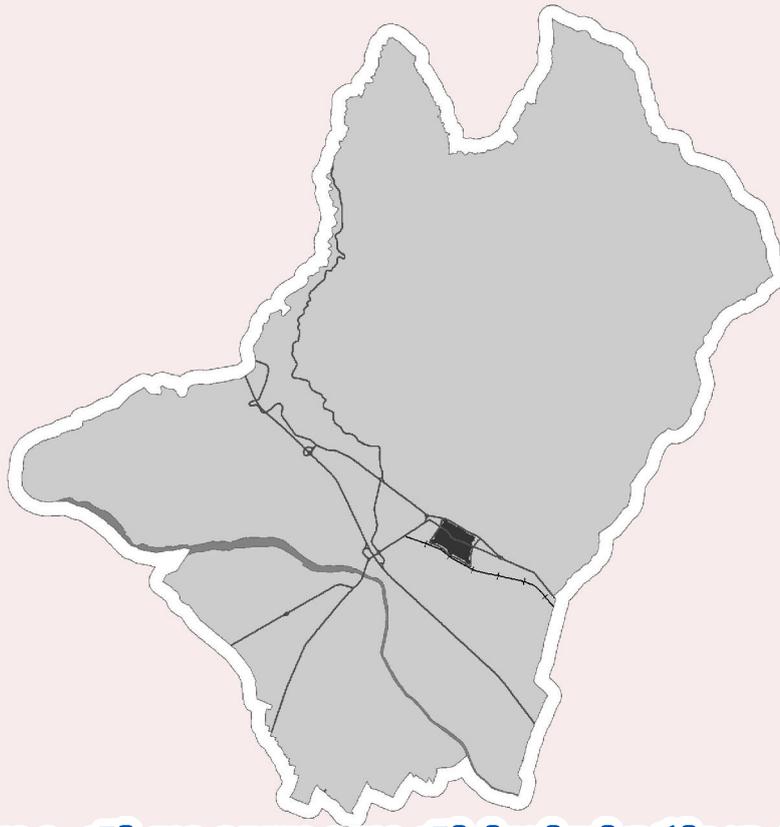




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V12 - Piano di recupero di iniziativa privata di Palazzo Pichi Sermolli con contestuale variante al P.R.G.

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

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott.essa Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
Ing. Remo Veneziani

UFFICIO DI PIANO:
Redazione della variante:
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Gian Luca Pigolotti

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

DATA: novembre 2012

Elab.

01V

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

OGGETTO: V12 - Piano di Recupero di iniziativa privata di Palazzo Pichi Sermolli con contestuale variante al P.R.G.– RAPPORTO AMBIENTALE E RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI, TERRITORIALI, SOCIOECONOMICI E SULLA SALUTE UMANA preliminare alla adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05.

PREMESSA - RIFERIMENTI NORMATIVI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Elab. 01V "Rapporto ambientale preliminare" allegato alla variante urbanistica";
- Tavola n. 12 "Rapporto di valutazione" allegato al piano di recupero;

Inquadramento territoriale

Il Piano di recupero in questione interessa un complesso edilizio del centro storico del capoluogo denominato Palazzo Pichi Sermolli, posto in angolo tra tre strade ovvero Via XX Settembre, via Matteotti e via della Castellina e censito al catasto urbano al foglio 70, particella 272, subalterni 23 e 24, categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), di proprietà della società F. & F. IMMOBILIARE s.r.l., con sede in via Montefeltro n. 2 a Sansepolcro C.F. – P. IVA 0180799518.

Inquadramento urbanistico

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

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

Nella Tavola n. 17 – "Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e categorie di intervento" il complesso edilizio in questione risulta in parte classificato di "*Valore architettonico ambientale*" (ovvero la porzione nord che presenta i prospetti lungo via Matteotti e lungo via Castellina) mentre la porzione sud (con prospetti lungo via Matteotti e via XX Settembre) è classificata con "*Valori architettonici e ambientali parziali*"; nel complesso è inoltre compresa una torre medievale che risulta classificata di "*Rilevante valore architettonico ambientale*".

Nella Tavola 18 – "Destinazione d'uso e modalità di intervento" della variante il complesso edilizio in questione ha destinazione "*IA: a prevalente destinazione terziaria*".

