

TAVOLA:

15

COMUNE DI SANSEPOLCRO
Via Gherardi

OGGETTO:

**PIANO DI RECUPERO
"PALAZZO GHERARDI"**

TITOLO TAVOLA:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

COMMITTENTI:

BUTTERI ALESSANDRO
MICHELI GRAZIANO

TECNICO INCARICATO:

ARCH. FEDERICO ROMOLINI

DATA:

22.02.2011

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 denominato "Palazzo Gherardi" è da sottoporre a tale tipo di valutazione.

Dati i 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 è stato approvato con D.C.R. n. 72 del 24.07.2007. Di seguito si riporta l'estratto dal P.I.T. relativamente ai meta-obiettivi perseguiti.

I metaobiettivi del P.I.T.:

I meta obiettivi del P.I.T. sono le operazioni di una Regione che costruisce il suo sviluppo attorno ad un'attenta combinazione di scelte discriminanti. Cioè 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 è condizione essenziale, sfidante e primaria ai fini dell'attrattività e della competitività per la "città toscana". Ma non è 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. Cioè, 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, al loisir, 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 oppongano.

...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° obbiettivo 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 obbiettivi 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 obbiettivi 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 obbiettivi e gli indirizzi PIT.

1.A.2 COERENZA CON IL PTCP

Il piano Territoriale di Coordinamento è 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 obbiettivi:

- a) adeguare ed estendere il recupero a tessuti edilizi di antica formazione;
- b) riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete, mantenere a 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 obbiettivi:

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

La disciplina di tutela del sistema insediativo

Si riporta di seguito estratto dell' art. 25 delle norme di PTCP relativo alle direttive che il PTCP detta per i Piani strutturali Comunali:

...omissis...

- a) I complessi edilizi come edifici specialistici antichi dovranno essere interessati da una normativa di dettaglio che contenga la classificazione di valore degli edifici, le destinazioni d' uso compatibili e i livelli di trasformabilità dei singoli edifici e delle aree di pertinenza.

I contenuti della proposta di PIANO DI RECUPERO risultano COERENTI con gli obbiettivi e gli indirizzi del PIT.

1.A.3. COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE

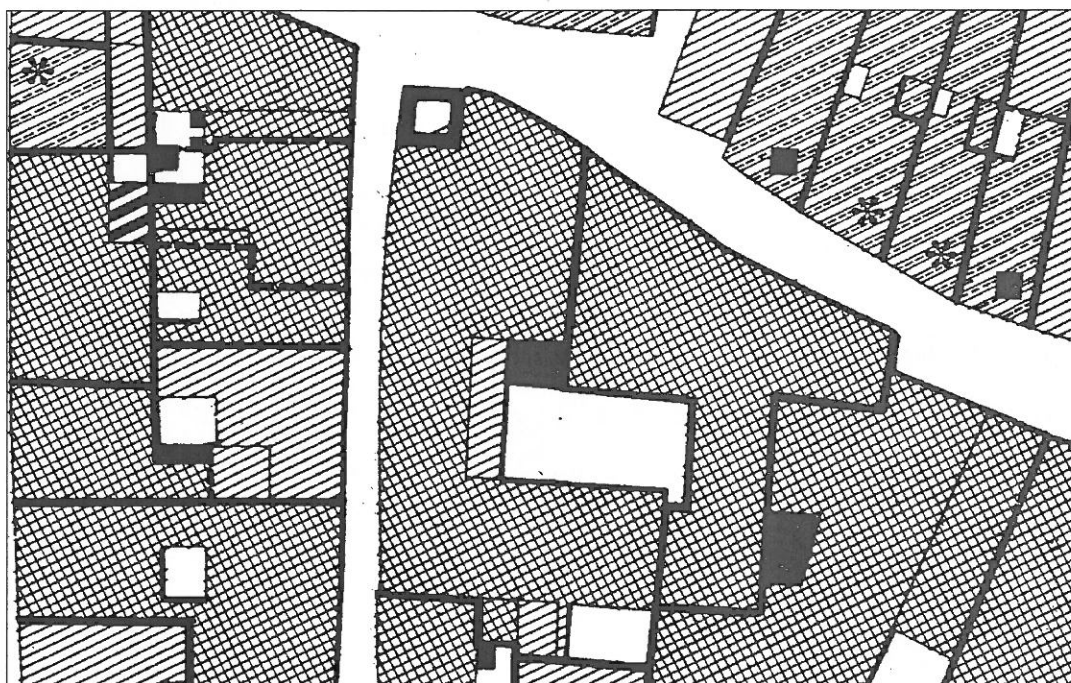
1.A.3. 1 VARIANTE LA PRG DEL CENTRO STORICO:

