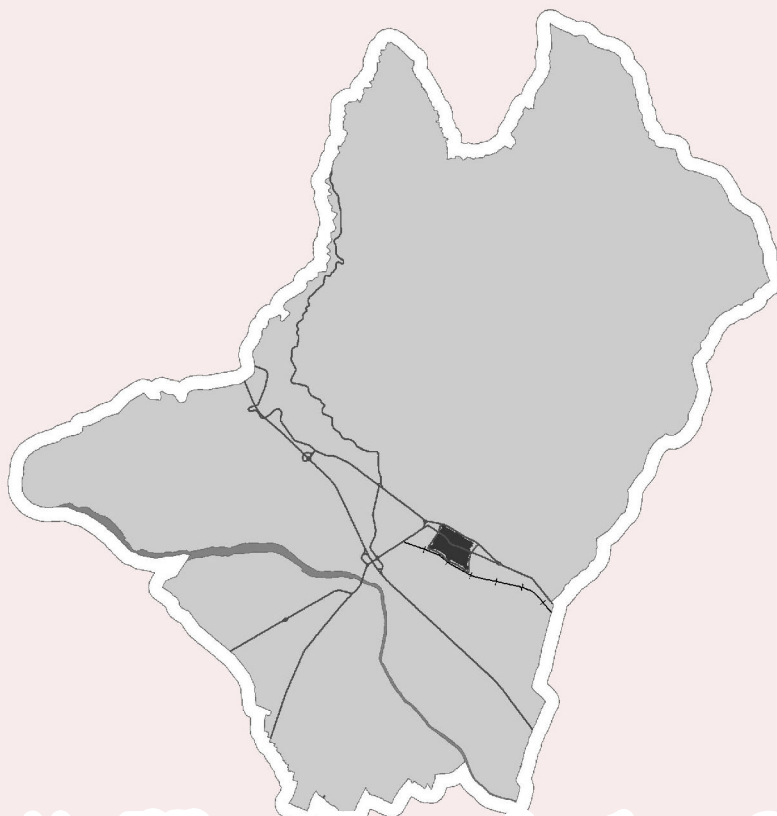




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V17 - Modifica alla variante n. 64.2 o variante di adeguamento al programma "Contratto di quartiere II" relativa alla ex Agenzia Tabacchi

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: V17 – Modifica alla Variante n. 64.2 – Variante di adeguamento al programma “Contratto di Quartiere II” relativa alla ex Agenzia Tabacchi, approvata con Del.C.C. n. 139 del 30/09/2008 -
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.**

1 - PREMESSA - RIFERIMENTI NORMATIVI

La L.R. 01/05, come modificata 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 stabiliscono quali sono 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 le 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 come la presente variante, 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 VAS 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.

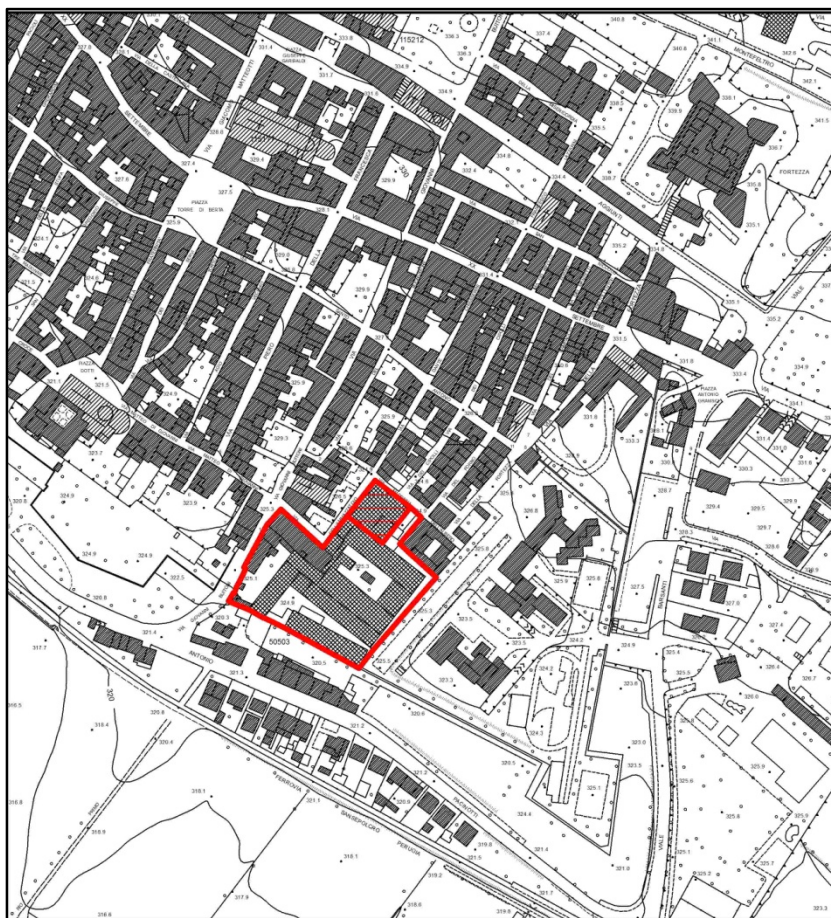
Il presente “Rapporto ambientale preliminare” è pertanto redatto ai sensi dell’art. 5, comma 3, della citata L.R. 10/10, ed ha per oggetto le modifiche che si rendono necessarie per adeguare la vigente variante n. 64.2 – Variante di adeguamento al programma “Contratto di Quartiere II”

