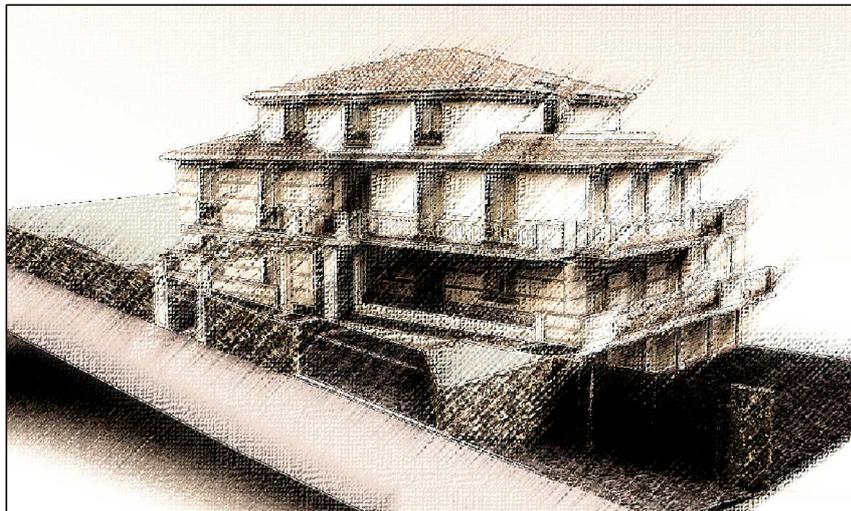


COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

PIANO DI RECUPERO VIA DON IVANO RICCI



PROPRIETARIO

TECNICART S.r.l.

PROGETTISTI
DIRETTORI DEI LAVORI

Arch. Domenico Fata
Arch. Paolo Spillantini
Arch. Gabriele Bruni

TIMBRI

N° Protocollo _____ data _____

Allegato _____

1 _____

2 _____

3 _____

Rapporto di Valutazione

DATA AGOSTO 2013

TAVOLA

SCALA _____

A2



file: realizzati con PRIMUS-CAD licenza n. 12011078

Piano di recupero “*ex Opificio di Via Don Ivano Ricci*”

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Indice

PREMESSA

1. COERENZA:

1.a coerenza esterna

1.a.1 coerenza con il PIT

1.a.2 coerenza con il PTCP

1.a.3 coerenza con il Piano Strutturale

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 e attività esistenti

3.e Mobilità

4. INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEI POTENZIALI IMPATTI

4.a Suolo e sottosuolo

4.b Paesaggio, patrimonio storico-ambientale-paesaggistico

4.c Acqua

4.d Insediamenti e attività esistenti

4.e Mobilità

PREMESSA

Il presente Rapporto di valutazione si riferisce alla proposta di piano attuativo volta al recupero di un ex opificio industriale.

Il piano citato si pone come primo obiettivo quello di eliminare le condizioni di degrado urbano, sociale ed igienico conseguenti all'abbandono del complesso e di consentire, in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti, possibilità di utilizzo compatibili con gli standard qualitativi odierni.

Le azioni che il Piano di Recupero intende perseguire riguardano in particolare una **nuova destinazione d'uso dell'area** in coerenza con quanto già stabilito dalla disciplina urbanistica comunale vigente.

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. (omissis)

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’attrattività 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. La creatività urbana, laddove si manifesta e accumula, conferisce potere attrattivo e capacità competitive alle città nelle quali si possano dispiegare peculiari abilità professionali e spiccate esigenze culturali ed esistenziali. Sono cioè più attrattive quelle città che ne incrementano e pongono in valore il gusto di innovare i modi in cui si trattano problemi complessi od opportunità inattese. Quelle città che sanno connettere e intersecare una cultura storica e ambientale, una qualità civica diffusa, dei valori estetici presidati e dei beni collettivi che possono rendere una città un luogo unico e identico solo a se stesso. Alla base di un simile assunto, c’è una precisa constatazione empirica.

Non sono soltanto le persone a muoversi in cerca di “opportunità” che producano ricchezza, ma sono sempre più le “opportunità” - quali che ne siano i contenuti, il formato e la ragione imprenditoriali - che si muovono in cerca di luoghi ricchi delle migliori intelligenze creative. E le città del mondo che più si sono organizzate per attrarre e sviluppare capacità e fantasie creative sono i luoghi che guidano la globalizzazione o che sono comunque partecipi delle sue dinamiche senza limitarsi a subirne le conseguenze. Sono appunto “luoghi” della creatività: a) perché sanno attrarre talenti creativi formando e stimolando una propria dotazione autoctona di creatività nei campi più disparati (dalla medicina, all’architettura, alla moda, ai servizi, al loisir, ecc.); b) perché sostengono e applicano tecnologie che favoriscono tutti i giorni nuove aree di esplorazione e sperimentazione; c) perché fanno delle diversità culturali, etniche e linguistiche il volano di uno scambio continuo di esperienze, di visioni plurali, di opportunità di cooperazione innovativa; d) perché favoriscono e strutturano la possibilità degli individui di stare in connessione permanente

con la creatività altrui, sia sul piano tecnologico sia, soprattutto, con spazi e opportunità per la mutua curiosità e la libera e reciproca informazione. E che sanno rimuovere le rendite accademiche e professionali che, insieme a quelle territoriali e funzionali, vi si oppongono.