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

L'edificio è stato identificato come Edificio di Particolare Valore Architettonico ed Ambientale (RVAA) notificato ai sensi della ex- L. 1089/39. Trattasi di un edificio di notevole valore architettonico e storico, vincolato ai sensi del D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999, già legge n. 20/06/1909 n. 364 (vincolo notificato al signor Ernesto De Rosi in data 21/05/1913 e rinnovato in data 02/07/1998 a nome di tutti i proprietari attuali),

Il progetto guida prevederebbe delle destinazioni d'uso diverse a seconda dei vari piani.

Il progetto prevede l'utilizzo dia residenziale che direzionale e/o servizi (scuole di specializzazione: design, moda,) ai vari piani, nel rispetto delle categorie di intervento previste.



Estratto della Variante al PRG del Centro Storico, con Palazzo Gherardi

1.A.3.2. 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)...
- ◆ **Ob08:** la **riqualificazione degli ambiti urbani** in cui è stata rilevata una dequalificante commistione dei caratteri architettonico-urbanistici (data da skyline scomposti, tipologie pluri-piano che coprono la quasi totalmente la superficie del lotto) che producono un'immagine urbana disordinata e di scarsa qualità (vedi ad esempio ambito urbano denominato "Porta Fiorentina-Zona Resurgo" lungo la strada Senese Aretina);
- ◆ ...(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)...