relativa alla ex Agenzia tabacchi, approvata con D.C.C. n. 139 del 30/09/2008.

Le valutazioni degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana del presente strumento urbanistico, richieste per l'effettuazione della procedura di assoggettabilità a V.A.S., sono sviluppate nel presente elaborato intitolato “ALLEGATO A - Rapporto ambientale e relazione di sintesi della valutazione degli effetti ambientali, territoriali, socioeconomici e sulla salute umana”.

2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La variante in questione interessa una porzione del complesso della ex manifattura tabacchi posto all'interno del centro storico del capoluogo, e più precisamente la porzione di tale complesso a pianta quadrata posta a nord, lungo le strade di via dell'Amazzatoio e via Madonna dell'Albero, corrispondente a parte del subalterno n. 9, particella 334 del foglio catastale n. 69 del Comune di Sansepolcro. Tale porzione del complesso edilizio in questione risulta di proprietà del Comune di Sansepolcro.



Nell'estratto cartografico sopra riportato è individuata, con perimetro rosso, l'area interessata dal complesso edilizio della ex Manifattura Tabacchi e, al suo interno con rigatura orizzontale rossa, l'area interessata dalla presente variante ricadente nel settore nord di tale complesso e nella porzione sud-est del tessuto edilizio del centro storico compreso tra via Giovanni Buitoni a ovest, via Madonna dell'Albero a nord-est, e l'area del polo scolastico della scuola elementare Collodi e del liceo scientifico a est.

3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO- OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Nel settembre 2004 il Comune di Sansepolcro ha partecipato al bando di gara di cui al D.M. 21/11/2003 denominato “Contratto di Quartiere II”, promosso dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, con un progetto di recupero e riqualificazione urbana del quartiere di Porta Romana, nel centro storico della città. Nel maggio 2005 è stata approvata la graduatoria delle proposte presentate e il comune biturgense è risultato secondo classificato, venendo perciò ammesso al

COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)

V17– Modifica alla Variante n. 64.2 – Variante di adeguamento al programma "Contratto di Quartiere II" relativa alla ex Agenzia Tabacchi approvata con Del. C.C n. 139 del 30/09/2008

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

facciate, l'uso di materiali e di tecniche identici o strettamente affini a quelli originari.

Poiché le facciate della parte del complesso oggetto della presente variante non presentano un particolare pregio architettonico, come si desume dalle foto riportate di seguito, e, comunque non presentano quei caratteri di architettura proto-industriale che sono invece ravvisabili nelle porzioni a sud, con la presente variante si propone una sua declassificazione da Scarso Valore

Architettonico Ambientale di tipo 2 a Valore architettonico ambientale di tipo 1.

Qui a fianco si vede il prospetto lungo via dell'Ammazzatoio, la porzione interessata dalla presente variante è la porzione a due piani in muratura di pietrame e finestre semplici rettangolari.



Anche il prospetto verso via Madonna dell'albero ha le stesse caratteristiche di semplicità di quello su via dell'Ammazzatoio.

Si tratta di un volume compatto parallelepipedo il cui unico elemento caratterizzante è la continuità delle cortina edilizia in muratura di pietrame scandita dai due ordini di finestre rettangolari sui due prospetti ad angolo (prospetti nord-ovest e nord-est).



