

TAVOLA:

**11**

## COMUNE DI SANSEPOLCRO

OGGETTO:

### PIANO DI RECUPERO “Edificio Via N. Aggiunti n. 90”

TITOLO TAVOLA:

## RAPPORTO VALUTAZIONE

COMMITTENTE:

**FINTRUCKS S.p.a**  
Ing. Bacchi Camillo

PROGETTISTA:

Dott. **ENRICO ROMANO**  
P.zza San Francesco n. 5 – Sansepolcro (Ar)

DATA:

10.12.2012



## PREMESSA

La vigente legge regionale sul governo del territorio (L.R.T.1/2005) nel suo articolo 11 stabilisce che, oltre agli strumenti di pianificazione territoriale, siano "soggetti a valutazione integrata gli atti comunali di governo del territorio, salva diversa previsione del piano strutturale sulla base dei criteri di cui all' articolo 14". Tra gli atti di governo del territorio sono compresi, oltre che il Regolamento Urbanistico, anche i piani attuativi.

L'art. 14 delle L.R.T. 1/2005 fissa i criteri con cui il Piano Strutturale può escludere alcuni atti di governo dalla effettuazione della valutazione integrata o prevedere una valutazione integrata semplificata; tali criteri sono i seguenti:

"Ai fini dell'effettuazione o meno della valutazione integrata... deve tenersi conto, prioritariamente, della misura in cui l'atto di cui si tratti costituisca quadro di riferimento di progetti ed altre attività, sia in relazione all'ubicazione che alla natura, alle dimensioni e alle condizioni operative di esse, sia con riferimento alla ripartizione di risorse.

Relativamente agli effetti derivanti dal piano o programma, deve esserne preso in considerazione:

- l'eventuale carattere cumulativo;
- la natura sovra—comunale;
- l'entità ed estensione nello spazio, tenendo conto dell'area geografica e della popolazione potenzialmente interessata.

Ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, forma oggetto di specifica considerazione l'intensità degli effetti collegati al piano o programma di cui si tratti, rispetto agli obiettivi dello sviluppo sostenibile, definiti dal titolo I, capo I, della presente legge, con particolare riguardo:

- alla sussistenza di problematiche ambientali pertinenti al piano o al programma di cui si tratti;
- alla rilevanza del piano o del programma ai fini dell'attuazione della normativa comunitaria in materia di tutela dell'ambiente;
- alla probabilità, alla durata, alla frequenza ed alla reversibilità degli effetti prodotti;
- ai rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- al valore ed alla vulnerabilità dell'area interessata, in ragione delle speciali caratteristiche naturali, dell'eventuale superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite normativamente previsti, dell'utilizzo intensivo del suolo;
- al patrimonio culturale presente nella medesima area;
- agli effetti eventuali su aree o paesaggi riconosciuti come oggetto di tutela a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Il Comune di Sansepolcro è dotato di Piano Strutturale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 06.04.2004 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 160 del 21.10.2005, redatto in attuazione della L.R. 5/1995 (attualmente abrogata e sostituita dalla L.R. 1/2005), Il Regolamento di attuazione in materia di valutazione integrata, di cui alla D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 4/R, fissa le modalità di attuazione di tale valutazione, tra cui il termine di efficacia differita: la valutazione

integrata si applica obbligatoriamente agli strumenti della pianificazione territoriale ed agli atti di governo del territorio da adottarsi successivamente al 29 maggio 2007.

Il Piano Strutturale adottato dal comune di Sansepolcro non contiene la individuazione degli atti di governo del territorio da escludere dalla procedura o processo di "valutazione integrata". Pertanto il Piano di Recupero in oggetto é da sottoporre a tale tipo di valutazione.

Dati i modesti contenuti e la natura del Piano di Recupero il Rapporto di Valutazione assume forma semplificata.

## **1. COERENZA**

### **1.A COERENZA ESTERNA**

Il presente capitolo affronta il tema della coerenza tra la proposta del Piano di Recupero e la disciplina urbanistica sovra-ordinata (P.I.T. e P.S.)

#### 1.A.1 COERENZA CON IL P.I.T.

Il Piano di Indirizzo Territoriale é stato approvato con D.C.R. n. 72 del 24.07.2007. Di seguito si riporta estratto dal P.I.T. relativamente ai meta—obiettivi perseguiti.