... omissis

Ciò che conta è che le città della “città toscana” non perdano né impediscano a se stesse di acquisire la qualità e la dignità di “luoghi” in movimento: dunque, di luoghi che permangono ma che sanno anche essere cangevoli e attrattive fonti di innovazione e di mobilità sociale e culturale. In questa stessa prospettiva, la qualità in funzione della riconoscibilità e dell’attrattività della “città toscana”, assumono particolare rilievo vanno curate con particolare attenzione.

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:

“il recupero del patrimonio edilizio esistente è da ritenersi prioritario rispetto ad altre soluzioni di utilizzo o nuovo impegno di suolo e per esso si privilegiano procedure di coordinamento sovra comunale.”

I contenuti della proposta di piano attuativo risultano COERENTI con gli obiettivi e gli indirizzi di PIT

1.a.2 coerenza con il PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento è stato approvato con D.C.P. n.72 del 16/05/2000.

Il PTCP articola la risorsa Città ed insediamenti urbani nelle tipologie:

- **centri antichi;**
- **insediamenti urbani prevalentemente residenziali;**
- **insediamenti urbani prevalentemente produttivi;**

L'art. 9 comma 4 del PTCP indica, relativamente agli **insediamenti urbani prevalentemente residenziali** i seguenti obiettivi:

- a) *ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate;*
- b) *non incrementare le necessità di mobilità;*

.....individuare i tessuti radi ed informi, che costituiscono situazioni di degrado insediativo ed ambientale, nei quali localizzare - prioritariamente - nuovi insediamenti al fine di un complessivo miglioramento funzionale e qualitativo.

Si riporta di seguito estratto dall'art. 14 delle norme di PTCP relativo alle Insediamenti urbani prevalentemente residenziali.:

... omissis

e4. l'individuazione e la definizione della disciplina di recupero e riordino delle aree dismesse o collocate in maniera impropria nei tessuti residenziali, con particolare riferimento a quelle industriali, ai fini della riqualificazione complessiva degli insediamenti;

I contenuti della proposta di piano attuativo risultano COERENTI con gli obiettivi e gli indirizzi di PTCP

1.a.3 coerenza con il Piano Strutturale

1.a.3.1 PRG vigente:

Destinazioni d'uso: Il lotto oggetto di P.D.R. ricade nella zona B2;

1.a.3.2 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 2 "Pedecolle urbanizzato del capoluogo".

Per l'UTOE Pedecolle urbanizzato del capoluogo il PS così si articola:

OBIETTIVI PER L'U.T.O.E.

... (omissis)

Ob 04: promozione di interventi di recupero rispetto ai nuovi impegni di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati e, in particolare, delle aree degradate ancora presenti episodicamente nei tessuti edilizi consolidati prossimi al centro storico (parte dell'area di cui alla scheda A della "Variante della fascia dei 200 metri"), delle **aree occupate da ex capannoni industriali** (come quelli presenti negli ambiti urbani n. 13 e 14); riconversione funzionale di alcune aree produttive che, per la loro localizzazione all'interno di tessuti prevalentemente residenziali o sul margine di aree collinari di pregio, potrebbero essere recuperate ad usi residenziali, cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana anche attraverso regole che prevedano tipologie edilizie armonizzate con ogni specifico contesto, sezioni adeguate della viabilità, ecc.

... (omissis)...

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

... (omissis)...

Az03: recupero e riconversione di aree dismesse o degradate corrispondenti ad ex opifici (quali ad esempio ex fabbrica della argilla lungo via del Petreto, ex capannoni artigianali lungo via Don Ivano Ricci e viale Michelangelo) garantendo anche contestuali proposte di razionalizzazione del sistema viario (per la ex fabbrica dell'argilla la riconfigurazione dovrà infatti comportare anche la riprogettazione dell'incrocio con la strada Tiberina o via Malatesta, che attualmente presenta notevole criticità dal punto di vista della sicurezza; per l'area degli ex capannoni artigianali lungo viale Michelangelo la riconfigurazione dovrà invece assicurare anche il reperimento di aree a verde pubblico e parcheggi, oltre che la possibilità di creare una viabilità trasversale di collegamento tra viale Michelangelo e la via di accesso alla villa Catolina.

... (omissis)...