Il complesso edilizio, in quanto palazzo gentilizio, è stato inoltre oggetto, sempre nell'ambito della Variante per il centro storico, di specifica schedatura (scheda della unità edilizia n. 37) contenente anche i progetti guida per il recupero e riuso di tali manufatti.

Nelle indicazioni operative contenute in tale scheda sono state previste:

- nella porzione sud del complesso, affacciata su via XX Settembre e su via Matteotti, sono previsti: a piano terreno 6 botteghe ed un ufficio, nel piano ammezzato 2 uffici ed al primo piano 2 alloggi o uffici;
- nella porzione nord del complesso, affacciata su via Matteotti e su via della Castellina, sono previste una bottega o ufficio e una bottega o laboratorio e, al primo piano, un ufficio ed un alloggio.

Le N.T.A. della variante prevedono che gli edifici di "*Rilevante valore architettonico ambientale*" siano assoggettati ad interventi limitati al restauro e risanamento conservativo di tipo A (artt. 8, 9 e 10); gli edifici di "*Valore architettonico ambientale*" siano assoggettati ad interventi limitati alla ristrutturazione edilizia D1 (articoli 8, 9, 10, 11, 12), gli edifici con "*Valori architettonici e ambientali parziali*" possono essere assimilati agli edifici di "*Scarso valore ambientale S.V.A.A. 1*" e sono pertanto soggetti ad interventi fini alla ristrutturazione edilizia D2-A (artt. 8, 9, 10, 11, 12, 13).

In particolare poi per i palazzi gentilizi valgono le norme di cui all'art. 17 della N.T.A. della variante. Tale articolo evidenzia i contenuti prescrittivi delle schede elaborate per ciascun palazzo gentilizio facenti parte dei progetti guida, tra cui il taglio minimo delle unità funzionali che non possono essere ulteriormente suddivise, le destinazioni d'uso ammissibili, gli interventi edilizi ammissibili (quali la riapertura di porte o finestre). Le unità funzionali possono essere solo ridotte accorpando due o più delle unità funzionali minime individuate nel progetto guida; non possono essere modificati gli elementi distributori principali ma solo elementi di dettaglio legati alle tramezzature. Possono essere presentate soluzioni diverse purché supportate da approfondite analisi storiche ed architettoniche dell'edificio e coerenti con i suoi caratteri di organicità e gerarchia interna; tali soluzioni se giudicate compatibili sono approvate come varianti al progetto guida dal Consiglio Comunale.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 215 del 23 luglio 2009 il Comune di Sansepolcro ha avviato il procedimento di variante urbanistica, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 01/05 e succ. modiff.

ed integr., finalizzata alla modifica delle norme tecniche di attuazione della vigente "Variante del Centro storico" e, in particolare, della Scheda della unità edilizia n. 37 relativa a Palazzo Pichi Sermolli a seguito della richiesta di attivazione della procedura di approvazione di un Piano di recupero presentata dalla proprietaria dello stesso palazzo pervenuta in data 15 aprile 2009 (prot. 7617).

Dalla citata Deliberazione di Giunta Comunale si evince che la proposta di Piano di Recupero comporta variante alla vigente "Variante del centro storico" in quanto propone interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia D1 prevedendo la modifica del numero e della disposizione delle aperture interne anche su murature strutturali insieme ad un numero maggiore di unità edilizie rispetto alla scheda della unità edilizia n. 37. La proposta di Piano di Recupero comporta variante allo strumento urbanistico generale anche in quanto individua una diversa articolazione delle unità minime di intervento da sottoporre a progettazione unitaria, essendo riferita alla sola porzione nord della unità edilizia oggetto della schedatura che invece nella variante vigente fa parte della più estesa "Unità minima di intervento" individuata nella tavola n. 16, che comprende anche l'attuale sede della Banca Popolare dell'Etruria).