##### I metaobiettivi del P.I.T.:

I metaobiettivi del P.I.T. .... sono le operazioni di una Regione che costruisce il suo sviluppo attorno ad un'attenta combinazione di scelte discriminanti. Cioé di convinzioni e di responsabilità etiche, che si possono riassumere in un semplicissimo e radicale assunto riformistico "se si può, si fa".

##### 1° meta obiettivo:

integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso.

Abbiamo già rimarcato come alla base del P.I.T. si situi una visione della Toscana come città policentrica e dinamicamente reticolare ma permanente nella riconoscibilità dei centri e dei nodi urbani che la costituiscono.

.... omissis,

- 1° obiettivo conseguente potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana (omissis),
- 2° obiettivo conseguente: dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca (omissis),
- 3° obiettivo conseguente: sviluppare la mobilità di intra e inter-regionale (omissis),
- **4° obiettivo conseguente: sostenere la qualità della e nella "città toscana",**

E' un obiettivo che richiede la definizione di standard omogenei per la qualità della cittadinanza urbana su scala regionale. Questa qualità non può tuttavia solo basarsi sul postulato dei buoni ed efficaci servizi alle persone e alle imprese. Che é condizione essenziale, sfidante e primaria ai fini dell'attrattività e della competitività per la "città toscana". Ma non é più sufficiente.

Occorre infatti assumere piena consapevolezza che l'umanità gioca il suo futuro attorno alle capacità innovative e trainanti delle città che più sanno attrarre le intelligenze, le energie, gli stili di vita e le opportunità di azione per chi vuole sviluppare la propria creatività. Cioé, per scienziati, imprenditori, musicisti, architetti, designer, ingegneri, stilisti, avvocati, scrittori o cuochi che siano. Ma anche per quei

cittadini che, senza specifiche formazioni o missioni professionali, vogliono comunque liberamente sviluppare propri talenti, proprie passioni, proprie libere esperienze di relazione e comunicazione. La creatività urbana, laddove si manifesta e si accumula, conferisce potere attrattivo e capacità competitive alle città nelle quali si possano dispiegare peculiari abilità professionali e spiccate esigenze culturali ed esistenziali. Sono cioè più; attrattive quelle città che ne incrementano e pongono in valore il gusto di innovare i modi in cui si trattano problemi complessi od opportunità inattese. Quelle città che sanno connettere e intersecare una cultura storica e ambientale, una qualità civica diffusa, dei valori estetici presidiati e dei beni collettivi che possono rendere una città un luogo unico e identico solo a se stesso. Alla base di un simile assunto, c'è una precisa constatazione empirica.

Non sono soltanto le persone a muoversi in cerca di opportunità che producano ricchezza, ma sono sempre più le opportunità — quali che ne siano i contenuti, il formato e la ragione imprenditoriali — che si muovono in cerca di luoghi ricchi delle migliori intelligenze creative. E le città del mondo che più si sono organizzate per attrarre e sviluppare capacità e fantasie creative sono i luoghi che guidano la globalizzazione o che sono comunque partecipi delle sue dinamiche senza limitarsi a subirne le conseguenze.

Sono appunto "luoghi" della creatività:

- a) perché sanno attrarre talenti creativi formando e stimolando una propria dotazione autoctona di creatività nei campi più disparati (dalla medicina, all'architettura, alla moda, ai servizi, ecc...),
- b) perché sostengono e applicano tecnologie che favoriscono tutti i giorni nuove aree di esplorazione e sperimentazione,
- c) perché fanno delle diversità culturali, etniche e linguistiche il volano di uno di scambio continuo di esperienze, di visioni plurali, di opportunità di cooperazione innovativa,
- d) perché si favoriscono e strutturano la possibilità degli individui di stare in connessione permanente con la creatività altrui, sia sul piano tecnologico sia, soprattutto, con spazi e opportunità per la mutua curiosità e la libera e reciproca informazione. E che sanno rimuovere le rendite accademiche e professionali che, insieme a quelle territoriali e funzionali, vi si oppongono.

...omissis...

Ciò che conta è che le città della "città toscana" non perdano né impediscano a se stesse di acquisire la qualità e la dignità di "luoghi" in movimento: dunque, di luoghi che permangano ma che sanno anche essere cangevoli e attrattive fonti di innovazione e di mobilità sociale e culturale. In questa stessa prospettiva, la qualità in funzione della riconoscibilità e dell'attrattiva della "città toscana", assumono particolare rilievo e vanno curate con particolare attenzione.

