

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo



PIANO DI RECUPERO “PALAZZO PICHI-SERMOLLI” Variante al Progetto Guida n ° 37 del PRG vigente per il Centro Storico

RICHIEDENTE: F. & F. IMMOBILIARE s.r.l. A.U. Paola Longinotti Buitoni

PROGETTISTI: Architetto Cinzia Saccoccio

Architetto Francesco Pepe

ELABORATO:
Rapporto di Valutazione

TAV. N°
12

SCALA

DATA: 18 Novembre 2010

AGGIORNAMENTI

Settembre 2011 – Ottobre 2012

**STUDIO DI ARCHITETTURA
PEPE & SACCOCCIO**

Progettazione per l'Edilizia Turistico - Ricettiva - Residenziale- Architettura d'Interni - Perizie - Pratiche Amministrative

00192 ROMA, V. le dei Bastioni di Michelangelo 5/A – Tel. fax 06/39723096 - email: archpepe@gmail.com – cinziasaccoccio@gmail.com

INDICE

PREMESSA

1 COERENZA

1.a coerenza esterna

1.a.1 coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale

1.a.2 coerenza con il Piano Strutturale

1.a.3 coerenza con gli obiettivi della Variante per il Cento Storico

1.b coerenza interna

2 FATTIBILITA'

2.a Fattibilità tecnica

2.b Fattibilità idrogeologica

2.c Fattibilità economico-finanziaria-gestionale

2.d Fattibilità sociale

2.e Fattibilità giuridico-amministrativa

3 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

3.a Suolo e Sottosuolo

3.b Paesaggio, patrimonio storico-ambientale-paesaggistico

3.c Acqua

3.d Insediamenti ed attività esistenti

3.e Mobilità

PREMESSA

Il presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla proposta di piano attuativo volta alla riqualificazione di una porzione del “Palazzo Pichi-Sermolli”(individuato nella scheda di analisi n 37 della Variante al centro storico).

Il piano citato si pone come obiettivo quello di eliminare le condizioni di degrado urbano, sociale ed igienico dovute al non utilizzo dell’immobile e di consentire, in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti per l’area, possibilità di uso compatibili e dotazioni di standard edilizi odierni.

Le azioni che il Piano di Recupero intende perseguire riguardano, in particolare, l’uso e la nuova distribuzione delle unità interne di una porzione dell’edificio, in coerenza con quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

L’intervento ha il duplice fine di consentire utilizzi del bene compatibili con le esigenze di vita attuali e di avvicinare l’offerta alle richieste del mercato immobiliare.

Pertanto, si prevede il frazionamento dell’immobile in più unità, condotto nel rispetto dei caratteri di valenza storico-architettonici del palazzo, e un ripristino della destinazione residenziale abitativa, (cambio di destinazione d’uso da ufficio a residenziale), che ricostituisce una destinazione di fatto preesistente e che ha, inoltre, un peso urbanistico inferiore rispetto all’uso attuale, anche con l’aumento delle unità immobiliari da due a quattro.

L’attuale consistenza, infatti, era consona alla tipologia del palazzo gentilizio, pensato all’epoca per la lussuosa dimora di famiglie patrizie, con grandi pezzature degli ambienti e degli spazi, ma carente di adeguati servizi, con un uso non più attuale ai ns. tempi.

Nell’ambito del recupero si prevedono quattro unità al posto delle due esistenti mediante interventi per opere interne di manutenzione straordinaria, la riqualificazione del cortile storico da attuare tramite rimozione del ballatoio di recente costruzione, riutilizzo dell’esistente ascensore, con inversione dello sbarco per mezzo di piccolo terrazzino, restauro degli elementi di pregio.

Nell’ambito delle citate sistemazioni interne sono altresì previste alcune aperture su muri maestri per vani porta, realizzazione di tramezzi, impianti, realizzazione di soppalchi, alcuni arredativi, altri per l’accesso e utilizzo del sottotetto e della torre.

1.COERENZA

1.a coerenza esterna

Il presente capitolo affronta il tema della coerenza tra la proposta di piano attuativo avanzata e la disciplina urbanistica sovraordinata (PIT e PS)

1.a.1 coerenza con il PIT

Disciplina generale

Il Piano di Indirizzo Territoriale è stato approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007.

