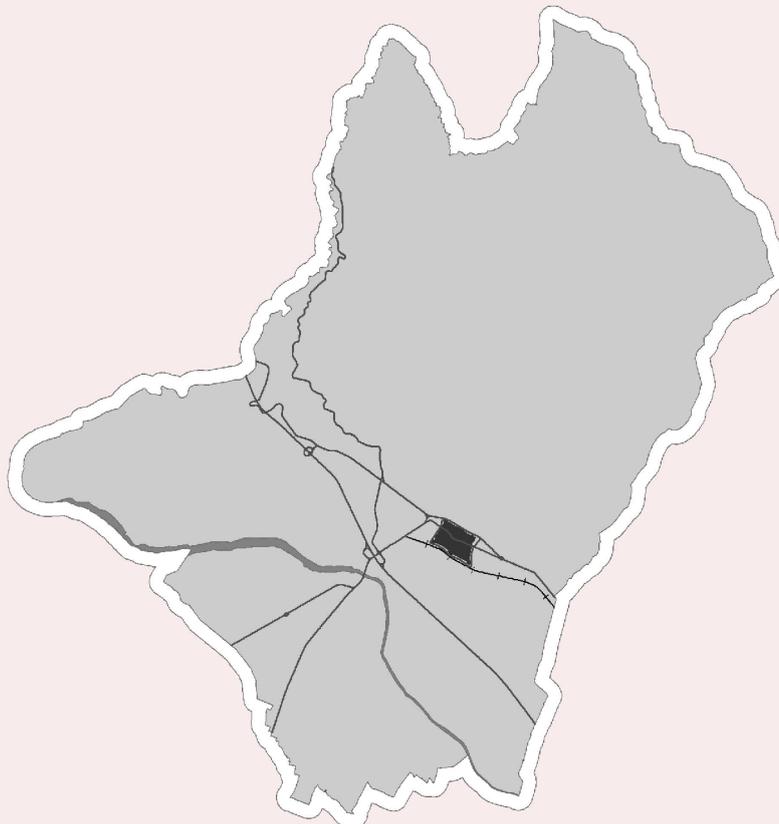




# COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



## **V.08 - Piano di recupero di iniziativa privata di Palazzo Gherardi con contestuale variante al P.R.G.**

**Adozione ai sensi dell' art. 17 della L.R.T. 1/05**

**SINDACO**  
Prof. Franco Polcri

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Ing. Fabrizio Innocenti

**DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO**  
Arch. Antonio Coletti

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:**  
Geom Andrea Franceschini

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

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**  
Geom. Gianluca Péigolotti

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

**DATA: marzo 2011**

**Allegato**

**A.2**

**Relazione di sintesi della  
Valutazione integrata  
preliminare all'adozione**

**OGGETTO: V08 - Piano di Recupero di iniziativa privata relativo a PALAZZO GHERARDI con contestuale Variante al P.R.G. –  
RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA finalizzata alla adozione ai sensi degli articoli 17 e 69 della L.R. 1/05.**

Nelle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici di iniziativa privata al Responsabile del Procedimento compete la redazione della "Relazione di Sintesi della Valutazione" nell'ambito della quale, sulla base dei contenuti del "Rapporto di Valutazione" redatto dai proponenti, deve essere dato conto della esaustività e piena rispondenza dei contenuti delle valutazioni effettuate (ambientali, paesaggistiche, socioeconomiche e sulla salute umana) rispetto a quanto richiesto dagli articoli da 11 e 14 della L.R. 1/05, dal Regolamento di attuazione approvata con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 4/R e dalla Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro n. 71/2009, con cui sono stati definiti i contenuti minimi dei "Rapporti di Valutazione integrata" da allegare ai piani attuativi di iniziativa privata e le competenze nel processo di valutazione.