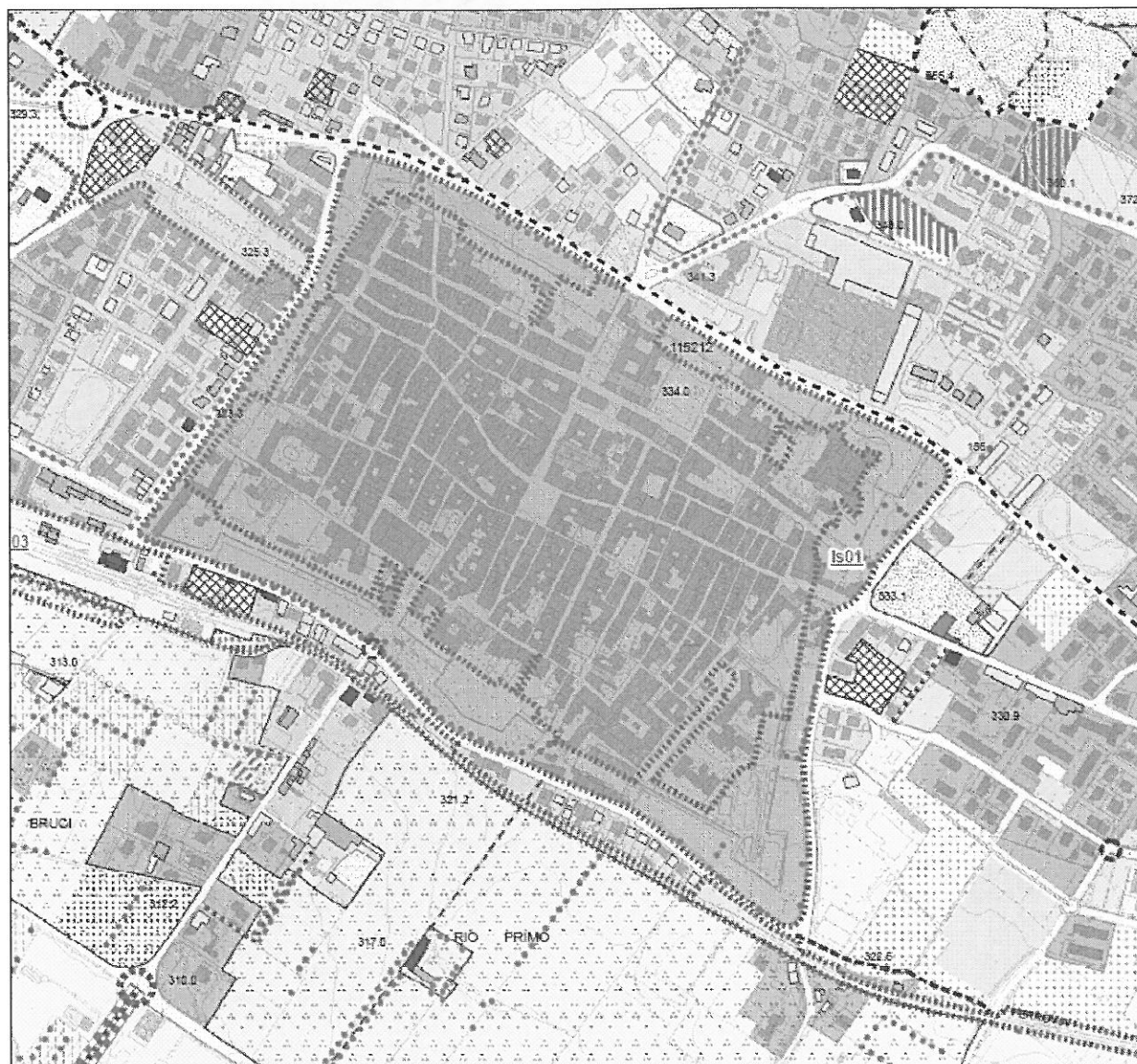
Il Centro Storico di Sansepolcro

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 architettonico-culturali individuati dal Piano del Centro Storico e confermati dal P.S.



Estratto della TAV. 13/a del Piano Strutturale

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 nelle tavole 6 come *edificato presente nel Catasto Lorenese, edificato presente nel Catasto Lorenese e successivamente modificato, edificato presente nel Catasto all'impianto, edificato presente nel Catasto all'impianto 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.

4. 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, edificato presente nel Catasto Lorenese e successivamente modificato, edificato presente nel Catasto all'impianto, edificato presente nel Catasto all'impianto 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.

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** o **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.

7. Il Regolamento Urbanistico potrà inoltre consentire addizioni funzionali riconducibili a quelle di cui all'art. 79, comma 2, punto d.3 della L.R.T. 1/05, per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadente in zona agricola e con destinazioni non agricola, finalizzati agli specifici obiettivi fissati nelle presenti norme per i singoli sistemi territoriali ed U.T.O.E. individuati dal P.S. e nel rispetto dei criteri definiti per ciascuno di essi.

8. Le addizioni funzionali, cui all'art. 79, comma 2 punto d.3 della L.R.T. 1/05, agli edifici esistenti ricadenti in zona agricola e con destinazioni non agricola dovranno essere disciplinati nel rispetto dei seguenti criteri:

- la finalità degli ampliamenti è quella di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e consolidare la presenza umana nelle aree rurali;
- le addizioni funzionali agli edifici esistenti di matrice storica, nei casi consentiti, dovranno essere realizzati nel rispetto degli elementi di pregio, delle sistemazioni esterne segnalate dalla schedatura e
- dei caratteri architettonici;
- l'addizione funzionale dovrà essere considerato "una tantum", da realizzare nell'ambito della prima
- richiesta di interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria; l'addizione funzionale "una tantum" non potrà comportare l'incremento delle unità abitative rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del P.S.;
- le addizioni funzionali potranno consentire il raggiungimento di una superficie utile lorda della abitazione non superiore a 150 mq.;
- nel caso di edifici già destinati ad uso abitativo e classificati di valore architettonico – ambientale **R.V.** e **V.** le addizioni funzionali consentite dovranno essere realizzate in forma separata e con funzioni accessorie rispetto alla residenza principale, ad eccezione delle eventuali prescrizioni particolari che potranno essere specificate dal R.U.;
- nel caso di edifici già destinati ad uso abitativo e classificati di valore architettonico – ambientale **S.V.**, **C.C.A.**, e **N.** le addizioni funzionali saranno realizzate in contiguità con l'edificio esistente e senza
- aumento di unità abitative rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del P.S.; potranno essere altresì consentiti ampliamenti in forma separata da destinare esclusivamente a funzioni accessorie alla residenza;
- nel caso di annessi di matrice storica sarà consentito il cambio di destinazione d'uso con addizione
- funzionale da realizzare secondo i criteri di cui ai punti 4° e 5° del presente comma, e in base alla classificazione di valore architettonico ambientale;
- nei casi di annessi recenti (edificati dopo il 1940) o comunque classificati di valore architettonico-ambientale nullo già schedati dalla "Variante per l'edificato di matrice storica" potrà consentito il cambio di destinazione d'uso senza possibilità di ampliamento;

- nei casi di annessi recenti (edificati dopo il 1940) non schedati dalla “Variante per l’edificato di matrice storica” non sarà invece ammesso il cambio di destinazione d’uso.