- 5° obiettivo conseguente: attivare la "città toscana" come modalità di governante integrata su scala regionale.

...omissis...

#### Disciplina paesaggistica

In data 16.06.2009 il Consiglio Regionale ha adottato la disciplina paesaggistica del PIT.

La disciplina paesaggistica del PIT individua 39 paesaggi.

La sezione 3 analizza "funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie" mentre la

sezione 4 riporta le "schede dei paesaggi, l'individuazione degli obiettivi di qualità e dei beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell' art. 136 del D.Lgs 42 del 22.01.2004."

In particolare la sezione 3 riferita all' ambito paesaggistico 11- Valtiberina- individua tra i valori storico culturali da salvaguardare la struttura insediativa storica delle centralità urbane; le strutture urbane storiche; i centri capoluogo di comune e le frazioni; gli aggregati e i centri storici minori; le ville ed I giardini, le case coloniche; ..... le architetture storiche (castelli, ville e giardini, edifici rurali di grande valore, edifici e complessi religiosi); la rete della viabilità storica:

Tra gli obiettivi di qualità per i valori storici individuati la disciplina paesaggistica del PIT recita:  
"I recuperi del patrimonio edilizio esistente sono da ritenersi prioritari rispetto ad altre soluzioni di utilizzo o nuovo impegno di suolo...".

**I contenuti della proposta di piano attuativo risultano COERENTI con gli obiettivi e gli indirizzi del PIT.**

#### 1.A.2 COERENZA CON IL P.T.C.P.

Il Piano Territoriale di Coordinamento é stato approvato con D.C.P. n. 72 del 16.05.2000.

Il PTCP articola la risorsa città ed insediamenti urbani nelle tipologie:

- Centri antichi;
- Insediamenti urbani prevalentemente residenziali;
- Insediamenti urbani prevalentemente produttivi;

l'art. 9 comma 3 del PTCP indica, relativamente ai **centri antichi** i seguenti obiettivi:

- a) adeguare ed estendere il recupero a tessuti edilizi di antica formazione;
- b) riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali e artigianali;
- c) integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio a scala territoriale;

L'art. 9 comma 4 del PTCP indica, relativamente agli insediamenti urbani prevalentemente residenziali i seguenti obiettivi:

- a) ridurre il consumo di territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;
- b) non incrementare la necessità di mobilità;
- c) individuare i tessuti radi e informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo e ambientale, nei quali localizzare prioritariamente nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.

**I contenuti della proposta di PIANO DI RECUPERO risultano COERENTI con gli obiettivi e gli indirizzi del PTCP.**

### 1.A.3. LA VARIANTE AL PRG DEL CENTRO STORICO

La Variante al PRG del Centro Storico è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 255 del 11.12.1990

L'immobile risulta censito al NCEU al Foglio 70 Part. 67 Sub. 3 e individuato urbanisticamente come “*edificio di valore (VAA)*” nella tav. 17 del piano del centro storico.

L'edificio non risulta tra quelli schedati e pertanto non oggetto di “progetto guida”

Oggetto del presente P.D.R., è quello di frazionare l'unità immobiliare e di realizzarne due distinte adibite, la prima a civile abitazione, avendo i requisiti richiesti; la seconda ad ufficio, mantenendo la destinazione dei vani seminterrati quali accessori all'ufficio soprastante.

La destinazione ad ufficio è già presente al piano primo del palazzo pertanto non si andranno a creare situazioni anomale di utilizzo ma anzi si consentirà di fruire di alcuni ambienti altrimenti inutilizzabili a qualsiasi altro scopo.

**I contenuti della proposta di PIANO DI RECUPERO risultano COERENTI con gli obiettivi e gli indirizzi del piano del centro storico.**

### 1.A.3 COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE

#### 1.A.3.1. PIANO STRUTTURALE APPROVATO

Il Piano Strutturale è stato approvato con Deliberazione n. 147 del Consiglio Comunale del 22.11.2010.

L'area interessata dal piano attuativo è parte dell'UTOE 1 "Piana di Sansepolcro".