Si riporta di seguito estratto dal PIT relativamente ai metaobiettivi perseguiti.

I metaobiettivi del Pit

I metaobiettivi del Piano..... sono le opzioni 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° metaobiettivo – Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso.

Abbiamo già rimarcato come alla base del pit 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.

Cioè: una nuova disponibilità di case in affitto. Con una corposa attivazione housing sociale che sia funzionale alle esigenze dei cittadini – autoctoni e nuovi- ma anche dei molteplici "utilizzatori" delle risorse della città toscana di poter cogliere e alimentare le opportunità del dinamismo economico che il sistema produttivo e formativo deve creare. E a cui occorre contribuire con un grado adeguato di "movimentazione" del territorio toscano a cominciare dalla facilità di cambiare residenza al suo interno. Uno degli ostacoli maggiori alla dinamica innovativa della società e del territorio toscano sta infatti nel mercato immobiliare della casa.

.....omissis

Parliamo certamente di interventi orientati al recupero residenziale del disagio o della marginalità sociale. Ma parliamo anche di una politica pubblica di respiro regionale e di lungo periodo che, proprio come modalità generale - "... molte case in affitto"- vuol consentire a giovani, a cittadini italiani e stranieri e a chiunque voglia costruirsi o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di poterlo fare in virtù del solo valore che attribuisce a quella stessa opportunità di crescita, non in dipendenza delle vischiose e onerose capacità – proprie o indotte – di indebitarsi per comprarsi o rivendersi una casa. Né soggiacendo comunque alle logiche più brutalmente "estrattive" che contrassegnano ampie fasce del mercato vigente delle locazioni (e che, per certi ambiti urbani e specifici segmenti di utenza, si traduce in una vera estorsione speculativa). Di qui anche la possibilità di "rimovimentare" logiche e aspettative del risparmio e degli investimenti privati, oltre ad una riqualificazione funzionale e culturale del bene casa e delle aree ad esso destinabili. E di qui, ancora, una revisione degli orizzonti strategici che amministrazioni locali e operatori evoluti del settore possono formulare a tal proposito e di conseguenza.

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 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'attività e della competitività per la città toscana. Ma non 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.

5° obiettivo conseguente: attivare la “città toscana” come modalità di governance 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: “*tutela del patrimonio diffuso di architetture storiche costituito da castelli, ville e giardini,..... I recuperi del patrimonio edilizio esistente sono da ritenersi prioritario 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 di PIT

1.a.2 Coerenza con il Piano Strutturale

1.a.2.1 Piano Strutturale approvato

Il Piano Strutturale è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010. L'area interessata dal piano attuativo è parte dell'UTOE 1 "**Piana di Sansepolcro**".

Per l'UTOE Piana di Sansepolcro individua i seguenti obiettivi:

.....omissis

Gli obiettivi e i relativi effetti territoriali attesi, riguardanti in particolare il Piano Strutturale, possono riassumersi nei seguenti:

A. Sistema insediativo:

- 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 dell'immagine architettonica della città storica.

.....omissis

Le azioni di piano per l'UTOE 1 "centro storico" 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 di analisi e le strategie progettuali attivate da tali strumenti per gli interventi di recupero e riqualificazione architettonica.

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.

Si riporta di seguito estratto delle NTA di Piano Strutturale adottato:

Art. 1 - Strategie di governo del territorio

.....omissis

2. Tramite i propri strumenti di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio, il Comune di Sansepolcro assicura la conservazione e la tutela delle risorse territoriali, con particolare riferimento alla tutela del suolo, degli acquiferi, del paesaggio e del territorio rurale, degli insediamenti storici.

.....omissis

Art. 2- Contenuti ed obiettivi generali

.....omissis

3. Gli obiettivi generali che il Piano Strutturale ha formulato nella fase iniziale sono i seguenti:

- il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale;

.....omissis

*- la tutela e valorizzazione del **sistema insediativo** mediante: la scelta di mantenere un sistema insediativo policentrico basato sulla riaffermata centralità del Capoluogo e delle Frazioni principali; la conservazione delle architetture tradizionali residue, da intendersi come fondamenti della identità locale e risorsa per un turismo "sostenibile" interessato alle specificità locali e la tutela delle emergenze architettoniche e urbanistiche; **in particolare per ciò che riguarda il sistema insediativo:***

A) il 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);