9. Il R.U. potrà consentire la ricostruzione dei ruderi (o edifici classificati di valore testimoniale VT), la cui consistenza volumetrica sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e/o da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell’effettiva localizzazione della costruzione. L’eventuale ricostruzione di ruderi potrà essere consentita per gli edifici classificati come *edificato di matrice storica* nelle tavv. 12a e 12b del P.S., ancorché non schedati dal P.S. o dalla “Variante per l’edificato di matrice storica”, e comunque presenti nel Catasto all’impianto del 1940.

La ricostruzione dovrà avvenire secondo modalità architettoniche tradizionali nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili da tale documentazione. La ricostruzione sarà comunque subordinata alla esistenza di condizioni di uso ed accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano consistenti movimenti di terra o sistemazioni che alterino il carattere spesso rinaturalizzato dei luoghi. I soggetti promotori degli eventuali interventi di ricostruzione dovranno inoltre garantire l’accessibilità, esclusivamente attraverso l’adeguamento di strade esistenti, una adeguata modalità di approvvigionamento idrico ed energetico, di smaltimento dei rifiuti e dei liquami, da realizzare con tecnologie eco-compatibili. Al fine di valutare gli elementi di cui sopra la ricostruzione dei ruderi dovrà essere subordinata alla redazione di specifico piano di recupero.

1.A.3.3 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.

1.2.D 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

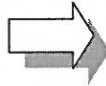
Il presente capitolo affronta il tema della coerenza tra obiettivi del Piano di Recupero ed azioni previste.

MACROBIETTIVO:

riuso e valorizzazione del complesso di Palazzo Gherardi in ragione della valenza storico-architettonico-testimoniale del complesso architettonico all'interno del centro storico di Sansepolcro.

OBIETTIVI	AZIONI
<p>OB. 1</p> <p>Realizzazione di locali residenziali, direzionali e di servizio (atelier, scuole di design di moda, ...), nel pieno rispetto dei valori storico-architettonici di Palazzo Gherardi, con livelli di confort adeguati agli stili di vita attuali ed alla richiesta del mercato.</p>	<p>AZ. 1</p> <p>Possibilità di suddivisione dell'immobile, nel rispetto dei caratteri architettonici, strutturali e distributivi della struttura originaria, in più unità immobiliari.</p>
<p>OB. 2</p> <p>Recupero immobiliare di un importante palazzo gentilizio del centro storico (dotato anche di una torre di forte impatto visivo</p>	<p>AZ. 2</p> <p>Possibilità di ricostruire il solaio del soppalco al secondo piano, con travicelli in legno, piastrelle, massetto e sovrastante pavimento in mattoni fatti a mano.</p>
	<p>AZ. 3</p> <p>Possibilità di installare un ascensore nella corte interna, permettendo in tal modo una facile fruibilità dell'intero immobile.</p>
	<p>AZ. 4</p> <p>Possibilità di ripristino della grande apertura nella torre del palazzo, mediante la sua completa stamponatura e</p>

nello sky-line cittadino), con evidenti benefici per ciò che riguarda gli abitanti che i fruitori del centro storico, ma anche e soprattutto l' immagine architettonica ed urbanistica della città.



posizionamento di un infisso in ferro vetrato, nella strombatura interna della muratura.

AZ. 5

Possibilità di ripristino delle aperture esterne prospicienti Via Gherardi, chiuse nel tempo con parete in mattoni ad una testa e parziale richiusura dei due finestroni, proponendo un prospetto uniforme con finestrate in legno e riquadratura in pietra,



AZ. 6

Possibilità del restauro e ripristino della pavimentazione in lastre di pietra del chiostro interno.

