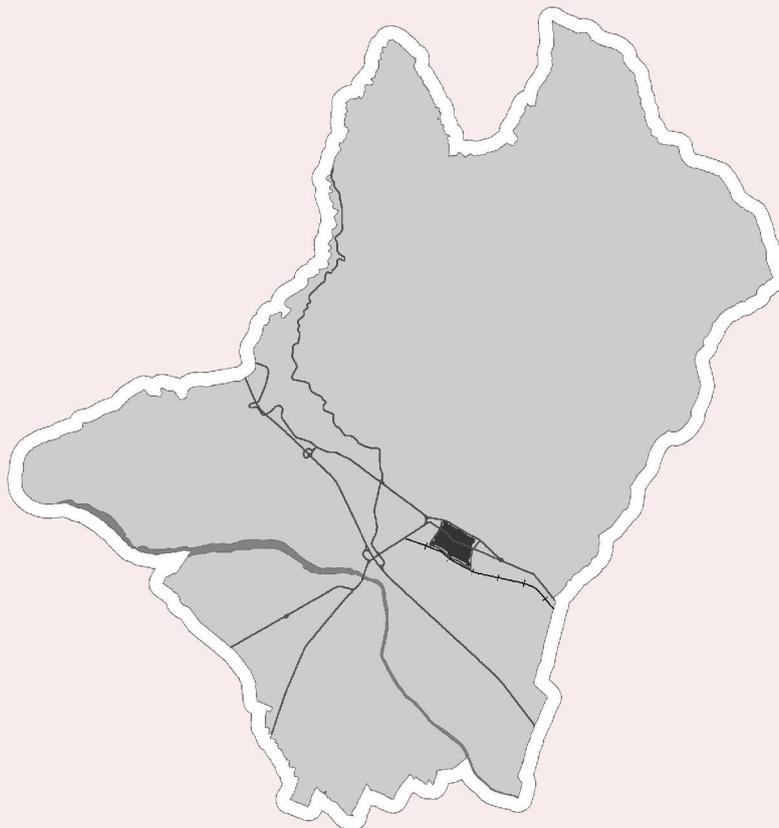




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



V.16 - Adeguamento della strumentazione urbanistica vigente alla L.R. 05/2010 relativa al recupero abitativo del sottotetti

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

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott. Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA:
Arch. Maria Luisa Sogli

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

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini

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

DATA: giugno 2012

Elab.

02

**Relazione di sintesi della
Valutazione Integrata**

“V16 - ADEGUAMENTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ALLA L.R.T. 5/2010 RELATIVA AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI” Relazione di sintesi della Valutazione Integrata

1. PREMESSA

La presente Relazione di Sintesi è stata redatta ai sensi degli articoli da 11 e 14 della L.R. 1/05, del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 4/R e della Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro n. 71/2009 con cui sono stati definiti i contenuti minimi dei “Rapporti di Valutazione integrata”.

Per la variante denominata “V16 - ADEGUAMENTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE ALLA L.R.T. 5/2010 RELATIVA AL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI”, risultando la stessa pienamente conforme con il Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 147 del 22 novembre 2010, è stato possibile prevedere un procedimento di formazione ed approvazione che si limita agli adempimenti di cui agli articoli 16 e 17 della L.r. 01/05, non essendo necessaria la fase dell’avvio del procedimento di cui all’art. 15 della stessa legge regionale sul governo del territorio. In riferimento alla L.R. 10/10, che ha consentito l’adeguamento della legge regionale al D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. in merito alle modalità per lo svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi, la presente variante è stata esclusa sia dalla procedura di V.A.S. che dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S., considerati gli effetti irrilevanti sulle risorse ambientali e territoriali che la stessa variante presumibilmente comporterà. Si ritiene quindi che, ottemperando a quanto previsto dalla Regione Toscana in merito alla Valutazione Integrata e data la specifica natura della presente variante urbanistica, sia possibile svolgere un’analisi sufficientemente approfondita degli effetti ambientali e territoriali della presente variante come richiesto anche dalle norme sulla Valutazione ambientale strategica.

La variante è stata poi trasmessa al Genio Civile prima della sua adozione; la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 08/02/2012 con cui è stata adottata la presente variante e gli elaborati allegati sono stati trasmessi agli enti istituzionalmente competenti sia nel governo del territorio che in materia ambientale (Regione Toscana, Provincia di Arezzo) come anche previsto nella procedura di V.A.S..