Per l'UTOE Piana di Sansepolcro il PS (schede normative dell'UTOE) individua i seguenti obiettivi:

- **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 al 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;
- **Ob02:** riqualificazione degli spazi aperti interni al tessuto urbanistico del Centro storico estendendo così, a scala urbana, i criteri e le azioni di salvaguardia e tutela già poste in essere dal vigente Piano del Centro Storico per i singoli manufatti architettonici;  
...(omissis)...
- **Ob04:** promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari rispetto a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo;  
...(omissis)...
- **Ob 10:** Potenziamento della funzione residenziale all'interno dell'UTOE 1, dato il ruolo gerarchico preminente svolto storicamente dal capoluogo in merito alla concentrazione della

funzione residenziale, definendo al contempo i corridoi infrastrutturali per la nuova viabilità di servizio alle aree residenziali esistenti e di previsione;

...(omissis)...

Le azioni di Piano dell' UTOE 1 prevedono l'assunzione, nell'ambito del P.S. dei contenuti della "Variante al P.R.G. del Centro Storico", 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 all' adozione del R.U. o di varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. e conformi al P.S.

Per l' UTOE Piana di Sansepolcro il PS, stabilisce le seguenti **AZIONI DI PIANO PER L'U.T.O.E.**

...(omissis)...

- **Az02:** riqualificazione dei complessi edilizi dismessi all'interno del Centro storico anche attraverso l'assunzione delle previsioni della Variante n. 64 di adeguamento al Programma denominato "Contratto di Quartiere II" e l'eventuale revisione, nell'ambito del R.U., della disciplina del Piano del Centro Storico, anche per consentire la riconversione per usi residenziali e di interesse pubblico, di edifici attualmente utilizzati a fini produttivi o dismessi;
- **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 architettonici-culturali individuati dal Piano del Centro Storico e confermati dal P.S.

Si riporta di seguito estratto dalle NTA di attuazione di Piano Strutturale approvato con Deliberazione n. 147 del Consiglio Comunale del 22.11.2010:

#### **Art. 47**

Il patrimonio edilizio esistente di matrice storica

1. Per patrimonio edilizio esistente di matrice storica sono da intendersi sia i manufatti isolati per qualunque uso realizzati (civile, agricolo, produttivo, religioso, ponti, fortificazioni e altro) esistenti o allo stato di rudere che i tessuti urbanistici dei centri storici, presenti nel Catasto di impianto degli anni 1939—'40.
2. Il Piano Strutturale riconosce tale risorsa quale Invariante Strutturale in quanto fondamentale espressione della identità della comunità locale e ne promuove il recupero e gli usi compatibili in rapporto ai caratteri ed ai valori architettonico — ambientali ancora presenti, favorendo al contempo, il ricorso alle tecniche della bioarchitettura, anche ai fini del risparmio energetico, ed il consolidamento antisismico degli edifici.
3. In merito a tale invariante strutturale, corrispondente al patrimonio edilizio esistente individuato in nelle tavola 6 come edificato presente nel Catasto Lorenese, e successivamente modificato, e nelle tavole 12a e 12b come edificato di matrice storica, il P.S. conferma ed assume quale parte integrante e sostanziale del Piano stesso, oltre che come disciplina di salvaguardia fino alla adozione del R.U. o di variante al P.R.G. anticipatrice del R.U.:
  - la "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21.02.1994;

...(omissis)...

**4.** 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 tutte i citati strumenti urbanistici dovranno essere adeguate le definizioni delle categorie di intervento sulla base di quelle stabilite dagli articoli 78 e 79 della L.R. 1/05.

In particolare le verifiche della classificazioni di valore già contenute nelle citate varianti potrà portare ad un'eventuale riclassificazione di valore architettonico-ambientale definita sulla base dei seguenti criteri:

— Edifici di **rilevante valore architettonico - ambientale (RV)**: tutti gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi D.Lgs. 490/99 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Tali edifici possono presentare anche piccole alterazioni frutto di interventi recenti incongrui che comunque si configurano come reversibili.

— Edifici di **valore architettonico — ambientale (V)**: corrispondono ad edifici che conservano gli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, presentano una qualità architettonica di insieme e caratteri tipologici, codificati storicamente, ancora ben conservati. Anche in questo caso la eventuale presenza di alterazioni è tale da non aver compromesso i caratteri architettonici di insieme.

— Edifici di **scarso valore architettonico - ambientale (SV)**: corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o che presentano parziali alterazioni rispetto al loro carattere originario.

- Edifici **compatibili con l'ambiente (C.C.A.)**: corrispondono ad edifici ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione il cui impianto planivolumetrico è caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.