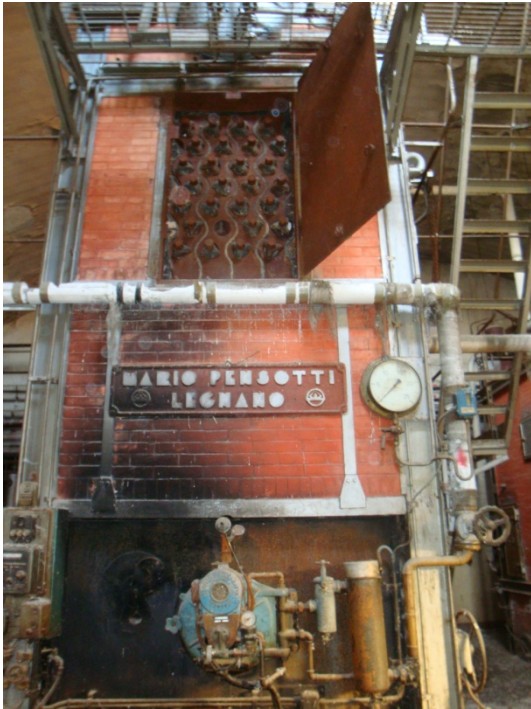
Nella foto a fianco è invece documentato il prospetto sud-est, ancora intonacato, della medesima porzione del complesso oggetto della presente variante.

Sopra a destra e qui a fianco sono invece documentati



gli interni di tale porzione con i pilastri e le travi in cemento armato della attuale struttura portante.

Nella zona interna del fabbricato, sul suo angolo sud, una porzione di tale manufatto si sviluppa ad un solo piano ed al suo interno sono presenti i locali caldaia dei primi del novecento con macchinari della Breda e della ditta Mario Pensotti di Legnano, che presentano un certo interesse documentario. Si vedano le foto riportate di seguito.



Di seguito invece sono riportate le immagini di dettaglio dei due prospetti e dei locali interni sia del piano terra che del primo piano della porzione di edificio sempre, in parte di proprietà comunale,

COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)

V17– Modifica alla Variante n. 64.2 – Variante di adeguamento al programma "Contratto di Quartiere II" relativa alla ex Agenzia Tabacchi approvata con Del. C.C n. 139 del 30/09/2008

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

che confina a sud con la porzione oggetto della presenta variante; dal confronto si evidenziano



caratteri architettonici di indubbio maggior pregio rispetto alla porzione oggetto della presente variante.

Nella porzione del complesso della manifattura tabacchi di proprietà comunale è stata prevista la realizzazione di 20 nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui 12 nel blocco parallelepipedo oggetto della presente variante e gli altri 8 localizzati su metà del volume allungato di maggior pregio architettonico documentato nelle ultime tre foto sopra riportate.

Il primo stralcio funzionale dei lavori prevede la realizzazione dei primi 12 alloggi che allo stato attuale dovrebbero essere realizzati con semplice ristrutturazione interna della porzione oggetto della presente variante le cui facciate dovrebbero essere conservate nel loro assetto attuale.

Il progetto in corso di definizione prevede tra l'altro la apertura di nuove finestre su tali facciate al fine di garantire adeguati requisiti di areazione ed illuminazione ai 12 alloggi previsti. Per rispettare le categorie di intervento attualmente consentite sarebbe necessario puntellare le facciate verso via dell'Ammazzatoio e via Madonna dell'albero durante tutta la fase dei lavori comportando su tali strade il blocco del traffico sia carrabile che pedonale; inoltre dovrebbe essere realizzata una nuova struttura portante in cemento armato che dovrebbe poi trovare opportune modalità di collegamento con le facciate da conservare, il tutto determinando notevoli difficoltà operative.