2 FATTIBILITA'

2.A FATTIBILITÀ TECNICA

Il riuso del complesso edilizio prevede, in sintesi, il restauro architettonico e il risanamento conservativo dell'intero Palazzo Gherardi. Tecnicamente la realizzazione dei lavori non presenta particolari difficoltà in quanto:

- ◆ lo staff tecnico di progettazione e direzione dei lavori ha una esperienza specifica nel restauro di fabbricati monumentali,
- ◆ gli interventi di restauro e risanamento conservativo saranno attuati da imprese locali specializzate nel settore;
- ◆ Il cantiere, di facile accesso da via Gherardi avrà a disposizione ampi spazi (cortile interno) senza interferire con le strade e gli spazi pubblici.

Tecnicamente tutti gli interventi saranno condotti conformemente a quanto previsto nel Piano di Recupero oggetto di approvazione e saranno attuati in rispetto delle indicazioni contenute nel già rilasciato nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etno-Antropologici di Arezzo.

2.B FATTIBILITÀ IDROGEOLOGICA

Gli interventi previsti interessano solo marginalmente la componente sottosuolo: in particolare il Piano di Recupero prevede la realizzazione del solo ascensore.

In merito alle componenti idraulica e geologica si riportano di seguito gli estratti dagli studi geologici allegati al piano strutturale.

Estratto della TAV. G1, CARTA GEOLOGICA del Piano Strutturale



Legenda

- Depositi quaternari**
- Depositi di frana
 - Debito di versante
 - Depositi eluvio-colluviali
 - Depositi alluvionali
 - Depositi alluvionali terrazzati
 - Concoide di deiezione
- Unità tettoniche Liguri**
- Formazione di Monte Morello
 - Formazione di Monte Morello - litofacies di C. Nuova
 - Formazione di Sillano
 - Argille a Falcombini
 - Gabbri
 - Penoboli serpenizzate
- Unità tettoniche Toscane**
- Arenarie del Monte Falterona
 - Marne Valcioltri di V.lore
 - Scaglia Toscana
- Unità tettoniche Umbro - Marchigiano - Romagnole**
- Formazione Mamoso Arenacea Umbra
 - Membro di Casa Speraglia

Estratto della TAV. G2, LITOLOGICA-TECNICA del Piano Strutturale



Legenda

- SUBSTRATO**
- Materiale lapideo costituito da unico litotipo non stratificato**
- Rocce in struttura massiva
- Materiale lapideo stratificato o costituito da alternanze di diversi litotipi**
- Rocce stratificate strutturalmente ordinate costituite dalla prevalenza di marne e marne argillose
 - Rocce costituite da alternanze di litotipi diversi: pelte con rapporto $p > 75\%$
 - Rocce costituite da alternanze di litotipi diversi, pelte con rapporto compreso tra il 25% ed il 75%
- COPERTURA**
- Materiali a comportamento eterogeneo**
- Litotipi con presenza di intercalazioni limose - sabbiose - argillose, moderatamente addensati e/o consistenti
- Materiali a comportamento coesivo**
- Litotipi con prevalenza di limi - argillosi, mediamente consistenti
- DATI E SONDAGGI DI BASE:**
- * penetrometria dinamica
 - * penetrometria statica
 - 3 prelievo campione
 - * prova penetrometrica
 - A sondaggio continuo e cpi
 - A sondaggio geognostico
 - profili sismici nuovi

Estratto della TAV. G6/b, CARTA DELLE ZONE A MAGGIOR RISCHIO SISMICO del Piano Strutturale



Legenda

Aspettazione dei fenomeni di instabilità in alto e potenziali dovuti ad effetti dinamici quali risonanze verticali in occasione di eventi sismici

- 1: Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- 2A: Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- 2B: Zona potenzialmente franosa
- 3: Zona caratterizzata da movimenti franosi inattivi