.....omissis

E) l’offerta, nell’ambito del P.S., di un’ampia gamma di opportunità abitative nell’ambito del territorio comunale per una popolazione diversificata. Tali opportunità dovranno connotare i quartieri esistenti ed essere in grado di dare un’offerta mista per reddito e fascia di età oltre a costituire un ambiente urbano favorevole ai pedoni ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici, preservando il più possibile gli appezzamenti agricoli e le aree di pregio paesaggistico ambientale. Si collega a questo obiettivo la promozione della “qualità” come tema fondante del piano strutturale che comprenda interventi di recupero del patrimonio edilizio storico che ne sappiano riqualificare e valorizzare gli specifici caratteri identitari, un’edilizia residenziale pubblica, convenzionata o sovvenzionata di elevato decoro, fino alla sperimentazione di modelli di residenza che si qualificano per la particolare capacità di armonizzazione con i contesti ambientali paesaggistici, per l’uso accurato dei materiali e delle finiture, evitando di ricorrere alla acritica riproposizione di tipologie tradizionali “rustiche” o vernacolari e connotandosi invece per l’uso di un linguaggio architettonico pienamente moderno;

F) la promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d’energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell’edilizia e recuperando le vecchie ma validissime regole sull’orientamento solare degli edifici (funzioni principali sul fronte sud con grandi aperture, funzioni di servizio e parte della zona notte sul fronte nord con piccole aperture); obiettivo che va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture; definizione di norme e previsione di incentivi, tenendo conto anche dei provvedimenti ad hoc della Regione Toscana, per promuovere la realizzazione della bioarchitettura, anche attraverso l’adeguamento del Regolamento edilizio comunale alle nuove disposizioni in merito alle certificazioni energetiche degli edifici (D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni);

.....omissis

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 12 b 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;

- la "Variante della fascia compresa tra le mura urbane ed i viali" approvata anch'essa con D.G.R.T. n. 1356 del 21.02.1994;

- la "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane" approvata con D.G.R.T. n. 12553 del 30.12.1993;

- la "Variante per l'area ex Buitoni" approvata con D.G.R.T. n. 236 del 10.03.1997;

- la disciplina della Variante generale al P.R.G. approvata con D.C.R. 197 del 31.10.2001 per ciò che riguarda gli spazi di pertinenza degli edifici di matrice storica ricadenti nelle zone A, A1, A2 e A3 qualora non compresi negli ambiti di applicazione delle sopra citate altre varianti;

- la "Variante per l'edificato di matrice storica" approvata con D.C.C. n. 37 del 25.03.2002;

- la "Variante n. 64 al P.R.G. di adeguamento al programma denominato Contratto di Quartiere II", per le parti in variante alla citata "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" e approvata con D.C.C. n. 139 del 30.09.2008.

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..

.....omissis

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.

.....omissis

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:

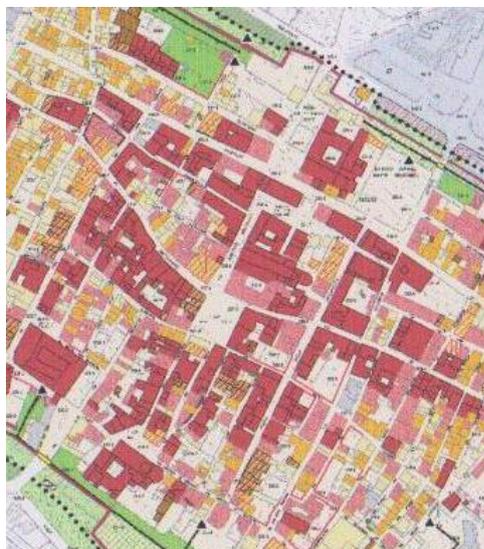
per gli edifici o parti di edifici, classificati **RV** gli interventi ammissibili dovranno garantire la conservazione integrale dei manufatti sia nei caratteri architettonici che tipo-morfologici;

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.