— Edifici di **valore architettonico — ambientale nullo (N)**: corrispondono agli edifici di più recente formazione, privi di valore architettonico, o, se pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

- Manufatti di **valore testimoniale (VT)**: corrispondono ad edifici di origine storica che sono attualmente ridotti alla condizione di rudere.

**5.** Ai fini della classificazione di valore, gli edifici che non sono stati oggetto di schedature e/o non



siano stati individuati come edificato presente nel Catasto Lorenese, e successivamente modificato di cui tavola n. 6 del P.S. e come edificato di matrice storica nelle tavole 12a e 12b, sono da assimilare agli edifici di valore architettonico nullo. 7

**6.** Il Regolamento Urbanistico potrà ridefinire, in base alla classificazione di valore architettonico/ambientale dei singoli edifici, le categorie e le modalità di intervento, codici dei materiali e delle tecniche ammesse, funzioni compatibili in rapporto alle tipologie, nel rispetto dei seguenti criteri:

- per gli edifici o parti di edifici, classificati RV gli interventi ammissibili dovranno garantire la conservazione integrale dei manufatti sia nei caratteri architettonici che tipo-morfologici;
- per gli edifici, o parti di edifici, classificati V gli interventi ammissibili dovranno garantire il mantenimento di tutte le caratteristiche architettoniche e decorative esterne e degli elementi tipologici principali (scala interna, portici, logge, cucina tradizionale);
- per gli edifici, o parti di edifici classificati SV sono da conservare gli elementi architettonici originari di pregio ancora presenti;
- per gli edifici classificati CCA 0 N il R.U. dovrà adeguatamente articolare gli interventi in modo da conseguire comunque il mantenimento della semplicità della configurazione volumetrica originaria e consentire un suo efficace riuso, prevedendo, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica per volumetrie superiori a 1.000 mc. la redazione di specifici piani di recupero.

#### 1.A.3.2 PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

L'area interessata al Piano attuativo è classificata dal Piano Comunale di Classificazione acustica adottato in classe III.

CLASSE III- aree di tipo misto:

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

**I contenuti della proposta di PIANO DI RECUPERO risultano COERENTI con la classificazione acustica.**

#### 1.2.B PERIMETRAZIONI DEI CENTRI ABITATI.

L'area interessata dal Piano attuativo ricade all'interno del perimetro dei centri abitati.

**I contenuti della proposta di PIANO DI RECUPERO risultano COERENTI con gli obiettivi e gli indirizzi della disciplina urbanistica comunale.**

## **1.B COERENZA INTERNA**

Il presente capitolo affronta il tema della coerenza tra obiettivi del Piano di Recupero ed azioni previste.

### **MACROBIETTIVO:**

**Rendere disponibile l'intera unità immobiliare ad essere fruita integralmente rendendo indipendenti le due parti separate dal vano scala condominiale.**

### **OBBIETTIVI:**

#### **OB. 1**

Frazionare l'unità immobiliare attualmente adibita ad unica abitazione, ma divisa a metà dal vano scala condominiale, andando a formare due unità distinte adibite la prima a civile abitazione, avendone i requisiti, la seconda ad ufficio con annessi vani accessori al piano interrato; il tutto da realizzare senza l'ausilio di alcuna opere edile o impiantistica.

#### **OB. 2**

Rendere fruibile e pertanto disponibile l'intera proprietà recuperando la disponibilità anche urbanistica degli spazi assegnandogli destinazioni più consone all'uso andando incontro alle richieste del mercato.

### **AZIONI:**

#### **AZ. 1**

Possibilità di suddividere l'immobile, non andando minimamente ad alterare i caratteri architettonici, strutturali e distributivi della struttura attuale, in due distinte unità immobiliari (abitazione e ufficio)

#### **AZ. 2**

Gli obiettivi di cui ai punti precedenti verranno raggiunti senza l'esecuzione di opere.

## **2 FATTIBILITA'**

### **2.A FATTIBILITA' TECNICA**

Il frazionamento in due distinte unità immobiliari del piano terra/rialzato ubicato nel centro storico di Sansepolcro via Niccolò Aggiunti n. 90, avverrà senza l'esecuzione di opere, pertanto non sussiste alcun problema di fattibilità tecnica.

### **2.B FATTIBILITA' IDROGEOLOGICA**

Non sono previsti interventi che interagiscono con la componente sottosuolo sia sotto l'aspetto idraulico che geologico.

Pertanto per quanto sopra analizzato non si rivelano impedimenti alla fattibilità.