Amplificazione sismica dovuta a morfologie depresse

- 8: Zone di bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante

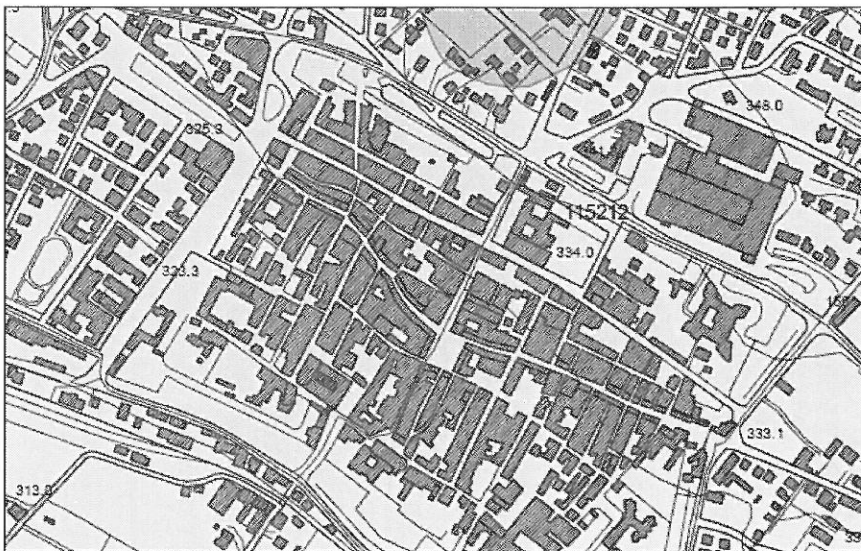
Amplificazione sismica del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura dovuta a fenomeni di amplificazione sismografica

- 9: Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sabbiosi
- 10: Zona con presenza di edifici dotati di alterazione del substrato roccioso e/o coperture colluviali
- 11: Aree costituite da conoidi alluvionali e/o con detritici

Amplificazione differenziale del moto del suolo e dei cedimenti meccanici di focalizzazione delle onde

- 12: Zona di contatto tra litipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse
- 13: Costati tettonici, faglie, sovrascorrimenti e sistemi di fratturazione

Estratto della TAV. G7/b, CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA del Piano Strutturale



Legenda

AREE A PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA

G.4 - Pericolosità geomorfologica molto elevata

- Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza

G.2 - Pericolosità geomorfologica elevata

- Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti: aree con indici di instabilità coesistenti alla glaciazione, all'attività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico, aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenze

G.2 - Pericolosità geomorfologica medio

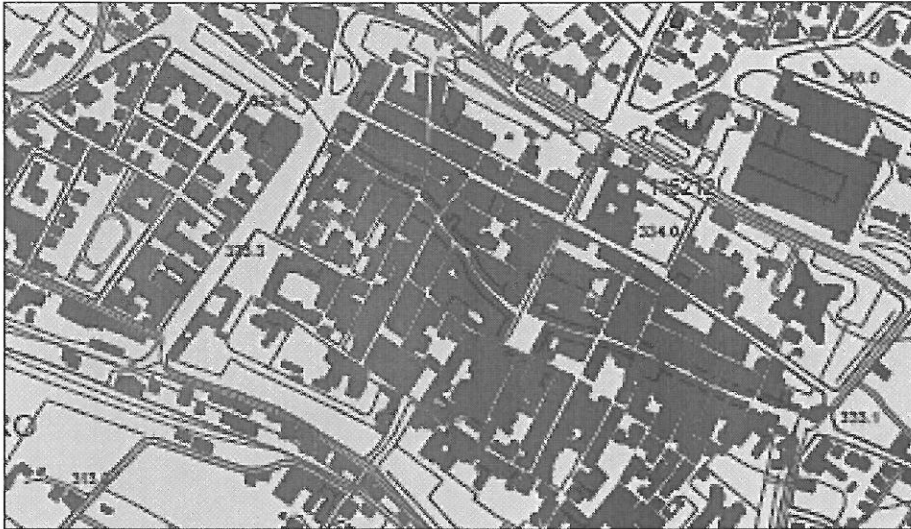
- Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e geologici dalle cui valutazioni risulta una bassa propensione al dissesto

G.1 - Pericolosità geomorfologica bassa

- Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, glaciali non costituiscono i fattori predisponenti di verificarsi di movimenti di massa