Estratto Ambito 13 di PS approvato



Legenda scheda A	
Perimetro della variante con numero identificativo	Cimitero
Area non attuata	Distributore
Zonizzazione di P.R.G.	
Area Piano Centro Storico	Verde privato
Area ex Buitoni	Zona a verde
Fascia dei 200 metri dalle mura	Fascia di rispetto
Zona A	Viabilità di progetto
Zona B	Parco fluviale
Zona C	Zona E1
Zona D	Zona E2
Area non pianificata	Zona E3
Area per aviosuperficie	Zona E4
Zona PEEP Trigione	Zona E5
Zona F (attrezzature)	Zona E6
Zona G (attrezzature di quartiere)	Zona E7
Parcheggio	Zona E8
	Zona E9

Estratto N.T.A Piano Strutturale

... (omissis)...

Art. 68 Il sottosistema delle aree con funzioni prevalentemente residenziali

...(omissis)....

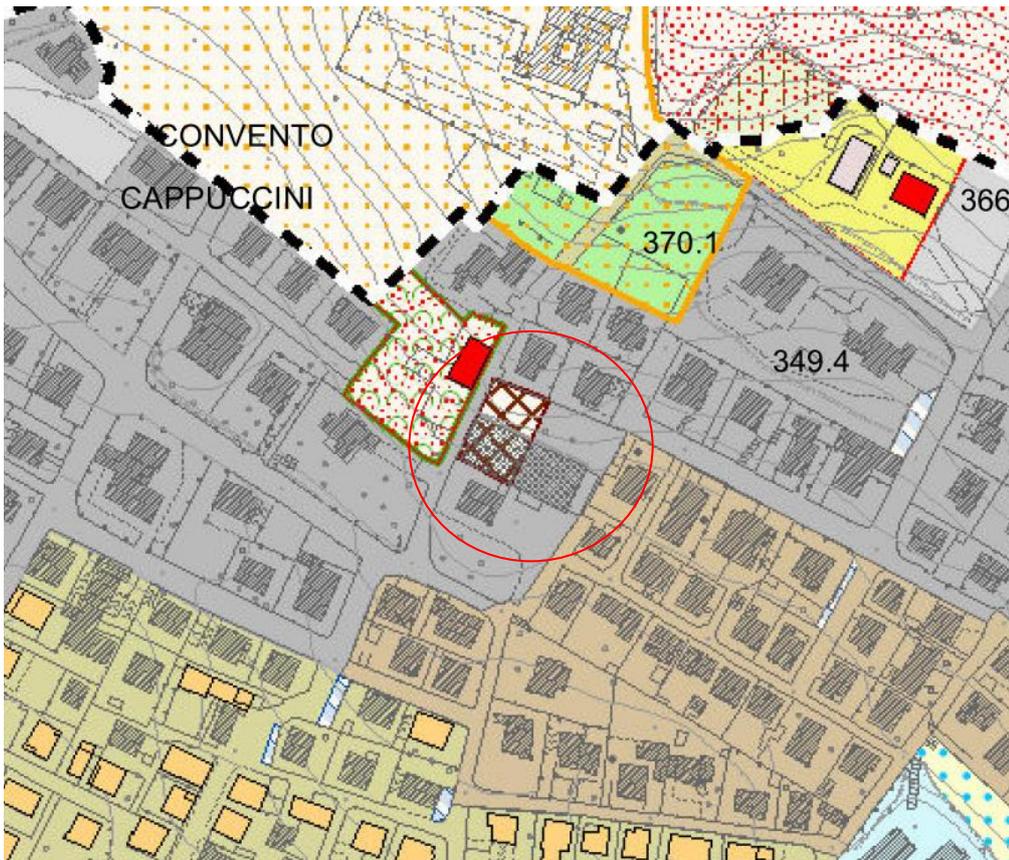
e) I tessuti urbani individuati come tessuti degradati e/o con funzioni miste incongrue o dismessi sono costituiti da: aree inadatte per la loro conformazione urbanistica e tipologica ad assumere il ruolo che la posizione urbana loro attribuisce; aree dequalificate e degradate per scarsa dignità

morfologica delle componenti edilizie, dalla presenza di corpi edilizi in materiale precario; da aree produttive dequalificate intercluse, prive o carenti di disegno urbano per eccessiva frammentarietà ed eterogeneità nella forma dei lotti. In tali aree prevale un'immagine di disordine non eliminabile con interventi circoscritti ai singoli lotti od edifici. Il P.S. formula quindi i seguenti obiettivi: promozione di interventi di riqualificazione attraverso la riconfigurazione edilizia ed urbanistica anche con demolizione, ricostruzione e ridisegno dei lotti, introduzione di funzioni compatibili con il contesto, favorendo la rilocalizzazione delle eventuali funzioni incongrue. Al perseguimento di questi obiettivi concorrono con ruolo, finalità e tipo di impegno diversi il comune e i privati interessati. Al fine di stimolare le possibilità di attuazione il R.U. potrà individuare azioni dirette e indirette di incentivo al coordinamento e di limitazione agli interventi singoli. In particolare il R.U. dovrà definire gli ambiti organici di riordino urbanistico, le funzioni ammissibili, gli indirizzi per le tipologie edilizie da realizzare, le prescrizioni per gli assetti degli spazi pubblici e per l'arredo urbano. Saranno inoltre individuati: strumenti attuativi delle previsioni, ruolo e spettanze dell'operatore pubblico e di quello privato, oneri e cessioni, che potranno avvenire anche al di fuori del comparto di intervento, in area a previsione pubblica da individuare secondo le priorità strategiche e secondo quanto stabilito nella disciplina delle U.T.O.E. definita nelle schede D di valutazione di cui alle tavole Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S..

