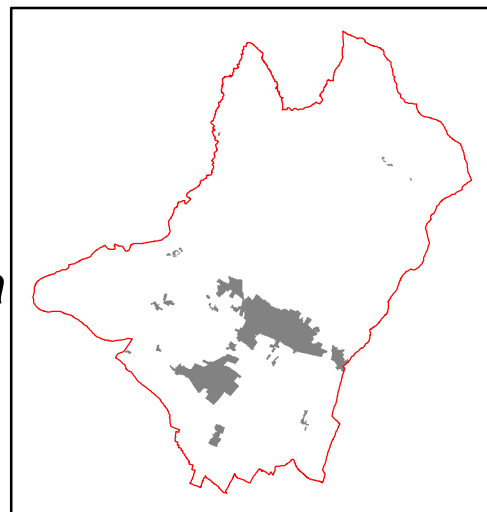




# Piano di Recupero di Poggio alla Fame con contestuale variante al R.U.

***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.***



Settembre 2018

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 DEL PIANO DI  
RECUPERO DI POGGIO ALLA FAME CON CONTESTUALE VARIANTE AL R.U. .... 2**

# **RELAZIONE MOTIVATA PER LA PROCEDURA SEMPLIFICATA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS DEL Piano di recupero di Poggio alla Fame con contestuale variante 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.

Tale strumento urbanistico è stato assoggettato a procedura di VAS di cui agli articoli da 23 a 28 della L.R. 10/2010. Tale 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, poi recepite nella versione definitiva degli elaborati del primo stralcio di R.U. sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione in data 25/05/2016.

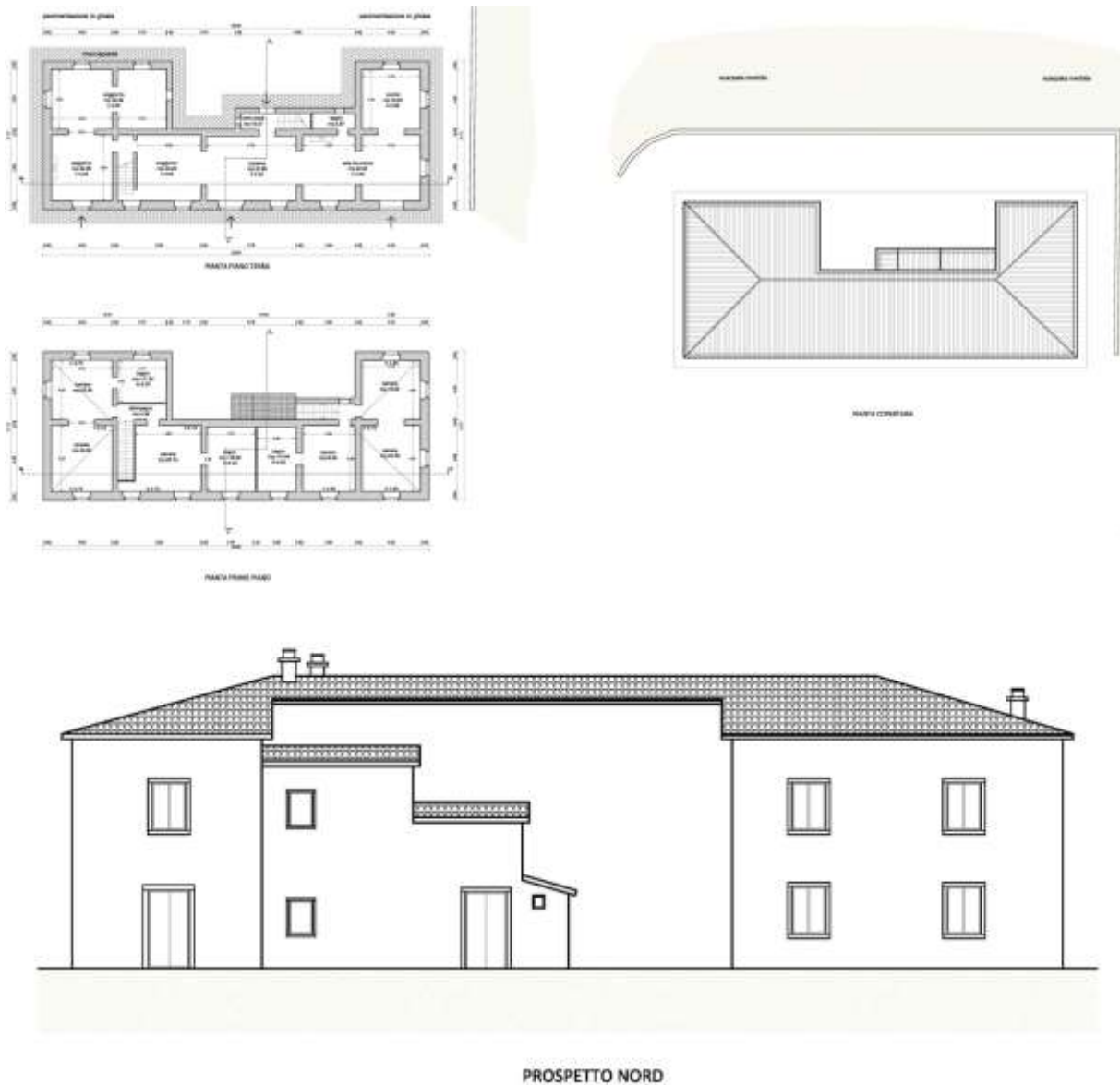
Estratto della foto aerea dell'area oggetto di Piano di Recupero



Il presente Piano di Recupero ha per oggetto il pregevole complesso immobiliare di Poggio alla Fame e prevede una serie di interventi sia sui manufatti edilizi che sugli spazi aperti di pertinenza al fine di recuperare tale complesso per funzioni turistico – ricettive.