Estratto della TAV. G8/b, CARTA DELLE AREE A MAGGIOR PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

del Piano Strutturale

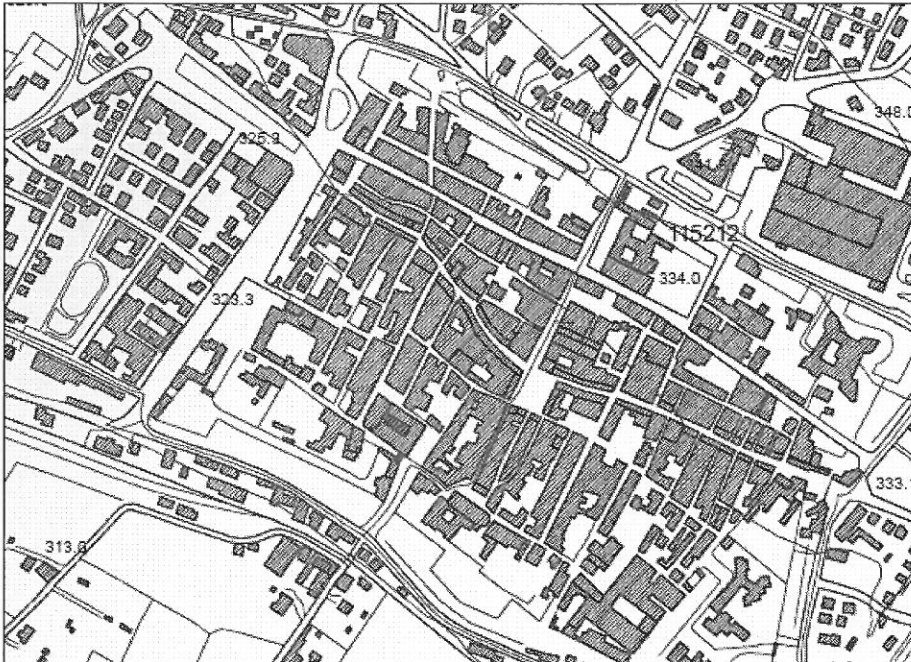


Legenda

Periodicità Sismica Locale ai sensi del DPR n.283/R

- S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata**
 - Area in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi e che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici
- S.3 - Pericolosità sismica locale elevata**
 - Area in cui sono presenti fenomeni di instabilità questionable e che pertanto potrebbero subire una rafforzazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone particolarmente franose o soggette a rischio frana per le quali non è escluso l'occorrenza di instabilità indotta dalla sollecitazione sismica; zone con possibile amplificazione sismica complessiva a zone di fondo della valle (o aree di raccordo con il versante) zone con possibile amplificazione per effetti stratigrafici; zone di contatto tra litologie con caratteristiche litomecaniche significativamente diverse; presenza di faglie e/o contatti tettonici
- S.2 - Pericolosità sismica locale media**
 - Zone con fenomeni fransivi inattivi
- S.1 - Pericolosità sismica locale bassa**
 - Area caratterizzate dalla presenza di formazioni rigide e dove non si rilevano probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica

Estratto della TAV. G9/b, CARTA DELLE AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA del Piano Strutturale



Legenda

Pericolosità idraulica ai sensi del DPR n. 26/R

- I.4 - PERICOLOSITA' IDRAULICA MOLTO ELEVATA**
 - Area di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:
 - a) vi sono notevoli estese di inondazioni
 - b) sono particolarmente in situazione sfavorevole di norme a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posata a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda
 - I.3 - PERICOLOSITA' IDRAULICA ELEVATA**
 - Area di fondovalle per le quali ricorrono almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) vi sono notevoli estese di inondazioni
 - b) sono particolarmente in situazione sfavorevole di norme a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posata a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda
 - I.2 - PERICOLOSITA' IDRAULICA MEDIA**
 - Area di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notevoli estese di inondazioni
 - b) sono in situazione sfavorevole di norme a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda
 - I.1 - PERICOLOSITA' IDRAULICA BASSA**
 - Area collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notevoli estese di inondazioni
 - b) sono in situazione sfavorevole di norme a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda
 - Area le cui pericolosità è definita in base ai risultati di modellazioni idrauliche eseguite per tempi di ritorno Tr=20, Tr=30, Tr=50, Tr=100, Tr=500 anni
- Linee delle fasce fluviali ai sensi del Piano Strutturale di Assessorato Idrogeologico dell'ARE del Piano Tavere
- FASCIA A
 - FASCIA B
 - FASCIA C
 - Sistema idraulico
 - Archi idrici principali
 - Laghi e specchi d'acqua

Le acque meteoriche sia delle coperture che del chiostro interno, saranno correttamente regimentate, garantendo il regolare deflusso immettendo i reflui nella fognatura pubblica, recentemente realizzata (separando le acque nere dalle acque meteoriche) posta lungo Via Gherardi.