Il presente Piano di Recupero (P.d.R.) interessa un palazzo gentilizio del centro storico del capoluogo, Palazzo Gherardi, censito al Catasto al foglio n. 70, particella n. 345, (subalterni nn. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21) e posto in angolo tra via XX Settembre e via Gherardi. Tale piano attuativo si è reso necessario in quanto già la scheda allegata alla vigente Variante del centro storico, denominata Scheda della unità edilizia n. 61 del Fascicolo 5D, prescrive la redazione di un Piano di recupero per la progettazione degli interventi che interessino il complesso immobiliare di Palazzo Gherardi, notevolmente esteso ed articolato.

Considerato inoltre che tale palazzo risulta classificato di "Rilevante valore architettonico-ambientale" (cioè risulta uno degli edifici più significativi del centro storico sia per l'identità storica, culturale, ambientale che per la peculiarità tipologica e architettonica che esso conserva) ed è assoggettato al vincolo monumentale ex L.1089/39, gli interventi in questi casi ammessi dalla vigente "Variante per il centro storico" (approvata con D.G.R. n. 1356 del 21 febbraio 1994) sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e risanamento conservativo di tipo A. In particolare all'art. 10 delle N.T.A. di tale variante si precisa che gli interventi su tali manufatti saranno tesi "*alla conservazione del manufatto nella sua inscindibilità unità formale e strutturale, alla valorizzazione e al ripristino dei caratteri architettonico-decorativi, alla eliminazione dei volumi effetto di interventi impropri*".

In particolare gli interventi consentiti sono i seguenti:

- "a) *Il consolidamento ed il risanamento del complesso originario, nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti né modifiche dei materiali preesistenti; sono ammessi consolidamenti e/o inserimenti di elementi diversi solo se indispensabili a finalità statiche;*
- a) *Il restauro dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi in edificati, dei materiali di coperture e di finitura per i quali si procederà alla conservazione ed al ripristino dei materiali originari, la sostituzione degli stessi è ammessa soltanto per le parti documentate come non recuperabili;*
- b) *La eliminazione di superfetazioni degradanti, sia pure a carattere provvisorio, così come indicato dai progetti guida;*
- c) *La conservazione e la realizzazione dell'impianto e degli impianti distributivi-organizzativi originari; sono pertanto consentite limitate sistemazioni e modificazioni interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata, quando non alteri le caratteristiche degli ambienti di importanza storico-architettonica;*
- d) *La eventuale ricostruzione filologica di parti di edifici parzialmente crollati, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storica e/o lettura filologica integrata da saggi e rilievi sull'edificio;*
- e) *È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette a usura quali: il manto di copertura, pavimenti, rivestimenti, qualora non abbiano un valore documentario e*

---

*formale particolare e ne sia documentato uno stato di usura incompatibile con la funzionalità;*

- f) È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, delle facciate, delle strutture, delle eventuali decorazioni;*
- g) Nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini delle proprietà;*
- h) Nel caso si debbano prevedere passaggi di canalizzazioni incassate per impianti tecnologici, o rifaciture di intonaci, è fatto obbligo di procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature, con la collaborazione di tecnici della Soprintendenza, per accertare l'eventuale presenza di affreschi o decorazioni preesistenti, che dovranno in tal caso essere sottoposte a restauro.*
- i) In ogni caso per tali interventi è prescritto l'uso di materiali e tecniche di cui in allegato alle presenti norme.*
- j) Per gli edifici (palazzi) per i quali è stato predisposto un progetto-guida (cfr. Fascicoli 5 a/e), il progetto di restauro dovrà essere uniformato alle indicazioni progettuali in esso contenute e secondo il dettaglio degli artt. 18 e 19."*

Nella tavola n. 18 della vigente variante, che classifica le destinazioni d'uso degli edifici che fanno parte del centro storico del capoluogo, Palazzo Gherardi risulta a "prevalente destinazione destinazione terziaria (I a)".

Poiché il presente P.d.R. prevede una modifica delle facciate con inserimento di nuove finestre, attualmente non consentita, tale strumento si inquadra come piano attuativo in variante alla vigente "Variante per il centro storico"; al tempo stesso il presente P.d.R. propone una modifica del numero e dell'articolazione delle unità funzionali e delle destinazioni d'uso già previste nella "Scheda di rilevamento, analisi tipologica e indicazioni operative della UNITÀ EDILIZIA n. 61" del Fascicolo n. 5D, comportando altresì la rettifica del perimetro della unità minima di progettazione o di intervento riportato nella tavola n. 17.