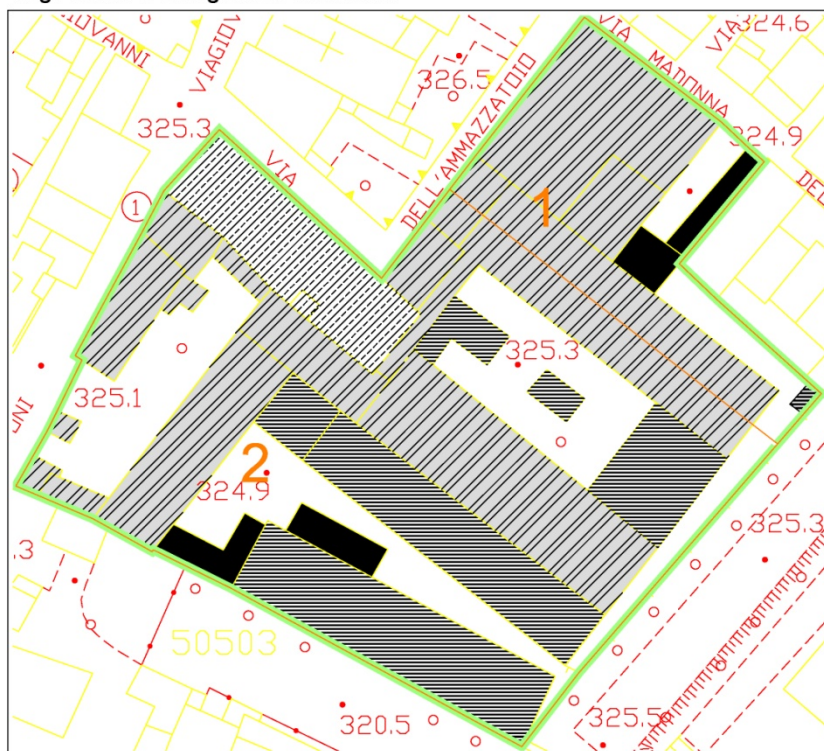
Tali difficoltà operative avrebbero un loro fondamento se si trattasse di conservare facciate di notevole pregio architettonico; nel caso in questione tale motivazione non pare sostenibile ovvero il rapporto costi-benefici pare sbilanciato per ciò che riguarda i costi. Con la presente variante si propone pertanto di consentire anche la sostituzione edilizia, a parità di volume, attraverso la declassificazione di valore del manufatto posto sull'angolo più a nord; la nuova classificazione proposta a Valore Architettonico Ambientale di Valore Nullo di tipo 1 prevede anche il rispetto di alcune prescrizioni per gli interventi di ricostruzione in modo da renderli coerenti con i caratteri del tessuto edilizio storico contiguo; con la presente variante si prescrive poi la conservazione dei macchinari che risultano di valore testimoniale della ex agenzia tabacchi, ovvero le vecchie caldaie, che potranno essere o mantenute in loco o smontate, nelle porzioni effettivamente smontabili e recuperabili, e ricollocate in altre aree di proprietà comunale.

Per la porzione del complesso sempre di proprietà comunale posta a sud di quella oggetto della presente variante vengono confermate invece le attuali classificazione di valore con possibilità di intervento maggiormente limitate.

In merito ai vincoli esistenti nel complesso della ex manifattura si rileva che solo per il complesso della ex chiesa degli Osservanti è stato apposto un vincolo di bene culturale di interesse storico di cui alla II parte del Codice dei Beni Culturali mentre nella restante parte del complesso che, comunque risulta di proprietà pubblica da più di 70 anni esiste un vincolo indiretto per il quale sarà necessario un parere della Soprintendenza solo per valutazione della congruità degli interventi rispetto alla presenza della ex chiesa delle mura urbane e del tessuto storico contiguo.

Di seguito si riportano gli estratti delle carte delle classificazioni dei valori relativi alla variante n. 64.2 vigente e la proposta di modifica oggetto della presente variante.







Estratto della Tav. n. 17: Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e categorie di intervento