In particolare gli interventi proposti nel PdR sulla ex casa padronale e sull'ex annesso rurale si limitano alla ristrutturazione edilizia conservativa nel pieno rispetto dei caratteri storico - architettonici e paesaggistico-ambientali propri del contesto.

Per ciò che riguarda la ex casa padronale, sulla scorta del quadro conoscitivo di maggior dettaglio desumibile dal rilievo allegato al P.d.R., si è constatato che verso nord l'edificio della ex casa padronale presenta una due ali asimmetriche frutto di uno sviluppo disorganico ed episodico del fronte nord come visibile negli estratti planimetrici e del prospetto nord, di seguito riportati.



Tale circostanza, ha suggerito una soluzione progettuale per il recupero del manufatto che intende regolarizzare tale porzione per una sua maggiore armonia compositiva come previsto negli estratti che seguono dove con il giallo e rosso sono evidenziate le demolizioni e ricostruzioni



Il fronte nord, a seguito degli interventi proposti, avrà una configurazione regolare come evidenziato nell'estratto sopra riportato.

Al fine di realizzare questi interventi viene sfruttata una parte della volumetria per addizioni volumetriche o ampliamenti, già consentita dal R.U., in forma giustapposta al fronte nord della ex casa padronale anziché in forma separata come previsto attualmente dal R.U.

La soluzione proposta si reputa coerente con la disciplina generale del patrimonio edilizio esistente di matrice storica contenuta nel vigente R.U. e, alla luce del quadro conoscitivo di maggiore dettaglio desumibile dal Piano di Recupero, migliorativa rispetto a quanto previsto dall'attuale Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02 di Poggio alla Fame.

La redazione del presente Piano di Recupero è stata inoltre l'occasione per meglio definire:

- la localizzazione del sedime per la realizzazione della parte di volumetria prevista in incremento, da realizzare, anche nell'ambito del presente PdR, in forma separata e che risulta quella più compatibile con i caratteri paesaggistico-ambientali del luogo;
- la localizzazione più compatibile della piscina da realizzare a servizio del complesso;
- la localizzazione del nuovo accesso carrabile al complesso, la localizzazione e la tipologia delle sistemazioni delle aree destinate a parcheggio;
- gli interventi sull'area dell'oliveto a sud e sul boschetto di lecci a nord degli edifici e gli interventi di arredo vegetazionale;

il tutto rappresentato e meglio specificato nella tavola 6 allegata al P.d.R. e disciplinato nelle relative Norme tecniche di attuazione.

Il presente Piano di recupero risulta conforme al vigente Regolamento Urbanistico, sia per ciò che riguarda la disciplina di tutela, recupero e valorizzazione delle invarianti strutturali che

interessano l'area in questione (patrimonio edilizio storico, aree di tutela paesistica della villa-casa padronale di Poggio alla Fame tratti di viabilità con valore panoramico eccezionale, sottozona agricola dei "Coltivi collinari" entro cui ricade il complesso immobiliare), che per ciò che attiene alla disciplina delle destinazioni ed interventi ammessi per il riuso, ad eccezione di quanto disciplinato nell'Elaborato 6h - Ambito 7c – Scheda 10Vi02 come prescrizione particolare relativa alla modalità di realizzazione degli interventi di addizione volumetrica già consentiti dal vigente R.U. (volumetria massima dell'addizione pari al 30% delle volumetrie esistenti).

Il Piano di recupero in questione si configura quindi come piano attuativo con contestuale variante normativa che non comporta nuovo impegno di suolo ineditato e né incremento del dimensionamento rispetto a quanto già previsto dal vigente R.U. ma introduce esclusivamente una modifica alla disciplina di dettaglio del patrimonio edilizio esistente di cui all'Elaborato 6h del R.U.; si ritiene pertanto che, per l'approvazione del presente strumento urbanistico, si possa applicarsi la procedura semplificata di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014.

Inoltre, sulla base dei dati desumibili anche dal Documento preliminare per la VAS allegato al P.d.R. in questione, si reputa che allo stesso si possano applicare le disposizioni di all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 (procedura di verifica di assoggettabilità semplificata) in quanto strumento urbanistico che:

- ha per oggetto la semplice specificazione delle prescrizioni particolari per l'attuazione degli interventi già previsti sul patrimonio edilizio esistente,
- non modifica le pressioni sulle risorse ambientali conseguendo al contempo impatti positivi in termini recupero del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e di valorizzazione dello stesso per attività economiche compatibili;
- rappresenta pertanto solo una modifica di carattere redazionale coerente con la disciplina generale del vigente R.U. già sottoposto a VAS.

Le modifiche normative introdotte con il presente s.u. risultano pienamente coerenti con la disciplina di tutela delle invariante strutturali del RU, e del PS, con le disposizioni del Piano paesaggistico della Regione Toscana e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo; l'ambito territoriale di cui al presente PdR è interessato solo parzialmente dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera g) (area boscata) in un'area che non è soggetta a trasformazioni.

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

Sansepolcro, 18 luglio 2018

Il redattore della presente variante  
Arch. Maria Luisa Sogli