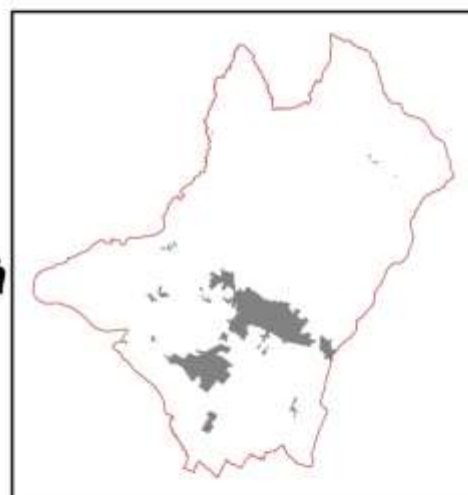


Variante semplificata n. 6 al R.U.

Modifiche alla disciplina degli edifici classificati in classe 4 -

Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a VAS semplificata di cui all'art. 5, c. 3ter, della L.R. 10/10 e ss.mm.ii.



Maggio 2017

ELAB. 1

Adozione ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO

Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E PROGETTO

Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:

Geom. Gianluca Pigolotti

RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA SEMPLIFICATA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE N. 6 AL R.U..... 3

RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA SEMPLIFICATA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DELLA VARIANTE n. 6 AL R.U.

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 che prevede che: *“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa”*.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Sansepolcro è stato adottato con D.C.C. 62 del 31/05/2014. A seguito della pubblicazione sono pervenute 480 osservazioni (più due osservazioni formulate dall'ufficio di piano) che sono state analizzate e controdedotte in due fasi. La procedura di VAS si è conclusa definitivamente con il provvedimento Pf/VAS 01 del 15/04/2016 contenente il parere favorevole di compatibilità ambientale con prescrizioni, recepite nella versione definitiva degli elaborati del primo stralcio di R.U. sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione in data 25/05/2016.

La presente variante, che si configura come modifica normativa al R.U. per ciò che riguarda in particolare la disciplina degli edifici esistenti classificati in classe 4 o “edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro” (già definiti di valore “compatibile con l'ambiente” o “CCA” nella previgente variante per l'edificato di matrice storica o di “interesse architettonico ambientale” “IAA” nella previgente variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane), risulta pertanto variante di uno strumento urbanistico già sottoposto a VAS.

All'interno di questa classe di edifici sono ricompresi i manufatti ante '40 o ricostruzioni, ampliamenti o annessi di recente edificazione, che si connotano per un impianto planivolumetrico caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali di cui, quindi, vengono tutelati i caratteri di semplicità e buona armonizzazione con il contesto in cui sono inseriti.

L'attuale disciplina del R.U. è quella definita all'art. 54 delle N.T.A. che consente le seguenti categorie di intervento:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1', 'RC2', 'RC3' ed interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1 limitatamente ai Tessuti consolidati e ai Tessuti di margine;
- d. cambi di destinazione d'uso nel rispetto della disciplina delle aree urbane e del territorio rurale definita nelle presenti norme.

Il precedente punto c) quindi già ammette per i soli edifici di classe 4 che ricadono nei “Tessuti consolidati” e nei “Tessuti di margine”, la possibilità anche di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1 ovvero “*interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*”.

In data 27/02/2017 (prot. gen. n. 3359) è pervenuta un'istanza da parte dei signori Marcello Brizzi e Alessandra Innocenti, riguardante la richiesta di declassamento di un fabbricato di loro proprietà sito in via Angelo Tricca n. 9 e catastalmente individuato al foglio 58, particella 318,

sub 5 cat. A/2, attualmente classificato dal vigente R.U. come di valore Compatibile con l'ambiente o Classe di valore 4, al fine di poter realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva che permetta la messa in sicurezza sismica dell'edificio in questione per il quale sono state riscontrate condizioni strutturali inadeguate.

Dall'istanza si desume infatti che *"... le pareti dell'immobile sono costituite da blocchi / cassero di calcestruzzo completamente vuote e la copertura del fabbricato sembra non essere originale. Attualmente quest'ultima è in latero – cemento, i puntoni del padiglione sono costituiti da grosse travi di calcestruzzo che scaricano sulle pareti perimetrali. La struttura presenta pertanto evidenti criticità e non risalta adeguabile all'attuale normativa vigente in materia di sismica..."*.

La finalità della suddetta istanza è quella di poter realizzare interventi inquadrabili nella categoria di intervento che nel vigente R.U. è definita ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR2 ovvero *"Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni rispetto all'originaria area di sedime."*

Di seguito si riportano due immagini dell'edificio in questione, posto sul pedecolle urbanizzato del capoluogo ricadente nel "tessuto post bellico" (già individuato come "fascia dei 200 metri dalle mura urbane" nello strumento urbanistico previgente) e le foto dei saggi effettuati sulle murature.



Foto 1 - Vista da via dei Fontesecca (interno).



Foto 2 – Vista da Via Tricca (da OVEST).



Foto 1 - Muro di spina in blocchi/cassero cemento vuoti (interno).