## **2.C FATTIBILITA ECONOMICO-FINANZIARIA-GESTIONALE**

L'edificio oggetto di Piano di Recupero é di proprietà della Fintrucks S.p.a. con sede in Perugia (PG) via della Valtiera n. 79, P.iva 02298800547 – Legale Rappresentante e Amministratore Unico, Dott. Ing. Camillo Bacchi, che si farà promotore dell' intervento di riuso e valorizzazione solo con risorse economiche private.

## **2.D FATTIBILITA SOCIALE**

Ulteriori considerazioni da valutare, indispensabili per la buona riuscita del recupero del fabbricato sono le seguenti: il mercato edilizio di Sansepolcro, come quello di altri centri storici di pregio del centro Italia sta avendo in questi ultimi anni una rivalutazione importante, che stimola i proprietari di immobili anche di valore architettonico ad un loro riutilizzo a fini abitativi, terziario o commercio.

L'Ing. Bacchi Camillo ha l' intenzione di utilizzare l' intera unità immobiliare, destinandola ad usi compatibili.

La fattibilità sociale é direttamente dimostrata dal fatto che l' immobile, parzialmente utilizzato ad abitazione, ospiterà anche un piccolo ufficio dotato di vani accessori al piano seminterrato a seguito dell' intervento di recupero.

Il recupero, seppure di piccole dimensioni, data la sua posizione all'interno del centro storico di Sansepolcro contribuirà a dare imput al processo di rivitalizzazione del nucleo urbano.

## **2.E FATTIBILITA' GIURIDICO AMMINISTRATIVA**

La disciplina urbanistica del Comune di Sansepolcro (per la Variante al PRG del Centro Storico) disciplina gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili.

Il Piano Strutturale conferma la disciplina di PTCP e di PRG. La realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero anticipa i contenuti del Regolamento Urbanistico.

Il Con deliberazione n. 71 del 01.07.2009 il Consiglio Comunale di Sansepolcro ha voluto dare degli indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi anche ai Piani di Recupero con il suddetto, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

## **3. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI**

### **3.A SUOLO E SOTTOSUOLO**

Assenti.....

### **3.B PAESAGGIO, PATRIMONIO STORICO-AMBIENTALE—PAESAGGISTICO**

Il frazionamento ed il conseguente nuovo utilizzo della struttura produrrà indubbiamente benefici in termini di garanzia di mantenimento del bene e dei valori storico-architettonici che rappresenta.

Attualmente infatti l'unità di sinistra non è utilizzata e con il tempo tenderebbe senz'altro a degradarsi per l'assenza di manutenzione.

### **3.C ACQUA**

In merito all' adduzione idrica, l'approvvigionamento avviene dall' acquedotto pubblico.

Il sistema delle acque reflue si immette preventivamente nelle fosse settiche e poi nella fognatura pubblica separate dalle acque meteoriche.

### 3.D INSEDIAMENTI E ATTIVITA ESISTENTI

L'unità immobiliare, attualmente utilizzata parzialmente, mentre la parte restante è in stato di "non utilizzo", produrrà benefici in termini di riqualificazione dell'intera area, contribuendo a dare nuovo input alla rivitalizzazione del centro storico, con nuova attività terziaria, compatibile con la zona.

### 3.E MOBILITA'

La modifica da apportare dovuta al frazionamento e cambio di destinazione di una piccola porzione di edificio ad uso ufficio non inciderà sulla mobilità generale della viabilità di via N. Aggiunti.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi, l'eventuale modestissimo incremento la sarà assorbito e reperito dai parcheggi già presenti su via Aggiunti, ma anche dai capienti parcheggi pubblici a ridosso delle mura. Nelle vicinanze ci sono quello a Porta del Castello e quelli in prossimità del Centro Commerciale.

## **4. INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEI POTENZIALI IMPATTI**

### 4.A SUOLO E SOTTOSUOLO

Non sono previsti interventi di mitigazione.

### 4.B PAESAGGIO, PATRIMONIO STORICO-AMBIENTALE-PAESAGGISTICO

Non sono previsti interventi di mitigazione.

### 4.C ACQUA

Non sono previsti interventi di mitigazione.

### 4.D INSEDIAMENTI E ATTIVITA ESISTENTI

Non sono previsti interventi di mitigazione.

### 4.E MOBILITA'

Non sono previsti interventi di mitigazione.

Sansepolcro 10.12.2012

Il Progettista  
Dott. Enrico Romano