.....omissis



VARIANTE DEL CENTRO STORICO E DELLA FASCIA TRA LE MURA ED I VIALI	
LEGENDA	
Classificazione di valore architettonico-ambientale dell'edificato	
	Rilevante valore architettonico ambientale
	Valore architettonico ambientale
	Valore architettonico ambientale e Rilevante valore a piano terreno
	Valore architettonico ambientale parziale
	Valore architettonico ambientale e Rilevante valore a piano terreno
	Scarso valore architettonico ambientale di tipo 1
	Scarso valore architettonico ambientale di tipo 2
	Attrezzature di pertinenza degli spalti di valore
	Valore architettonico ambientale nullo
	Valore architettonico ambientale nullo di tipo 1
	Valore architettonico ambientale nullo di tipo 2
	Valore architettonico nullo ed in contrasto
	Valore non attribuito

Estratto della tav. 1b del PS approvato

1.a.3 Coerenza con gli obiettivi della Variante per il Centro Storico

1.a.3.1. PRG vigente:

si riporta di seguito estratto delle NTA:

art. 3 – variante del Centro Storico

Nel centro Storico e nella fascia di rispetto intorno alle mura valgono integralmente le previsioni della specifica variante approvata con D.G.R. n. 1356 del 21/02/1994

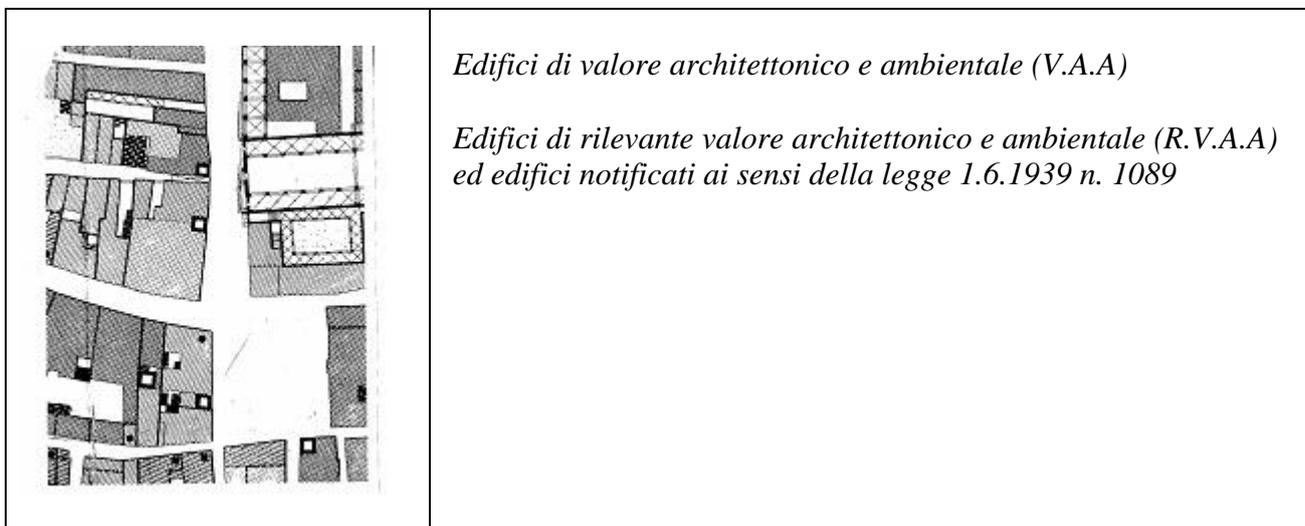
1.a.3.2. Variante al PRG per il centro storico:

Nella classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e categorie di intervento (Tav. n.17) l'edificio oggetto di piano attuativo è classificato come *Edifici di valore architettonico e ambientale (V.A.A)*

interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo "A" e "B", ristrutturazione edilizia DI

e per la torre *Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A) ed edifici notificati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089*

interventi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo "A"



Estratto della tav. 17 della variante del PRG al Centro storico

Nelle schede di rilevamento, analisi tipologica e indicazioni operative della variante l'edificio è classificato come unità edilizia n. 37, "Palazzo Pichi-Sermolli"

si riporta di seguito estratto delle NTA:

art. 17 – Progetti-guida per l'edilizia specialistica- Palazzi

I progetti guida contenuti nelle schede dei singoli palazzi costituiscono riferimento indicativo per la elaborazione dei progetti di restauro e di riqualificazione

.....omissis

Per quanto riguarda l'organizzazione distributiva indicata nei progetti-guida, sono di carattere prescrittivi; il taglio minimo delle nuove unità immobiliari e di elementi distributori principali (androni, scale, ingressi, saloni, etc..) mentre possono essere modificati, sentita la Commissione Edilizia, elementi di dettaglio legati alle tramezzature.