1 - INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La presente variante intende adeguare la strumentazione urbanistica vigente del Comune di Sansepolcro a quanto disposto dalla Legge regionale 08 febbraio 2010, n. 5, “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti”, al fine di attuarne gli obiettivi, che risultano pienamente coerenti con quanto disciplinato nel vigente Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro in merito al riuso del patrimonio edilizio esistente, ed a quanto disposto con Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro n. 71 del 01/07/2009 (Indirizzi per la procedibilità dei provvedimenti urbanistici relativi a varianti e piani attuativi nel periodo transitorio fino all’approvazione del Regolamento urbanistico) che stabilisce “...di approvare, quali indirizzi generali, i criteri proposti nella stessa Relazione tecnica Istruttoria per la selezione di Varianti urbanistiche anticipatrici del R.U. da avviare, adottare ed approvare nel periodo transitorio suddetto [tra l’adozione del P.S. e l’approvazione del R.U.] che, al tempo stesso, non vanifichino il contenuto ed il valore che deve assumere il R.U. quale strumento ordinario di attuazione delle previsioni strategiche del P.S. nel rispetto della L.R. 1/05; tali criteri si possono così riassumere:

- sono innanzitutto da avviare, adottare ed approvare le varianti anticipatrici riguardanti la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- sono da privilegiare, nel rispetto dei principi generali della L.R. 1/05 (art. 3, comma 4 secondo cui l’attività di pianificazione deve essere prioritariamente indirizzata al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti) le varianti anticipatrici che abbiano come obiettivo il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o la riqualificazione urbana di aree attualmente degradate o dismesse. All’interno di questa tipologia possono ad esempio essere inquadrate le eventuali varianti alle vigenti “Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane”, “Variante Fascia compresa tra le mura ed i viali”, “Variante per l’edificato di matrice storica”. Sarà opportuno per tali tipologie di varianti ed in presenza di richieste di varianti con contenuti omogenei (quali ad esempio quelli per l’aggiornamento o rettifica di schede facenti parte della Variante per l’edificato di matrice storica o per interventi di recupero negli ambiti disciplinati dalla Variante della “Fascia dei 200 metri” o della “Fascia compresa tra le mura ed i viali”) procedere ad uno screening delle richieste ed impostare varianti unitarie, di iniziativa Comunale, in modo da omogeneizzare i criteri con cui vengono disciplinate le modifiche alle vigenti previsioni...”

La presente variante, quindi, risponde pienamente ai criteri definiti dalla suddetta deliberazione comunale per la formazione ed approvazione di varianti che anticipino il Regolamento urbanistico.

Nel preambolo alla legge regionale 5/2010 vengono definiti i seguenti obiettivi:

- a) risparmio di nuovo suolo per rispondere alla domanda di sviluppo urbanistico e di residenza in particolare;
- b) massimizzazione del perseguimento del duplice obiettivo di uno sviluppo del territorio e delle funzioni da esso ospitate e di una sua tutela all'insegna del principio della sostenibilità delle attività edilizie;
- c) valorizzazione delle attività di recupero del patrimonio edilizio esistente, al fine di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici;
- d) sintonia degli obiettivi posti a fondamento della legge con la pianificazione urbanistica comunale evitando ogni deroga al sistema degli obiettivi e previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Al fine di garantire il perseguimento dell'obiettivo di cui al punto c) per la legge regionale in questione non è prevista un'applicazione automatica, che prevalga sulle altre discipline vigenti; si prevede invece che il Comune adegui la propria strumentazione cogliendo tale occasione come opportunità per consentirne esplicitamente l'applicazione avendo comunque l'opportunità di graduare e differenziare tale disciplina nelle varie parti del territorio comunale per esigenze di tutela architettonica, urbanistica e paesaggistica. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti dovranno comunque rispettare i requisiti igienico-sanitari fissati dalla vigente normativa nazionale in termini prestazionali ove ciò non sia possibile in termini meramente dimensionali.

Per rendere agevoli tali interventi gli stessi sono ricondotti dalla legge alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia a cui si applica la procedura della S.C.I.A. (art. 79 della L.R. 01/05 e ss.mm.ii.).

Il riuso dei sottotetti è comunque sottoposto ai condizionamenti definiti negli articoli 1, comma 2, 3, e 4 della L.R. 05/10, ovvero:

- per sottotetto si deve intendere il volume soprastante l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compreso nelle sagome di copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente inclinate;
- gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all'articolo 119 della L.R. n. 1/2005, calcolati come per le nuove costruzioni;
- il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione (edifici per i quali sia già stato presentato l'inizio dei lavori alla data di entrata in vigore della L.R. 5/2010);
- l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Per gli edifici siti nei territori montani, i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,30 metri e ad 1,10 metri per gli edifici siti nei territori montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
- il rapporto aero-illuminante sia pari o superiore a un sedicesimo;
- sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari;
- gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse;
- gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde;
- i progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche

ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10.