In particolare il Piano di Recupero prevede di incrementare al piano primo le unità funzionali esistenti (attualmente 2) a 4 e, al contempo, una serie di interventi di riqualificazione del pregevole chiostro che è stato oggetto di recenti interventi di alterazione architettonica. In passato infatti, per ovviare al problema dell'abbattimento delle barriere architettoniche, era stato inserito un ascensore sul lato sud del chiostro, a fianco della pregevole scala ad unica rampa in pietra, e di un ballatoio in ferro e vetro che distribuiva al primo piano dall'ascensore ai due uffici (di cui uno era occupato dall'ex tesoreria comunale). Il presente P.d.R. prevede la demolizione del ballatoio, ripristinando così l'unitarietà architettonica dello spazio del chiostro, il restauro della pavimentazione nelle sole parti degradate e la conservazione dell'ascensore il cui arrivo al primo piano viene girato verso l'interno dell'edificio. Le bucatore sui lati lunghi del chiostro su cui si innestava il ballatoio sono trasformate in finestroni con balconcino lievemente aggettante sul chiostro. Viene inoltre previsto il riutilizzo a fini residenziali dei vani della torre anche ai piani 2° e 3° che funzioneranno come vani integrativi di una delle unità abitative poste al primo piano.

COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE E SOVRACOMUNALE

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

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

Obiettivi generali:

rilancio del ruolo primario del Centro Storico affinché diventi luogo decoroso, vivo nelle sue piazze e nelle sue vie, luogo di aggregazione e di incontro, convivenza serena ed edificante. A tal fine il Piano Strutturale promuoverà il riequilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie, civili e culturali, attraverso politiche di riuso e recupero del tessuto edilizio con particolare attenzione per la salvaguardia della funzione residenziale, vero "legante" naturale della città di impronta antica. Per il raggiungimento di tale obiettivo verranno promosse azioni di piano atte a garantire standards abitativi adeguati, nel rispetto delle tipologie e della immagine architettonica della città storica. All'interno di questa prospettiva strategica troveranno compimento:

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

“Centro Commerciale Naturale” del centro storico. I progetti di pavimentazione oltre a riqualificare il sistema degli spazi aperti di servizio al tessuto edilizio dovranno rispondere anche alla esigenza di adeguare e potenziare il sistema delle reti tecnologiche di servizio;

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

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

Obiettivi specifici:

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

AZIONI DI PIANO PER L'U.T.O.E.

Az01: assunzione, nell'ambito del P.S., dei contenuti della “**Variante al P.R.G. del Centro storico**”, della “**Variante al P.R.G. della fascia ricompresa tra le mura ed i viali**” e della “**Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbana**”, per ciò che riguarda in particolare gli obiettivi di pianificazione, la metodologia delle analisi e le strategie progettuali attivate da tali strumenti per gli interventi di recupero e riqualificazione architettonico-urbanistica. Le citate varianti nell'ambito del P.S. sono confermate come disciplina di salvaguardia fino alla adozione del R.U. o di varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. e conformi al P.S.;

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

definito “asse commerciale principale” da valorizzare anche per attività commerciali di prodotti tipici; piazze e slarghi da riqualificare in via prioritaria (piazza Torre di Berta, slargo di Porta del Ponte), orti e giardini pensili di pregio da tutelare e riqualificare. Nella stessa tavola è inoltre riportata la classificazione delle aree a verde privato e pubblico di particolare valore ambientale, culturale e funzionale, sia all’interno del centro storico che sugli spalti delle mura che nelle fasce esterne ad esse che ricadono nell’Area di Intervento strategico Is01b di cui al successivo punto Az05;

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

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

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

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

MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI						
CRITERI						
1. COERENZA	1a. Esterna	1a.1 con il P.S.	1a.1.1 con gli obiettivi del P.S.	Sì	No	In parte:
			1a.1.2 con le prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazio ni e salvaguardie specifiche	Sì	No	In parte:
		1a.2 con il P.I.T	Sì	No	In parte:	
	1b. Interna			Sì	No	In parte:

2. FATTIBILITÀ		ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ
	2a. tecnica	Trasformazione e della destinazione d'uso attuale ad uffici in destinazione residenziale ovvero in una destinazione considerata strategica per la rivitalizzazione del centro storico			Incremento del carico urbanistico e difficoltà a reperire gli standards pubblici collegati.
	2b. idrogeologica	Senza particolari problemi.			
	2c. economico finanziaria gestionale	Intervento a totale carico del proponente.			
	2d. sociale	Recupero di un importante palazzo gentilizio del centro storico, che contribuisce al miglioramento dell'immagine architettonica della città; il recupero della parte inutilizzata concorrerà alla rivitalizzazione del centro storico		Offerta di alloggi di un certo pregio, o di funzioni compatibili con la zona, in pieno centro urbano. Possibilità di ripristinare l'assetto originario dell'androne comune di pregio attraverso la rimozione delle alterazioni recenti più rilevanti	
	2e. giuridico - amministrativa	- Necessità del presente P.d.R. in variante al P.R.G. per piena coerenza con il P.S. e per limitate modifiche alla disciplina del vigente P.R.G. (Var. per il centro Storico)			