Di norma in tali tessuti il R.U. conferma gli indici e parametri urbanistici vigenti alla data di adozione del P.S. per i "tessuti degradati e/o con funzioni miste incongrue o dismessi" che ricadono nell'ambito di applicazione della "Variante della fascia dei 200 metri", ad eccezione di quanto diversamente previsto nelle Schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1 e Elab. 14b.2; negli altri tessuti degradati e/o con funzioni miste incongrue o dismessi gli indici ed i parametri urbanistici da utilizzare per gli interventi di ricostruzione dovranno essere armonizzati con i caratteri urbanistici, le tipologie e gli skyline dei tessuti contermini; gli interventi di ricostruzione potranno avvenire solo a seguito della demolizione completa delle volumetrie incongrue ricadenti nei suddetti tessuti. Per i tessuti degradati e/o con funzioni miste incongrue o dismessi valgono inoltre gli ulteriori obiettivi, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni, le condizioni per l'attuazione delle previsioni non attuate del P.R.G. vigente ed il dimensionamento definiti dal P.S. all'interno delle U.t.o.e. nelle Schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2 ed Elab. 14b.3 del P.S..

... (omissis)...

Estratto Disciplina del sistema insediativo concentrato tav. 13a



CLASSIFICAZIONE DEI SISTEMI URBANI E PERIURBANI

Sistema residenziale

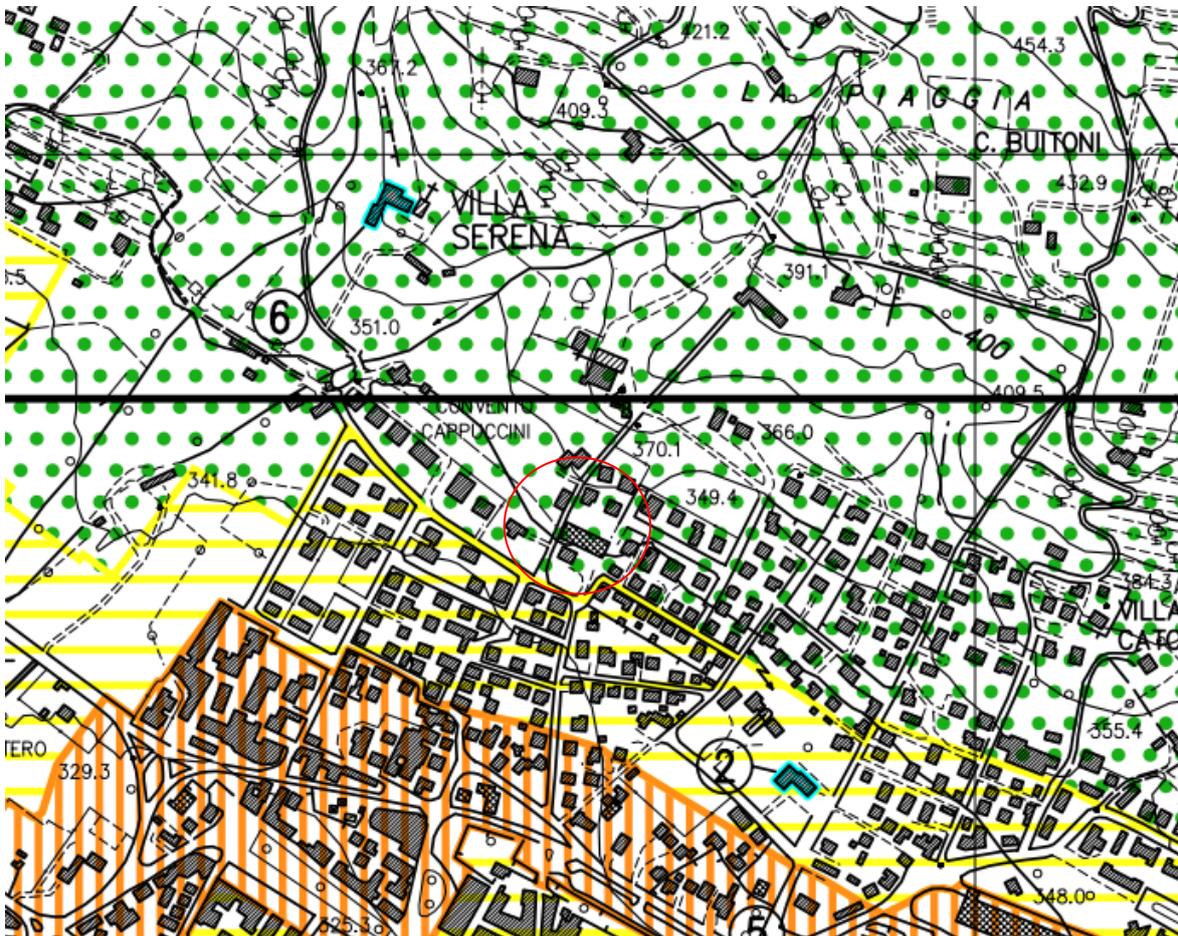
-  Centro storico del capoluogo
-  Centro storico minore
-  Tessuti consolidati ricadenti nella fascia dei 200 metri dalle mura urbane
-  Tessuti omogenei o eterogenei postbellici
-  Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti
-  Tessuti degradati o con funzioni incongrue o dismessi
-  Ambiti di potenziamento della residenza
-  Ambiti di potenziamento della residenza su aree di tutela paesistica
-  Pertinenze di edifici recenti
-  Ambiti di attuazione unitaria di interesse pubblico -privato da accoglimento osservazioni
-  Struttura ricettiva esistente
-  Struttura ricettiva di progetto
-  Attività sportiva esistente o di progetto

