata come F.G.2. con normali vincoli e la fattibilità Sismica è classificata come F.S.2. con normali vincoli o media.			
	<b>3b.</b> Paesaggio e patrimonio culturale	<b>Effetti nulli</b> In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti. Si tratta di un intervento senza opere edilizie.			
	<b>3c.</b> Acqua	<b>Effetti non significativi</b> L'approvvigionamento avverrà dall'esistente acquedotto pubblico. Dalle indagini geologiche tecniche allegate al P.d.R. risulta che la fattibilità idraulica è classificata come F.I.2 con normali vincoli			
	<b>3d.</b> Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico	<b>Effetti potenzialmente nulli</b> In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.			
	<b>3e.</b> Vegetazione, fauna, ecosistemi	<b>Effetti nulli</b> In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.			
	<b>3f.</b> Insediamenti e attività esistenti	<b>Effetti potenzialmente positivi</b> In quanto gli interventi previsti dal P.d.R. contribuiscono ad un alla rivitalizzazione del Centro Storico			
	<b>3g.</b> Mobilità	<b>Effetti non significativi</b> L'incremento di una unità immobiliare a destinazione direzionale avrà modeste conseguenze sulla mobilità della zona.			
	<b>3h.</b> Salute umana e sicurezza	<b>Effetti nulli</b> In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.			

In rapporto alle criticità e ai potenziali effetti negativi segnalati che si possono così sintetizzare:

- incremento del carico urbanistico e difficoltà a reperire gli standards pubblici collegati;

viene definita la seguente condizione da rispettare nell'attuazione degli interventi all'art. 3 delle NTA del Piano di Recupero (elab. 10):

- al fine di mitigare il potenziale effetto negativo dovuto all'incremento del carico urbanistico e alla difficoltà di reperire gli standards pubblici collegati, si prescrive che, in sede di presentazione di S.C.I.A. per l'attuazione degli interventi compresi nel presente P.d.R., la quota di standards di parcheggio pubblico da riferire all'incremento di carico urbanistico previsto venga monetizzata.

### **I SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE DA CONSULTARE**

I soggetti competenti in materia ambientale da consultare ed a cui trasmettere il presente "Rapporto ambientale preliminare" ai sensi dell'art. 22, comma 3 della L.R. 10/10 sono, nel caso e

per le problematiche e l'incidenza territoriale della presente variante, i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;

Tali enti forniranno il proprio parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento del presente Rapporto preliminare.

L'Autorità comunale competente, tenuto conto dei pareri e contributi pervenuti dai soggetti sopra elencati e dei criteri di cui all'Allegato 1 alla L.R. 10/10 e ss.mm.ii., emetterà il provvedimento finale di verifica assoggettando alla procedura di V.A.S. o escludendo la variante dalla stessa procedura di V.A.S. e definendo eventuali prescrizioni.

#### **VERIFICA PRELIMINARE DEI CRITERI DI CUI ALL'ALLEGATO 1 DELLA L.R.T. 10/10.**

Il presente strumento urbanistico stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività esclusivamente di interesse locale la cui approvazione compete al solo Comune.

La presente variante persegue obiettivi di sostenibilità ambientale in quanto permette un uso più razionale di una porzione di edificio all'interno del centro storico evitando nuovo consumo di suolo libero e contribuendo anche al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica. I potenziali impatti negativi generati, considerate anche le relative misure di mitigazione sopra precisate, si possono ritenere non significativi.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate si ritiene di poter proporre la esclusione della presente variante dalla procedura di V.A.S..

Sansepolcro, 19 marzo 2013.

Relazione a cura di:  
Arch. Ilaria Calabresi