- I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

La presente variante è quindi redatta ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. 5/10 ed intende aggiornare la vigente strumentazione urbanistica comunale in merito alla disciplina dei sottotetti perseguendo i medesimi obiettivi della legge regionale:

ob. 01: incrementare l'offerta di superfici abitative senza impegnare nuovo suolo libero, senza comportare modifiche alle sagome degli edifici esistenti e promuovendo il recupero di spazi che comunque posseggano adeguati requisiti dimensionali in altezza oltre che igienico-sanitari;

ob. 02: promuovere il riuso dei sottotetti anche al fine di garantire la contestuale messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici in modo da garantire anche requisiti di maggiore sostenibilità ambientale.

3. COERENZA DELLA VARIANTE CON ALTRI PERTINENTI PIANI O PROGRAMMI DI COMPETENZA SOVRACOMUNALE E COMUNALE

La valutazione di coerenza è effettuata attraverso il confronto tra gli obiettivi e le azioni della presente Variante e quelli degli altri pertinenti piani di competenza di altri enti o amministrazioni ovvero della stessa amministrazione comunale e cioè:

- il Piano di indirizzo Territoriale (PIT) approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 e la sua implementazione adottata con D.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16 maggio 2000;
- il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, approvato con D.C.C. n. 147 del 22 novembre 2010.

La verifica di coerenza è stata svolta confrontando gli obiettivi ed azioni della Variante oggetto con gli obiettivi previsti nei Piani elencati in precedenza, riportando come sintesi di questo confronto, un giudizio qualitativo di coerenza (che può variare tra: **coerente**, **parzialmente coerente**, **indifferente**, **non coerente**).

3.1 Verifica di coerenza con il P.I.T.

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
Sostenere il miglioramento delle componenti territoriali insediative e tipologiche della “città policentrica toscana” mediante modalità, stili edificatori, manutentivi, abitativi, infrastrutturali e di forme di mobilità e accessibilità che ne privilegino la sostenibilità sociale e ambientale sotto i profili energetico, idrico, di trattamento dei rifiuti ...	Incrementare l'offerta di superfici abitative senza impegnare nuovo suolo libero, senza comportare modifiche alle sagome degli edifici esistenti e promuovendo il recupero di spazi che comunque posseggano adeguati requisiti dimensionali in altezza oltre che igienico-sanitari. Promuovere il riuso dei sottotetti anche al fine di garantire la contestuale messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici in modo da garantire anche requisiti di maggiore sostenibilità ambientale.	Coerenti
Promuovere il recupero edilizio e la riqualificazione e rivitalizzazione di	Incrementare l'offerta di superfici abitative senza impegnare nuovo suolo libero, senza comportare	Coerente

<p>porzioni consistenti del tessuto urbano entro i quali l'offerta di abitazioni sia in grado di favorire l'integrazione sociale; incentivare gli interventi diretti a migliorare la qualità progettuale e tecnologica dei manufatti della produzione edilizia</p>	<p>modifiche alle sagome degli edifici esistenti e promuovendo il recupero di spazi che comunque posseggano adeguati requisiti dimensionali in altezza oltre che igienico-sanitari.</p> <p>Promuovere il riuso dei sottotetti anche al fine di garantire la contestuale messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici in modo da garantire anche requisiti di maggiore sostenibilità ambientale.</p>	
<p>Valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;</p>	<p>Incrementare l'offerta di superfici abitative senza impegnare nuovo suolo libero, senza comportare modifiche alle sagome degli edifici esistenti e promuovendo il recupero di spazi che comunque posseggano adeguati requisiti dimensionali in altezza oltre che igienico-sanitari.</p>	<p>Coerente</p>

3.2 Verifica di coerenza con il P.T.C. della Provincia di Arezzo

Pertinenti obiettivi del P.T.C.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>Tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> - adeguare ed estendere il recupero a tutti i tessuti edilizi di antica formazione; - riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete; - integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio su scala territoriale. - Ridurre il consumo del territorio aperto e razionalizzare l'uso delle aree edificate; - non incrementare le necessità di mobilità. 	<p>Incrementare l'offerta di superfici abitative senza impegnare nuovo suolo libero, senza comportare modifiche alle sagome degli edifici esistenti e promuovendo il recupero di spazi che comunque posseggano adeguati requisiti dimensionali in altezza oltre che igienico-sanitari.</p> <p>Promuovere il riuso dei sottotetti anche al fine di garantire la contestuale messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici in modo da garantire anche requisiti di maggiore sostenibilità ambientale.</p>	<p>Coerente</p>