1.a.3.3 Piano Comunale di Classificazione Acustica

L'area interessata dal Piano attuativo è classificata dal Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato in classe II.

CLASSE II – prevalentemente residenziali:

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali .



Estratto da PCCA

I contenuti della proposta di piano attuativo risultano COERENTI con gli obiettivi e gli indirizzi della disciplina urbanistica comunale

1.b coerenza interna

Il presente capitolo affronta il tema della coerenza tra obiettivi del Piano di Recupero ed azioni previste.

MACROBIETTIVO: Demolizione di un opificio industriale dismesso ed edificazione di un complesso residenziale in ragione della coerenza di destinazione d'uso prevalente nell'U.T.O.E. 2 (pedecollinare) del Comune di Sansepolcro.

OBIETTIVI

Obiettivo 1: realizzazione di un nuovo edificio residenziale



AZIONI

Azioni proposte:

A.1: demolizione dell'attuale edificio industriale e realizzazione di un nuovo edificio da destinare a residenze (si vedano in merito gli elaborati di P.d.R.).

A.2: Il nuovo edificio sul lato strada sarà realizzato in una posizione più arretrata a quello esistente il tutto per ritrovare l'allineamento con gli edifici esistenti.

A.3: dotazione di adeguati standard (parcheggi a servizio dei residenti) e (parcheggi pubblici).

Obiettivo 2: valorizzazione dell'area su cui sorge l'edificio esistente.



Azioni proposte:

A.4: individuazione, all'interno del lotto, delle aree da destinare a verde con caratteri di valenza paesaggistica e vegetazionale : nell'ambito della presente azione si prevede negli spazi di pertinenza dell'edificio il ritrovamento degli standard a parcheggio e della sistemazione delle aree destinate a giardino (si vedano in merito gli elaborati di P.d.R.).

2. FATTIBILITA'

2.a fattibilità tecnica

Il riuso dell' area in esame prevede, in sintesi, la demolizione dell'attuale edificio industriale esistente, la realizzazione di un nuovo edifici da destinare a residenze private, la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la strada comunale e in fine la risistemazione delle aree di pertinenza del nuovo edificio da destinare a giardini privati.

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

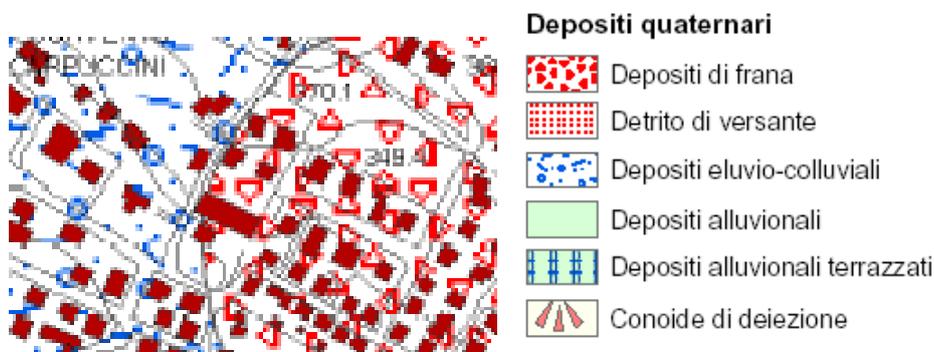
1. gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno attuati da imprese specializzate;
2. il cantiere avrà a disposizione ampi spazi dato che il nuovo edificio sarà realizzato min. a 10 ml dall'edificato limitrofo sul lato sud-ovest.
3. il nuovo edificio sul lato sud-est sarà costruito in aderenza a quello esistente.
4. sono previsti una minima quantità di scavi, sfruttando il naturale dislivello del terreno.