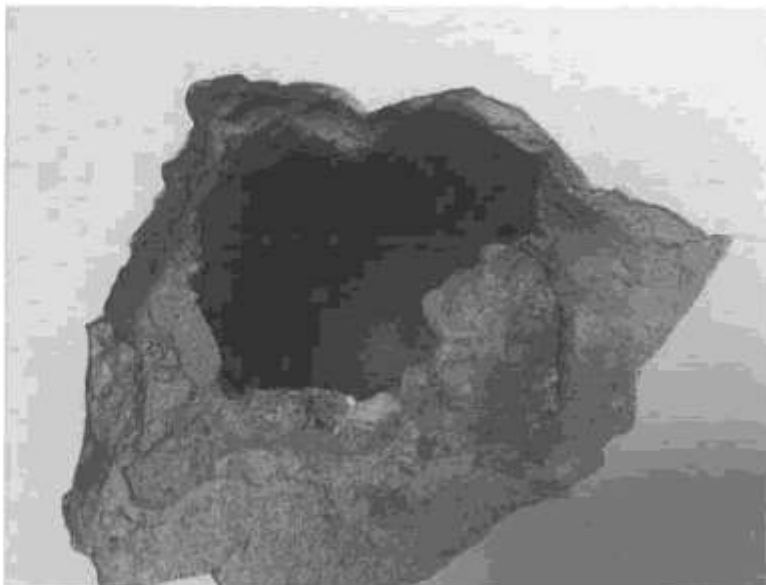


Foto 2 - Muro perimetrale in blocchi/cassero cemento vuoti (interno).

Il vigente Piano Strutturale ha già previsto che, nel tessuto urbano già compreso nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane caratterizzato da uno sviluppo edilizio spontaneo ed episodico privo di un disegno urbanistico complessivo, siano promossi interventi di riprogettazione unitaria all'interno di ambiti di riorganizzazione urbanistica finalizzati al consolidamento sismico ed alla ristrutturazione strutturale e funzionale degli edifici, oltre che ad una complessiva migliore dotazione urbanistica.

L'esempio di edificio documentato nell'istanza sopradescritta testimonia quanto già segnalato dal P.S., ovvero un'attività edilizia sviluppatasi subito dopo la seconda guerra mondiale in forma spontanea ed episodica, con ricorso a materiali poveri e spesso incongrui, come appunto i blocchi cassero di cemento delle murature (portanti e non) dell'edificio in questione di cui, comunque, rimane apprezzabile la semplicità della configurazione planivolumetrica che ne garantisce anche una buona armonizzazione con il contesto in cui si inserisce.

La presente istanza è stata sottoposta all'attenzione della Giunta Comunale che, con Deliberazione n. 89 del 20/04/2017, ha approvato uno specifico atto di indirizzo per il Servizio Urbanistica con cui, confermando l'obiettivo più volte ribadito da questa Amministrazione Comunale di promuovere iniziative varie volte a diffondere la conoscenza del rischio sismico nel nostro territorio comunale e ad assicurare le più ampie misure di prevenzione da tale rischio e sicurezza per la popolazione, si dà mandato al Servizio Urbanistica del Comune di procedere alla redazione di un'apposita variante al Regolamento Urbanistico che preveda, come disciplina generale, la possibilità per gli edifici per i quali siano documentati inquadramento urbanistico, condizioni e caratteristiche analoghi a quello oggetto dell'istanza pervenuta in data 27/02/2017 (prot. gen. n. 3359), di realizzare anche interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR2 che siano finalizzati alla prevenzione del rischio sismico con adeguamento alla normativa antisismica vigente.

Preso atto pertanto di tale volontà politica e tenuto conto dei seguenti elementi di valore e di disvalore:

- Necessità di tutelare i caratteri di semplicità della configurazione planivolumetrica che ne garantiscono anche una buona armonizzazione con il contesto;
- Garantire interventi di miglioramento o adeguamento sismico con particolare riferimento ai manufatti che risultino realizzati con materiali e tipologie strutturali totalmente inefficaci in termini di prevenzione del rischio sismico (quali ad esempio murature portanti in blocchi cassero di calcestruzzo) diffusi nel territorio urbanizzato del capoluogo e delle frazioni con particolare riferimento ai "Tessuti postbellici" ma anche ai "Tessuti consolidati" ed ai "Tessuti di margine" ovvero a quei tessuti urbani della città sviluppatasi dal secondo dopoguerra fino agli anni '70 del novecento;

è stata proposta una modifica della norma (articoli 54 e 57 bis delle N.T.A. del R.U.) relativa agli interventi ammissibili sugli edifici di classe 4 che consenta anche interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR2, in presenza di manufatti che risultino realizzati con materiali e tipologie strutturali totalmente inefficaci in termini di prevenzione del rischio sismico (quali ad esempio murature portanti in blocchi cassero di calcestruzzo), limitatamente ai Tessuti post bellici, Tessuti consolidati e ai Tessuti di margine e a condizione che venga riproposto un impianto planivolumetrico caratterizzato dalla semplicità del volume e da coperture tradizionali.

La presente variante si configura, ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, come variante semplificata al R.U. in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, si ritiene inoltre che la stessa variante rientri nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 in quanto variante che ha per oggetto la semplice specificazione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente che non modifica le

pressioni sulle risorse ambientali conseguendo al contempo impatti positivi in termini di prevenzione sismica e sicurezza; si tratta pertanto di una mera modifica di carattere redazionale coerente con la disciplina generale del vigente R.U. già sottoposto a VAS.

Si ritiene infine che le modifiche normative introdotte con la presente variante siano coerenti e, comunque non in contrasto, con la disciplina di tutela delle invariati strutturali e dei vincoli interessati e siano, pertanto, anche conformi agli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati (Piano Paesaggistico della Regione Toscana e Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo).

Si ritiene pertanto che esistano le condizioni per la **non assoggettabilità a V.A.S.** della presente variante.

Sansepolcro, 16 maggio 2017

Il redattore della presente variante
Arch. Maria Luisa Sogli