La procedura di approvazione del presente strumento urbanistico è pertanto quella di cui agli articoli da 15 a 17 della L.R.01/05.

Il procedimento dello strumento urbanistico in questione è stato avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 02/02/2009.

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 ineditati 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.;

La prima modifica introdotta dal presente P.d.R. è quella rappresentata dal perimetro dell'unità minima di intervento in cui è stata esclusa una parte sulla porzione sud che, nella vigente variante, era accorpata al complesso immobiliare oggetto del presente P.d.R.. Tale ripermimetrazione è ammissibile in quanto la porzione di edificio esclusa risulta di altra proprietà ed è accorpabile con l'unità di minima intervento / progettazione posta più a sud.

Le ulteriori modifiche in variante riguardano:

- l'apertura di nuove finestre sulle facciate lungo via Gherardi al secondo piano;
- l'apertura di nuove finestre sul fronte che prospetta sul lato sud della corte interna, sempre al piano secondo;
- l'ampliamento della finestra esistente all'ultimo piano del fronte sud della torre medievale posta in angolo tra via XX Settembre e via Gherardi.

Tali modifiche dei prospetti sono essenzialmente dovute al riutilizzo a fini residenziali dell'ultimo piano che, attualmente, risulta non utilizzato ma che presenta altezze e dimensioni tali da poter agevolmente essere adibito a tale nuova destinazione d'uso, ad eccezione di una parte, affacciata su via Gherardi e sul settore più a nord, che per le esigue altezze e l'insufficiente rapporto aereo - illuminante può essere usata solo come ripostiglio o guardaroba.

Le unità funzionali sono modificate nel modo che segue:

- al piano terreno viene prevista la possibilità di destinare ad alloggio una parte del palazzo affacciata sulla corte interna, che attualmente era invece adibita solo a uffici, laboratori o depositi; viene inoltre previsto anche l'uso a garage per due cellule già adibite a deposito;
- al primo piano vengono confermate le esistenti unità funzionali che vengono destinate sia a residenza che a uffici e servizi, tenendo anche conto della presenza di una scuola di moda già insediata su parte del primo piano del palazzo e che potrebbe avere esigenze di incrementare i propri spazi;
- al secondo piano e a quelli superiori della torre sono state introdotte ex novo altre quattro unità funzionali da destinare a residenze oltre che all'eventuale estensione della scuola di moda esistente a primo piano.

Il Piano di Recupero prevede inoltre l'introduzione di un ascensore sull'angolo nord-est della corte interna, per accedere più agevolmente alle unità funzionali del secondo piano, e di un soppalco nella unità funzionale al secondo piano affacciata su via Gherardi settore sud, che presenta un'altezza tale da rendere possibile la parziale introduzione di un soppalco.

Poiché il Piano Strutturale:

- persegue l'obiettivo della rivitalizzazione del centro storico, del 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;
- demanda al Regolamento Urbanistico o a varianti anticipatrici del R.U. la revisione della disciplina degli interventi nel 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.,

si ritiene che le modifiche introdotte dal presente Piano di Recupero alla Variante del Centro storico siano 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, anche a seguito della definizione di specifiche condizioni per l'attuazione degli interventi (riguardanti i caratteri dimensionali, formali, materici

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)**

V08 - Piano di Recupero di iniziativa privata  
di "Palazzo Gherardi"  
con contestuale variante al P.R.G.

*Relazione di sintesi della  
Valutazione Integrata  
(fase preliminare all'adozione)*

delle nuove aperture, dell'ascensore e del soppalco e le destinazioni d'uso consentite) che sono state riportate, come disposizioni prescrittive, anche nello stato modificato delle N.T.A. della Variante del centro storico, allegato come Elaborato 01 alla Variante V08 contestuale al presente P.d.R.. Si ritiene inoltre che la funzione attualmente insediata relativa alla "scuola di moda" sia da considerare funzione specialistica di qualità, compatibile con i caratteri del palazzo e, in quanto tale, da valorizzare ed eventualmente potenziare.