3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI	3a. Suolo e sottosuolo	Effetti non significativi In quanto non sono previsti lavori di scavo. Dalle indagini geologiche tecniche allegate al P.d.R. risulta che la fattibilità geologica è classificata come F2.G con normali vincoli e la fattibilità Sismica è classificata come F2.S con normali vincoli o media.
	3b. Paesaggio e patrimonio culturale	Effetti potenzialmente positivi sulla componente patrimonio storico -architettonico In quanto con il presente P.d.R. il proponente si fa carico del ripristino dell'unitarietà dello spazio del chiostro attualmente alterata dalla presenza dell'incongruo ballatoio in struttura metallica e tamponamento in vetro che viene demolito. In merito agli interventi sulla torre nell'ambito delle N.T.A. si ribadisce che gli interventi dovranno limitarsi a quelli previsti dalle norme vigenti per gli edifici di rilevante valore architettonico.
	3c. Acqua	Effetti non significativi L'approvvigionamento avverrà dall'esistente acquedotto pubblico. Dalle indagini geologiche tecniche allegate al P.d.R. risulta che la fattibilità idraulica è classificata come F1.I con normali vincoli
	3d. Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico	Effetti potenzialmente nulli In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.
	3e. Vegetazione, fauna, ecosistemi	Effetti nulli In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.
	3f. Insediamenti e attività esistenti	Effetti potenzialmente positivi In quanto gli interventi previsti dal P.d.R. contribuiscono alla rivitalizzazione del Centro Storico
	3g. Mobilità	Effetti potenzialmente negativi in forma molto limitata In quanto durante i lavori per l'approvvigionamento dei materiali al cantiere, che sarà organizzato operativamente all'interno del cortile.
	3h. Salute umana e sicurezza	Effetti potenzialmente nulli In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.

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

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

vengono definite le seguenti condizioni da rispettare nell'attuazione degli interventi che sono recepite come prescrizioni normative nello stato modificato delle N.T.A. della Variante del Centro Storico riportato nell'elaborato 02V della Variante V12 contestuale al presente P.d.R.

- si ritiene opportuno ribadire che per la torre gli interventi da dettagliare nel progetto da allegare alla SCIA dovranno limitarsi a quelli rientranti nella categoria del restauro e risanamento conservativo di tipo A di cui all'art. 10 delle vigenti norme della variante del Centro storico;
- al fine di mitigare il potenziale effetto negativo dovuto all'incremento del carico urbanistico e alla difficoltà di reperire gli standards pubblici collegati, si prescrive che, in sede di rilascio di permesso a costruire o di presentazione di D.I.A. o altro titolo abilitativo per l'attuazione degli interventi compresi nel presente P.d.R., la quota di standards di parcheggio pubblico da riferire all'incremento di carico urbanistico previsto venga monetizzata alle condizioni definite nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 319 del 29/11/2010 o, in alternativa, che tale quota venga reperita dai proponenti in area contigua al Centro storico del capoluogo.

I SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE DA CONSULTARE

I soggetti competenti in materia ambientale da consultare ed a cui trasmettere il presente "Rapporto ambientale preliminare" ai sensi dell'art. 22, comma 3 della L.R. 10/10 sono, nel caso e per le problematiche e l'incidenza territoriale della presente variante, i seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo;
- A.R.P.A.T..

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

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

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

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

La presente variante persegue obiettivi di sostenibilità ambientale soprattutto in riferimento alla localizzazione di ulteriori quote di funzione residenziale all'interno del centro storico evitando nuovo consumo di suolo libero e contribuendo anche al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio di matrice storica. I potenziali impatti negativi generati, considerate anche le relative misure di mitigazione sopra precisate, si possono ritenere non significativi.

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

Sansepolcro, 21 novembre 2012.

Relazione a cura di:
Arch. Maria Luisa Sogli