Per quanto basato sulla lettura della organicità e delle intenzionalità architettonica caratterizzanti ogni singolo palazzo, il progetto-guida costituisce riferimento prescrittivo per l'intervento, tuttavia è ammessa la facoltà per gli aventi diritto, di proporre soluzioni diverse purchè supportate da

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 ad uso residenza di una porzione del Palazzo Pichi-Sermolli in ragione della valenza sociale del ripopolamento del centro storico, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del palazzo.

OBIETTIVI

Obiettivo 1:

realizzazione di ambienti abitativi in grado di garantire, nel pieno rispetto dei valori storico-architettonico-testimoniali del "Palazzo Pichi-Sermolli", livelli di confort adeguati agli stili di vita attuali ed alla richiesta del mercato.

Obiettivo 2:

ricostituzione delle relazioni tra il palazzo, il cortile, la torre e l'abitato storico di Sansepolcro, tramite la realizzazione di residenze.
Promozione della funzione residenziale e la salvaguardia sociale relativa alle componenti tradizionali insediative

Obiettivo 3:

Tutela, salvaguardia e mantenimento del bene immobile tramite il suo utilizzo, per il decoro urbano.

AZIONI

Azioni proposte:

A.1:

possibilità di suddivisione dell'immobile, nel rispetto dei caratteri architettonici, strutturali e distributivi della struttura originaria, in più unità immobiliari: nell'ambito della presente azione si ammette la possibilità di realizzare alcune aperture su muri maestri per la realizzazione di vani passaggio porta, al fine di realizzare la distribuzione interna delle unità
(si vedano in merito gli elaborati di P.d.R.).

Azioni proposte:

A.2:

possibilità di locazione di unità di pezzature più commerciali

A.3:

possibilità di visitare il cortile storico

A.4:

fruibilità della torre

(si vedano in merito gli elaborati di P.d.R.).

Azioni proposte:

A.5: interventi di manutenzione straordinaria atti a distribuire le unità, renderle, produttive in modo tale da potersi pagare il proprio mantenimento.

2. FATTIBILITA'

2.a fattibilità tecnica

Il riuso di una porzione del palazzo prevede, in sintesi, opere interne di manutenzione straordinaria di adeguamento e riqualificazione, volte alla realizzazione di unità abitative residenziali di pezzature più commerciali.

Tecnicamente la realizzazione dei citati interventi non presenta particolari difficoltà in quanto:

1. si precisa che le opere riguardano quasi esclusivamente gli ambienti interni, fatta eccezione per gli interventi che riguardano il cortile;
2. gli interventi e la realizzazione delle opere saranno attuati da imprese specializzate;
3. il cantiere non avrà necessità di spazi esterni pubblici. L'accessibilità è garantita da via della Castellina, il carico e lo scarico delle merci del cantiere avverrà attraverso un tiro all'interno del cortile.

Tecnicamente tutti gli interventi saranno condotti conformemente a quanto prescritto nel P.d.R. oggetto di approvazione.

2.b fattibilità idrogeologica

Gli interventi previsti non interessano la componente sottosuolo in quanto riguardano opere interne da realizzare al piano primo di unità esistenti del palazzo.

Il solo intervento che potrà eventualmente prevedere marginalmente l'interessamento della componente sottosuolo, sarà quello rivolto al collegamento delle reti primarie delle singole unità degli impianti tecnologici, quali ad esempio impianti idrici, fognari, elettrici ecc, che comporteranno la rimozione e il ripristino della pavimentazione esistente del cortile.

La pavimentazione esterna esistente garantisce adeguati livelli di permeabilità dei suoli.

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

2.c fattibilità economico-finanziaria-gestionale

L'area oggetto di Piano di Recupero è di proprietà di un unico soggetto che si fa promotore dell'intervento di riuso e valorizzazione con risorse economiche private.

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 che costituiscono valore aggiunto non monetizzabile.

Relativamente agli aspetti gestionali dell'intervento si ipotizza di consentire, nell'ambito di eventuali manifestazioni culturali, e comunque previo accordo con l'amministrazione comunale, l'accesso al chiostro storico da parte della cittadinanza.