Considerato inoltre il maggior carico urbanistico introdotto dal presente P.d.R. e data l'impossibilità di reperire spazi per standards all'interno dell'area oggetto di piano attuativo, in analogia a piani di recupero già approvati, si prevede la monetizzazione della quota di standards di parcheggi pubblici che sarebbe necessario reperire, per consentire al Comune di incamerare oneri specifici da destinare al potenziamento degli spazi a parcheggio pubblico a servizio del Centro storico laddove sarà possibile conseguire la disponibilità di nuove aree. In alternativa tale quota di standards potrà essere reperita dagli stessi proponenti in aree contigue al centro storico.

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, con la Variante del Centro Storico approvata con D.G.R.T. N. 1356 del 21/02/2004, con gli obiettivi e i contenuti del Piano Strutturale (P.S.), approvato con D.C.C. n. 147 del 22.11.2010, oltre che con il Piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.), approvato con D.C.C. n. 129 del 20.10.2010.

È da rilevare inoltre che in merito al presente P.d.R. è pervenuta una nota della Soprintendenza di Arezzo, a seguito della trasmissione da parte del Comune dell'atto di avvio del procedimento del P.d.R. di Palazzo Gherardi con contestuale variante al P.R.G., che conferma quanto riportato nell'autorizzazione dei lavori di restauro e sistemazione interna di Palazzo Gherardi di cui al protocollo n. 2228 del primo aprile 2005 rilasciata dalla Soprintendenza e a noi pervenuta in data 8 aprile 2005 (nostro prot. n. 5101).

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

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

	Intern a			.....	
2. FATTIBILITÀ		ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ
	2a. tecnica	- Interventi seguiti anche dalla Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E. - Minima interferenza del cantiere con strade e spazi pubblici			<b>Inserimento di nuove aperture nelle facciate e sul prospetto sud della torre medievale.</b>  <b>Incremento del carico urbanistico e difficoltà a reperire gli standards pubblici collegati.</b>
	2b. idrogeologica	Senza particolari problemi. Solo l'installazione dell'ascensore interessa marginalmente il sottosuolo.			
	2c. economico finanziaria gestionale	Intervento a totale carico del proponente.			
	2d. sociale	Totale 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. Valorizzazione della scuola di moda esistente come funzione di pregio compatibile con i caratteri del palazzo	<b>Eccessiva presenza di funzioni terziarie in genere, rispetto alle funzioni da privilegiare che sono quella residenziale e della scuola di moda esistente</b>

**COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)**

V08 - Piano di Recupero di iniziativa privata di "Palazzo Gherardi" con contestuale variante al P.R.G.

*Relazione di sintesi della  
Valutazione Integrata  
(fase preliminare all'adozione)*

	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	<b>Effetti potenzialmente negativi in forma molto limitata</b> per ciò che riguarda i lavori di scavo per la realizzazione delle fondazioni dell'ascensore.			
	3b. Paesaggio e patrimonio culturale	<b>Effetti potenzialmente negativi in forma limitata sulla componente patrimonio storico -architettonico</b> la modifica delle aperture del prospetto su via Gherardi così come l'ampliamento della apertura esistente sulla torre, previste dal P.d.R., appaiono compatibili con l'elevato valore architettonico dell' edificio ed è giustificata anche da motivi di ordine funzionale a condizione che vengano rispettate le condizioni sotto riportate.			
	3c. Acqua	<b>Effetti potenzialmente nulli</b> L'approvvigionamento avverrà dall'esistente acquedotto pubblico, oggetto recentemente di lavori di ripristino su via Gherardi.			
	3d. Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico	<b>Effetti potenzialmente nulli</b> In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.			
	3e. Vegetazione, fauna, ecosistemi	<b>Effetti potenzialmente nulli</b> In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti.			
	3f. Insedimenti e attività esistenti	<b>Effetti potenzialmente positivi</b> In quanto gli interventi previsti dal P.d.R. contribuiscono alla rivitalizzazione del Centro Storico			
	3g. Mobilità	<b>Effetti potenzialmente negativi in forma molto limitata</b> In quanto durante i lavori, in determinate fasce orarie, potrà essere interrotto il traffico su via Gherardi, per l'approvvigionamento dei materiali al cantiere, che sarà organizzato operativamente all'interno del cortile.			
	3h. Salute umana e sicurezza	<b>Effetti potenzialmente nulli</b> 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:

- introduzione di nuovi elementi non consentita dalle vigenti norme della Variante del centro storico (nuove aperture sulle facciate e ampliamento dell'apertura esistente sul fronte sud della torre medievale all'ultimo piano, inserimento di un ascensore nella corte interna, di un soppalco al secondo piano nella nuova unità funzionale al secondo piano affacciata su via Gherardi settore sud e inserimento di nuovi corpi scala all'interno di un palazzo);
- potenziale rischio di eccessiva terziarizzazione nel complesso delle destinazioni d'uso previste mentre, nel rispetto del Piano Strutturale, le funzioni da privilegiare sono quella residenziale e della scuola di moda esistente;
- 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 01 della Variante V08 contestuale al presente P.d.R.

- le nuove aperture introdotte nelle facciate dovranno rispettare le dimensioni, la forma, gli allineamenti e le posizioni riportate nelle tavole 5, 6 del P.d.R. e dovranno essere realizzate con i materiali e le modalità di intervento previste nell'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. (tavola 13); l'ampliamento della finestra esistente al secondo piano del fronte sud della torre dovrà essere realizzato nel rispetto delle dimensioni, forma, allineamenti, posizione e materiali riportati nella tavola n. 16 del P.d.R. e delle modalità di realizzazione degli interventi di cui all' art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. (tavola 13). In merito alla torre si prescrive inoltre di non alterare l'attuale facciata sud, sui fianchi e al di sopra della finestra da ampliare, e, pertanto, di conservare le aperture per i colombi con i relativi posatoi in cotto posti al di sopra di tale finestra, il cui infisso dovrà essere ancorato ad una contro parete interna da realizzare in aderenza alla parete esterna sud della torre;
- tutte le disposizioni contenute nell'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. (tavola 13), comprese quelle riguardanti l'inserimento dell'ascensore, del soppalco al secondo piano e dei previsti nuovi corpi scala, hanno valore prescrittivo;
- al fine di promuovere, come funzioni da privilegiare, quella residenziale e quella relativa alla scuola di moda già insediata al primo piano di Palazzo Gherardi, si prescrive che al secondo piano e ai piani superiori della torre siano previste esclusivamente la funzione residenziale e l'eventuale ampliamento della scuola di moda attualmente localizzata su una parte del primo piano; per ciò che riguarda il numero delle unità funzionali e delle destinazioni d'uso consentite la precedente prescrizione e la tavola n. 2 del P.d.R. costituiscono modifica della sezione n. 6 della "Scheda di rilevamento, analisi tipologica e indicazioni operative della UNITÀ EDILIZIA n. 61" del Fascicolo n. 5D della Variante del centro storico.
- al fine di mitigare il potenziale effetto negativo dovuto all'incremento del carico urbanistico e alla difficoltà a 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;
- si prescrive inoltre che la richiesta di permesso a costruire, la D.I.A. o altro titolo abilitativo garantisca il rispetto delle prescrizioni definite nell'autorizzazione della Soprintendenza ai lavori di restauro e sistemazione interna di Palazzo Gherardi rilasciata il primo aprile 2005 con numero di protocollo n. 2228 e a noi pervenuta in data 8 aprile 2005 (nostro prot. n. 5101); la richiesta di permesso a costruire, la D.I.A. o altro titolo abilitativo in attuazione del presente P.d.R. dovrà essere corredata da una nuova autorizzazione della Soprintendenza, nel rispetto dell'art. 21, comma 5, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., dal momento che la precedente autorizzazione risale al 2005.

Sansepolcro, 10 marzo 2011.

Relazione a cura di:  
Arch. Maria Luisa Sogli

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Andrea Franceschini