Tecnicamente tutti gli interventi saranno condotti conformemente a quanto prescritto nel P.d.R. oggetto di approvazione e saranno attuati previo parere ed attraverso la “vigilanza” della Soprintendenza per i Beni Architettonici di Arezzo.

2.b fattibilità idrogeologica

Gli interventi previsti interessano solo marginalmente la componente sottosuolo: in particolare il P.d.R. prevede la realizzazione di parcheggi seminterrati che sfruttano il naturale declivio del terreno e lo sbancamento esistente.

Estratto dalla tav.1 carta geologica



Estratto dalla tav. 2 carta litologico-tecnica



COPERTURA

Materiali a comportamento eterogeneo

Litotipi con presenza di intercalazioni limoso - sabbioso - argillose moderatamente addensati e/o consistenti

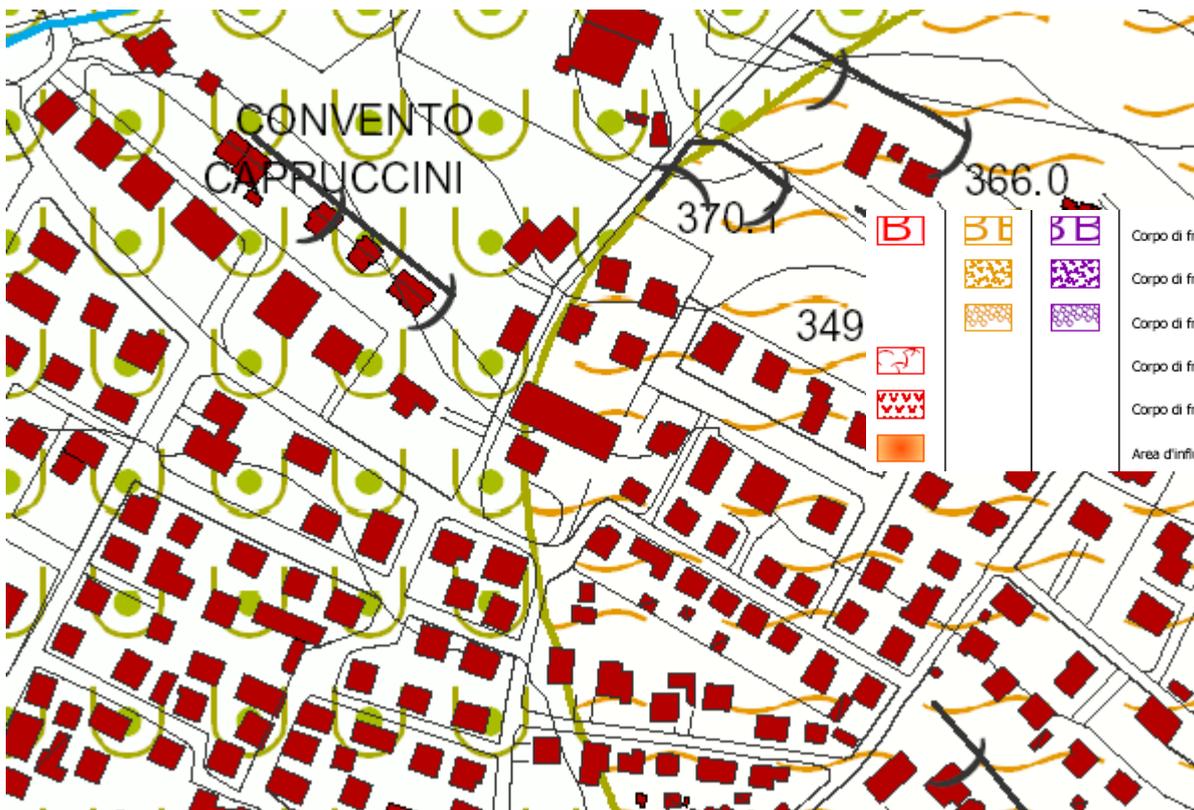
Materiali a comportamento coesivo

Litotipi con prevalenza di limi - argillosi, mediamente consistenti

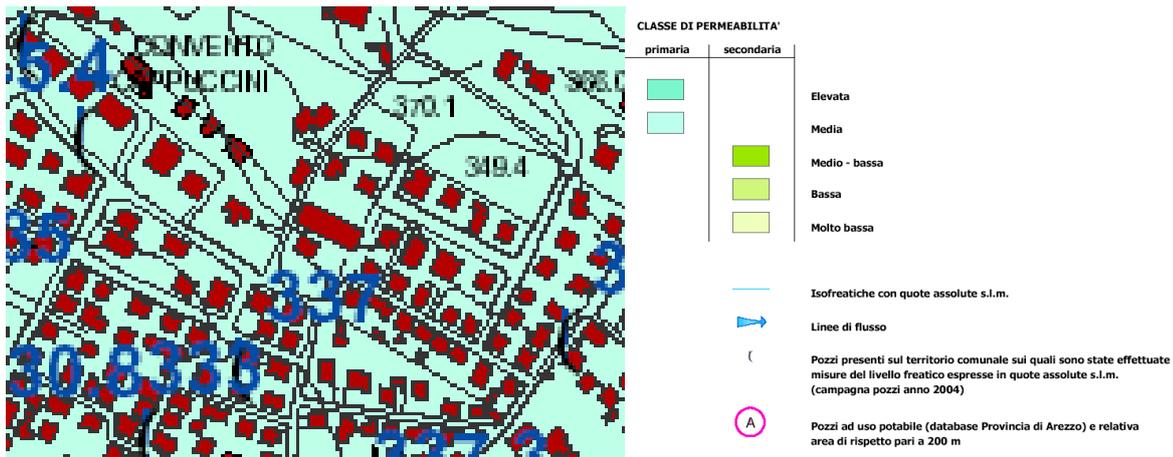
DATI E SONDAGGI DI BASE:

* penetrometria dinamica

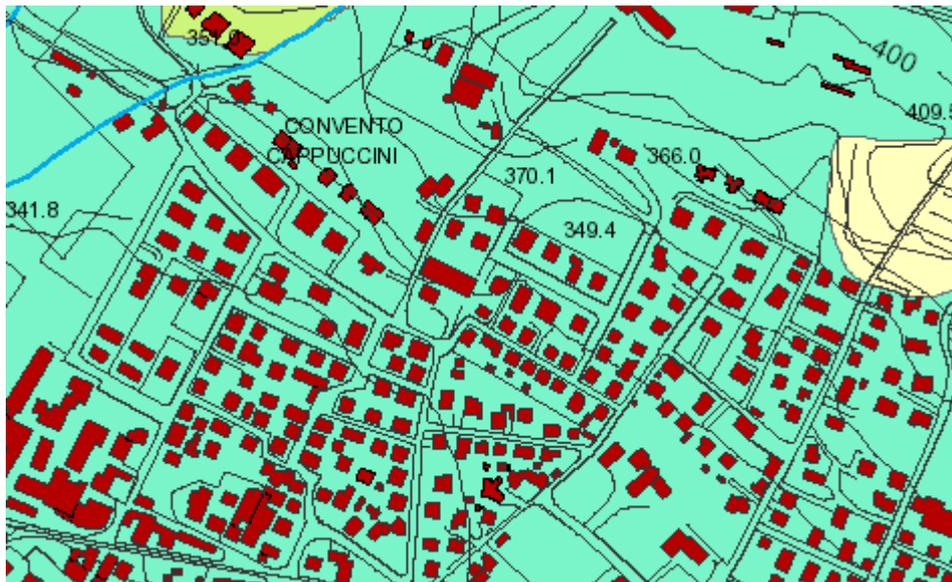
Estratto dalla tav. 3b carta geomorfologica



Estratto dalla tav. 5 carta idrogeologica



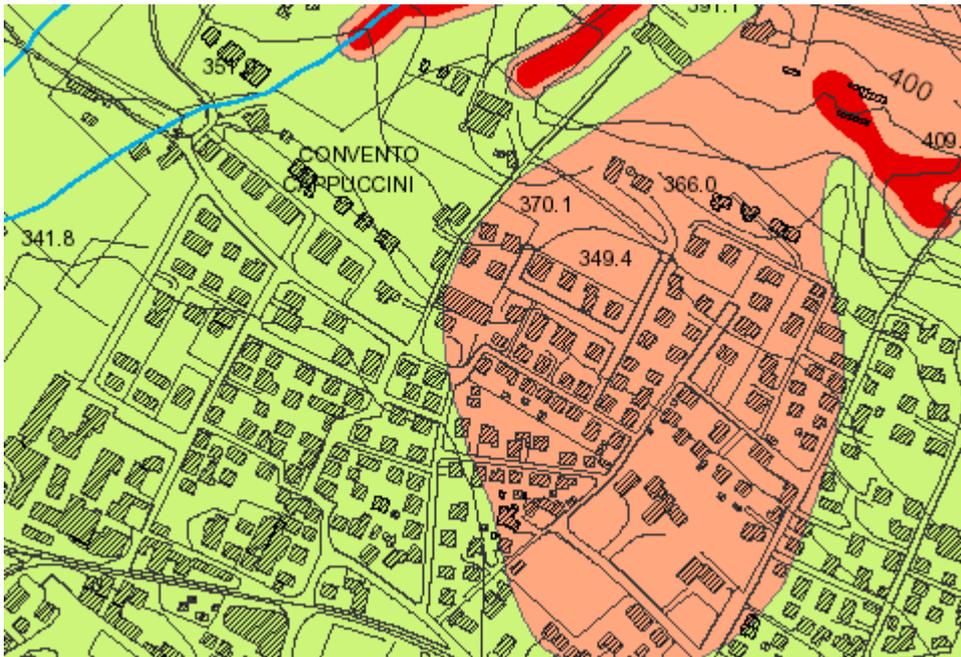
Estratto dalla tav. 6b carta della pericolosità sismica