2.d fattibilità sociale

La fattibilità sociale è direttamente dimostrata dal fatto che l'immobile, disabitato e inutilizzato da anni, (ospitava prima gli uffici dell'esattoria comunale) tornerà ad ospitare nuovi residenti a seguito dell'intervento di recupero. Il recupero di porzione del palazzo, seppure di piccole dimensioni, data la localizzazione nel pieno centro storico di Sansepolcro contribuirà a dare input al processo di rivitalizzazione del nucleo urbano.

2.e fattibilità giuridico-amministrativa

Il Palazzo "Pichi-Sermolli" è schedato dalla variante del Centro storico come scheda di rilevamento n.37, ed è classificato nella stessa quale edificio di Valore architettonico-ambientale, mentre la torre medioevale, quale edificio di Rilevante Valore architettonico-ambientale.

La disciplina urbanistica del Comune di Sansepolcro (variante del Centro Storico) disciplina gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili.

Il Piano Strutturale adottato conferma la disciplina del PIT e di PRG relativamente alla riqualificazione delle risorse insediative esistenti, tramite progetti di recupero, volti anche alla

rivitalizzazione residenziale del borgo antico.

La realizzazione degli interventi previsti è subordinata all'approvazione del presente Piano di Recupero, che anticipa i contenuti del Regolamento Urbanistico in merito alla disciplina volta al recupero degli immobili nel Centro Storico da parte dell'Amministrazione Comunale di Sansepolcro.

Gli interventi da attuarsi all'interno del perimetro di intervento proposto (si vedano in merito gli elaborati di P.d.R.) saranno realizzati, sulla base degli indirizzi e delle prescrizioni delle N.T.A, in modo diretto e previa acquisizione della necessaria autorizzazione della Soprintendenza di Arezzo.

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.

Il riutilizzo dell'esistente ascensore non prevede movimenti di terra, bensì solo opere di modifiche funzionali.

Relativamente ai minimi impatti connessi alle opere di scavo che dovranno essere effettuate per la realizzazione delle condotte degli impianti, si fa presente che le opere riguarderanno solo scavi e rinterri dello stretto necessario per il passaggio di detti impianti.

La quantità di terreno risultante dallo scavo verrà rinterrata.

3.b Paesaggio, patrimonio storico-ambientale-paesaggistico

L'intervento di recupero su una porzione di palazzo ed il conseguente nuovo utilizzo della struttura produrrà indubbiamente benefici in termini di garanzia di mantenimento del bene e dei valori storico-architettonici che incarna. Il ripristino delle destinazioni originarie, residenziali, restituirà le caratteristiche del palazzo.

3.c Acqua

La componente acqua riguarda l'approvvigionamento idropotabile di utilizzo residenziale e il sistema delle acque reflue.

a. l'acqua potabile ad uso delle residenze, da potenziare, sarà garantita dagli allacci esistenti all'acquedotto comunale;

b. il sistema delle acque reflue (attualmente si trovano 1 cucina e 2 bagni) si immette nella rete fognaria comunale. Sono già presenti linee separate per acque nere e bianche.

3.d Insediamenti e attività esistenti

L'intervento di recupero e riuso di una porzione di palazzo, attualmente in stato di abbandono, produrrà benefici in termini di riqualificazione dell'area contribuendo a dare nuovo input alla rivitalizzazione del centro storico (nuove residenze stabili).

3.e Mobilità.

Nel periodo del cantiere ed in quello immediatamente successivo all'intervento, l'accesso al palazzo avverrà da via della Castellina, con la prevedibile conseguenza che il transito sulla strada, in determinate fasce orarie, potrà essere disturbato dai veicoli in ingresso e uscita legati alle merci di carico e scarico del cantiere.

Si presterà la massima attenzione in modo tale da arrecare il minor disturbo possibile, come ad esempio eseguire tale operazioni la mattina presto, e comunque in accordo con il Comune.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi si precisa che il cambio di destinazione d'uso, da uffici a residenza, comporta sicuramente un decremento degli spazi da adibire a parcheggio. Premesso ciò, si ricade comunque nel centro storico, ove la politica comunale e la tendenza delle pubbliche amministrazioni delle città storiche, è quella di limitare l'accesso e il parcheggio ai veicoli. Si provvederà quindi, a trovare degli spazi da dotare a parcheggio nelle aree destinate a tale uso oltre le mura, così come utilizzato da altri abitanti che risiedono nel centro storico.