Lavori di sistemazione di Via Gherardi, eseguiti dall' Amministrazione Comunale, realizzando fra l'altro la doppia linea acque nere ed acque bianche.

Per quanto sopra analizzato non si rivelano impedimenti alla fattibilità dal punto di vista idrogeologico.

2.C FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA-GESTIONALE

L'area oggetto di Piano di Recupero è di proprietà dei Sig.ri Butteri Alessandro e Micheli Graziano che si faranno promotori dell' intervento di riuso e valorizzazione sia con risorse economiche private e sia

con il contributo messo a loro disposizione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per quanto riguarderà le sole opere di restauro architettonico.

La fattibilità economica presuppone la sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento ottenibile attraverso la realizzazione di unità immobiliari con elevati standard qualitativi e con un buon rapporto prezzo/superficie abitabile ai fini dell'immissione sul mercato immobiliare: il tutto nel pieno rispetto dei caratteri storico-architettonico-testimoniali del palazzo gentilizio che costituisce il valore aggiunto non monetizzabile.

2.D FATTIBILITÀ 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 di particolare valore architettonico ad un loro riutilizzo a fini abitativi.

I sig.ri Micheli e Butteri hanno l'intenzione di utilizzare l'intero immobile, recuperando la volumetria disponibile destinandole ad usi compatibili.

La fattibilità sociale è direttamente dimostrata dal fatto che l'immobile, utilizzato al piano terra e parte del primo piano, tornerà ad ospitare nuovi residenti 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 input al processo di rivitalizzazione del nucleo urbano.

2.E FATTIBILITÀ 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 adottato conferma la disciplina di PTCP e di PRG. La realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero è chiaramente subordinata all'approvazione del piano medesimo, che anticipa i contenuti del Regolamento Urbanistico.

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

Relativamente alla componente suolo e sottosuolo non si stimano impatti significativi dal momento che il P.d.R. non prevede modifiche sostanziali agli usi del suolo attuali (se si esclude le opere di fondazione dell' ascensore).

Relativamente ai possibili impatti connessi alle opere di scavo si fa presente che nessuna canalizzazione corre nel perimetro di scavo e che lo scavo stesso non comporterà modellazioni dei suoli oltre quelle strettamente necessarie alla realizzazione delle opere.

3.B PAESAGGIO, PATRIMONIO STORICO-AMBIENTALE-PAESAGGISTICO

L'intervento di restauro 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.

Il restauro del cortile interno, della torre, nonché del palazzo gentilizio restituirà integrità al disegno originario.

3.C ACQUA

In merito all' adduzione idrica, l'approvvigionamento avverrà dall' esistente acquedotto pubblico, oggetto recentemente di lavori di ripristino (vedi documentazione fotografica a pagine 23).

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

3.D INSEDIAMENTI E ATTIVITÀ ESISTENTI

Il restauro del palazzo gentilizio, attualmente utilizzato parzialmente, mentre la parte restante è in stato di abbandono, produrrà benefici in termini di riqualificazione dell'intera area, contribuendo a

dare nuovo input alla rivitalizzazione del centro storico, con nuove residenze ed attività terziarie, compatibili con la zona.

3.E MOBILITÀ

Presumibilmente, nel periodo del cantiere ed in quello immediatamente successivo al restauro, l'accesso al complesso avverrà sempre da via Gherardi con la prevedibile conseguenza che il transito sulla strada, in determinate fasce orarie, potrà essere interrotto per l'approvvigionamento dei materiali al cantiere.

Il cantiere operativamente sarà organizzato all'interno del cortile.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi la maggior parte dei posti macchina a servizio delle nuove residenze sarà reperito all'interno del centro storico, ma anche dai capienti parcheggi pubblici a ridosso delle mura. Nelle vicinanze ci sono quello a Porta del Ponte, a Porta Fiorentina e a Porta del Castello.

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 ATTIVITÀ ESISTENTI

Non sono previsti interventi di mitigazione.

4.E MOBILITÀ

Al fine di consentire una immissione più agevole ai veicoli in ingresso ed in uscita dal Palazzo (essendoci dei garage privati a cui si accede da Via Gherardi), la proprietà richiederà il posizionamento di uno divieto di sosta in prossimità degli ingressi carrabili.

Sansepolcro 22.02.2011

Il Progettista.

Arch. Federico Romolini