Amplificazione diffusa del moto del suolo dovuta alla differenza di risposta sismica tra substrato e copertura dovuta a fenomeni di amplificazione stratigrafica

- 9: Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti
- 10: Zona con presenza di coltri detritiche di alterazione del substrato roccioso e/o coperture colluviali
- 11: Aree costituite da conoidi alluvionali e/o coni detritici

Estratto dalla tav. 7b carta della pericolosità geomorfologica



G.4 - Pericolosità geomorfologica molto elevata



Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza

G.3 - Pericolosità geomorfologica elevata



Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza

G.2 - Pericolosità geomorfologica media



Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giacaturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto

G.1 - Pericolosità geomorfologica bassa



Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa

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.

2.d fattibilità sociale

La fattibilità sociale è direttamente dimostrata dal fatto che l'immobile esistente versa in uno stato di abbandono: a seguito dell'intervento di recupero l'area tornerà a vivere. Il recupero dell'area anche se di piccole dimensioni, data la prossimità del convento dei Cappuccini, contribuirà a dare seguito al processo di riqualificazione della collina.

2.e fattibilità giuridico-amministrativa

La disciplina urbanistica del Comune di Sansepolcro inserisce l'area in zona B2 e disciplina gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili.

La realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero è chiaramente subordinata all'approvazione del piano medesimo, che anticipa i contenuti del Regolamento Urbanistico in merito alla disciplina d'uso dell'area.

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 (se si escludono delle piccole riprofilature del terreno per la sistemazione del resede ed i parcheggi pubblici realizzati lungo via Don Ivano Ricci che saranno realizzati con pavimentazione drenante in autobloccanti di cls vibro-compresso).

Relativamente ai possibili impatti connessi alle opere di scavo che dovranno essere effettuate per la realizzazione dei giardini esterni, si fa presente che nessuna canalizzazione corre nel perimetro di scavo e che lo scavo stesso non comporterà modellazioni dei suoli oltre quelle strettamente necessarie alla realizzazione delle opere.

3.b Paesaggio, patrimonio storico-ambientale-paesaggistico

L'intervento di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso non pregiudica in alcun modo la valenza paesaggistica ed ambientale dell'area, anzi si propone di omogeneizzare al meglio dal punto di vista tipologico ed architettonico con le preesistenze limitrofe.

3.c Acqua

In merito alla componente acqua potabile ad uso delle residenze sarà garantita dall'acquedotto comunale presente su via Don Ivano Ricci;

Il sistema delle acque reflue del nuovo edificio si immette nelle fosse biologiche che saranno realizzate nel terreno del piazzale antistante il fronte sud e collegate alla rete fognaria comunale che corre su Don Ivano Ricci.

3.d Insediamenti e attività esistenti

L'intervento di recupero del lotto, attualmente in stato di abbandono, produrrà benefici in termini di riqualificazione dell'intero territorio di riferimento per il solo fatto che tornerà a vivere come parte integrante della città.

3.e Mobilità.

Presumibilmente, nel periodo di attività del cantiere l'accesso all'area avverrà da via Don Ivano Ricci con la prevedibile conseguenza che il transito sulla strada, in determinate fasce orarie, potrà essere disturbato dai veicoli in ingresso e uscita dal complesso medesimo.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi secondo la L 122/89 la totalità dei posti macchina a servizio delle nuove residenze sarà reperito sia nei garage del nuovo edificio che all'interno dello spazio di pertinenza dell'edificio sul lato sud ovest.

Gli altri parcheggi da reperire secondo la L 1444/68 (standard urbanistici) potranno essere infine reperiti lungo Via Don Ivano Ricci in numero di 6 posti auto (compreso un posto per portatori di handicap).

4. INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEI POTENZIALI IMPATTI

4.a Suolo e sottosuolo

Non sono previsti interventi di mitigazione.

4.b Paesaggio, patrimonio storico-ambientale-paesaggistico

Non sono previsti interventi di mitigazione.

4.c Acqua

Non sono previsti interventi di mitigazione.

4.d Insediamenti e attività esistenti

Non sono previsti interventi di mitigazione.

4.e Mobilità

Al fine di consentire una invariata fruizione di Via Don Ivano Ricci dovuta al cambio di destinazione d'uso dell'area , riteniamo già soddisfatto il requisito di impatto zero sulla mobilità , dovuto alla conformazione delle aree di manovra e quindi di entrata ed uscita delle autovetture che quindi non modificano anzi migliorano le condizioni di visibilità dovute all'arretramento del costruito rispetto al filo strada.