TAV. N.1a
STATO VIGENTE
approvato con Del.C.C.
n. 139 del 30/09/2008

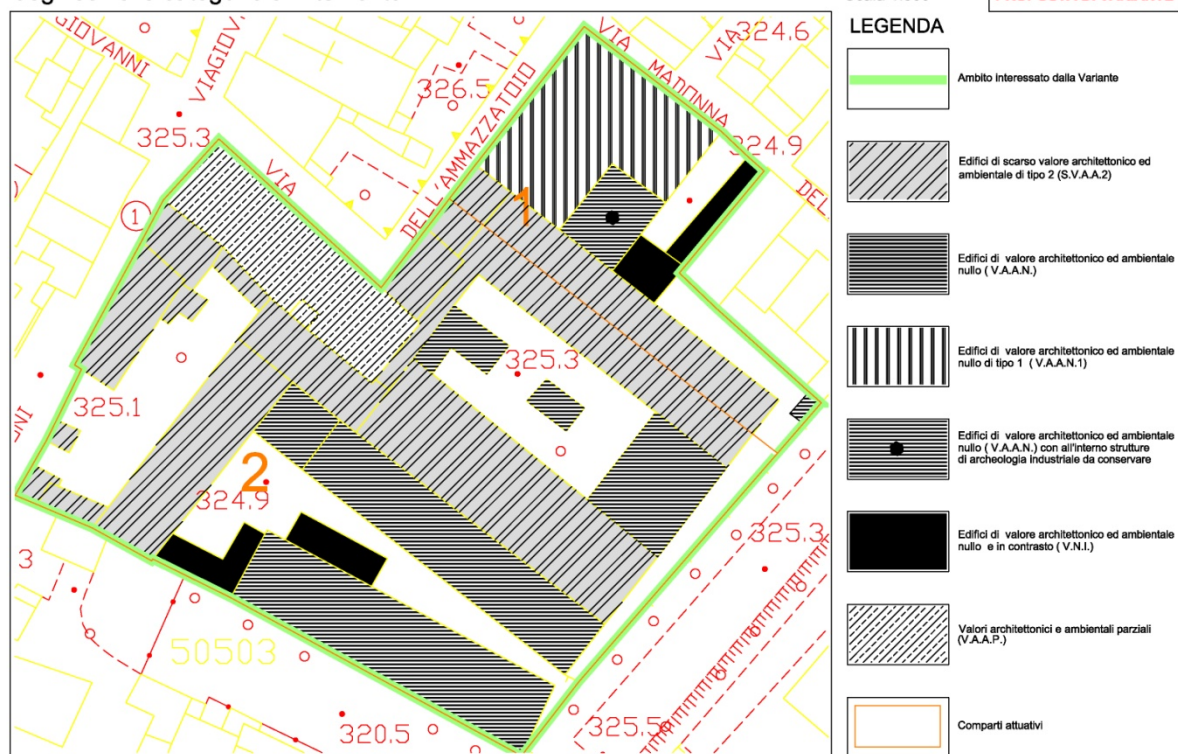
Scala 1:500

LEGENDA

-  Ambito interessato dalla Variante
-  Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale di tipo 2 (S.V.A.A.2)
-  Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo (V.A.A.N.)
-  Edifici di valore architettonico ed ambientale nullo e in contrasto (V.N.I.)
-  Valori architettonici e ambientali parziali (V.A.A.P.)
-  Comparti attuativi

Estratto della classificazione dei valori architettonici del complesso della ex manifattura tabacchi nello stato vigente di cui alla variante al P.R.G. n. 64.2

Estratto della Tav. n. 17: Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e categorie di intervento



A modifica ed integrazione di quanto previsto dal vigente strumento urbanistico la presente variante introduce inoltre come destinazioni d'uso ammissibili nel comparto n. 1 di proprietà del Comune e per ciò che riguarda la porzione di immobile che conserva il valore SVAA2, insieme alla residenza economica e popolare, anche attività scolastiche, culturali e ricreative.

4 - COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

Ai fini della valutazione di compatibilità della presente variante 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 ineditificati 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 dalla presente variante specificano le classificazioni di valore architettonico dei vigenti strumenti urbanistici sulla base di un quadro conoscitivo di maggiore dettaglio e sono finalizzate a consentire interventi che incrementano l'offerta di alloggi economici e popolari nel centro storico. Si può pertanto affermare che la presente variante risulta pianamente coerente con il P.S..

Poiché inoltre il P.S., in merito alla disciplina del Centro storico, ha sviluppato gli obiettivi ed azioni di piano del P.I.T. della Regione Toscana, 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, la presente variante risulta coerente anche con tali strumenti della pianificazione territoriale sovracomunali.

Le valutazioni da effettuare possono essere riassunte nella seguente matrice.

MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI						
CRITERI						
1. COERENZA	1a. Esterna	1a.1 con il P.S.	1a.1.1 con gli obiettivi del P.S.	Sì	No	In parte:
			1a.1.2 con le prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni e salvaguardie specifiche	Sì	No	In parte:
		1a.2 con il P.I.T. ed il P.T.C..	Sì	No	In parte:	
	1b. Interna	Sì	No	In parte:		
2. FATTIBILITÀ			ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ

3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI	2a. tecnica	Trasformazione e destinazione d'uso attuale di edifici non utilizzati in residenziale ovvero in una destinazione considerata strategica per la rivitalizzazione del centro storico			
	2b. idrogeologica	Senza particolari problemi.			
	2c. economico finanziaria gestionale	Intervento finanziato nell'ambito del programma “Contratto di Quartiere II”		Possibilità di completa copertura finanziaria degli interventi da parte dello stato	
	2d. sociale	Recupero di un importante palazzo gentilizio del centro storico, che contribuisce al miglioramento dell'immagine architettonica della città; il recupero della parte inutilizzata concorrerà alla rivitalizzazione del centro storico		Maggiore offerta di edilizia residenziale pubblica nel centro storico e quindi con interventi di recupero senza consumo di novo suolo libero.	
	2e. giuridico - amministrativa	- Necessità della presente modifica per attuare più agevolmente gli interventi già previsti dalla vigente variante n. 64.2			
	3a. Suolo e sottosuolo	Effetti non significativi Le eventuali criticità legate alle scelte strutturali effettuate nel progetto esecutivo in rapporto alla natura del suolo ed alla pericolosità sismica saranno affrontate e sviluppate nelle indagini geotecniche allegate al progetto.			

	3b. Paesaggio e patrimonio culturale	<u>Effetti potenzialmente positivi sulla componente patrimonio storico -architettonico</u> In quanto viene recuperato un pezzo di centro storico attualmente in stato di abbandono e degrado. <u>Evetuale criticità</u> dovuta alla declassificazione dei valori effettuata che però è stata oggetto di attenzione e superamento attraverso la definizione di condizioni e limiti agli interventi di sostituzione edilizia ammessi.
	3c. Acqua	<u>Effetti non significativi</u> La presente variante non modifica, per ciò che riguarda gli effetti sulla risorsa acqua, quanto già previsto nel vigente strumento urbanistico.
	3d. Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico	<u>Effetti potenzialmente nulli</u> In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.
	3e. Vegetazione, fauna, ecosistemi	<u>Effetti nulli</u> In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.
	3f. Insediamenti e attività esistenti	<u>Effetti potenzialmente positivi</u> In quanto gli interventi previsti dalla presente variante contribuiscono alla rivitalizzazione del Centro Storico
	3g. Mobilità	<u>Effetti potenzialmente negativi in forma molto limitata</u> durante i lavori per l’approvvigionamento dei materiali al cantiere.
	3h. Salute umana e sicurezza	<u>Effetti potenzialmente nulli</u> In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.

Al fine comunque di superare le eventuali criticità evidenziate in merito agli effetti potenziali sul patrimonio culturale per effetto della declassificazione di valore proposta con la presente variante sono state definite le seguenti prescrizioni nello stato modificato delle N.T.A. dalla presente variante:

- le facciate su via dell’Ammazzatoio e lungo via Madonna dell’albero dovranno mantenere gli allineamenti attuali ed essere realizzate in muratura intonacata e tinteggiata con colori da concordare con l’ufficio urbanistica. Le aperture potranno essere rifinite con mostre in pietra o in laterizio a vista; potranno essere realizzati marcapiani o marca davanzali in pietra o in laterizio a vista; su tali facciate non sono è ammessa la realizzazione di terrazze o balconi a sbalzo rispetto al filo facciata. le coperture dovranno avere forma semplice (a capanna o a padiglione) con manto in coppi e tegole tradizionali in laterizio e gronde con oggetti e configurazione analoga a quelle attualmente presenti;
- le strutture di archeologia industriale (macchine caldaia storiche) attualmente presenti al piano terreno di tale manufatto (sul suo angolo interno sud) dovranno essere conservate quali testimonianze dell’originario opificio nello stesso spazio in cui sono ora collocate, o smontate e ricollocate in altro locale pubblico.

I SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE DA CONSULTARE

I soggetti competenti in materia ambientale da consultare ed a cui trasmettere il presente “Rapporto ambientale” 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;
- Soprintendenza di Arezzo per i beni architettonici e per il paesaggio, per il patrimonio storico, artistico, e demoetnoantologico.

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 soprattutto in riferimento alla localizzazione di ulteriori quote di funzione residenziale 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.

A cura di:
Arch. Maria Luisa Sogli