3.3 Verifica di coerenza con il P.S. approvato

Pertinenti obiettivi del P.S.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>Promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio come prioritari a quelli che comportano il nuovo impegno di suolo, anche attraverso la riqualificazione dei tessuti edilizi consolidati all'esterno delle mura urbane</p>	<p>Incrementare l'offerta di superfici abitative senza impegnare nuovo suolo libero, senza comportare modifiche alle sagome degli edifici esistenti e promuovendo il recupero di spazi che comunque posseggano adeguati requisiti dimensionali in altezza oltre che igienico-sanitari.</p> <p>Promuovere il riuso dei sottotetti anche al fine di garantire la contestuale messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici in modo da garantire anche requisiti di maggiore sostenibilità ambientale.</p>	<p>Coerenti</p>
<p>Potenziamento della funzione residenziale all'interno degli insediamenti urbani concentrati del capoluogo e delle frazioni, dato il loro ruolo gerarchico preminente svolto storicamente dal capoluogo in merito alla concentrazione della funzione residenziale.</p>	<p>Incrementare l'offerta di superfici abitative senza impegnare nuovo suolo libero, senza comportare modifiche alle sagome degli edifici esistenti e promuovendo il recupero di spazi che comunque posseggano adeguati requisiti dimensionali in altezza oltre che igienico-sanitari.</p>	<p>Coerente</p>
<p>Promozione di una migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alle normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia</p>	<p>Promuovere il riuso dei sottotetti anche al fine di garantire la contestuale messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici negli edifici in modo da garantire anche requisiti di maggiore sostenibilità ambientale.</p>	

3 - QUADRO CONOSCITIVO E PREVISIONI DI VARIANTE

La presente variante si configura come modifica di lieve entità agli strumenti urbanistici vigenti di natura meramente normativa comportando l'inserimento di integrazioni e modifiche nei corpus normativi a corredo dei principali strumenti urbanistici che regolano l'attività di tutela e trasformazione urbanistica edilizia nel nostro territorio comunale, che sono i seguenti:

1. "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro" e la "Variante per la fascia compresa tra le mura ed i viali" approvate con D.G.R.T. n. 1356 del 21.02.1994 e successive varianti definitivamente approvate alla data di adozione del P.S. che siano coerenti con la disciplina delle invariante strutturali e con la disciplina generale e di dettaglio del P.S.;
2. "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane" approvata con D.G.R.T. n. 12553 del 30.12.1993 e successive varianti definitivamente approvate alla data di adozione del P.S. che siano coerenti con la disciplina delle invariante strutturali e con la disciplina generale e di dettaglio del P.S.;

3. "Variante per l'area ex Buitoni" approvata con D.G.R.T. n. 236 del 10.03.1997 e successive varianti definitivamente approvate alla data di adozione del P.S.;
4. Variante generale al P.R.G. approvata con D.C.R. n. 197 del 31/10/2001 e sue varianti definitivamente approvate coerenti con la disciplina delle invariati strutturali e con la disciplina generale e di dettaglio del P.S.;
5. "Variante per l'edificato di matrice storica" approvata con D.C.C. n. 37 del 25.03.2002;
6. "Variante per le zone agricole" approvata con D.C.C. n. 131 del 06/11/2003;
7. "Variante per le aree produttive" approvata con D.C.C. n. 87 del 27/08/2004.

Ai fini dell'adeguamento alla L.R. L.R. 5/2010 le norme tecniche di ciascuno di questi strumenti, per la parte che riguarda la disciplina del patrimonio edilizio esistente, sono state integrate in modo che sia consentito il recupero dei sottotetti, con le modalità e alle condizioni di cui alla citata legge regionale.

Si è proceduto quindi ad una disamina puntuale delle discipline vigenti in modo da inserire tali integrazioni normative all'interno del corpus di ciascun strumento urbanistico provvedendo al contempo ad adeguare anche il vigente Regolamento edilizio.

Tali integrazioni sono state graduate a seconda dei contesti e degli ambiti di applicazione di ciascun strumento e quindi prevedendo maggiori limitazioni per il centro storico, in cui rimangono valide quasi tutte le disposizioni già definite dalla relativa variante per il recupero abitativo dei sottotetti; sono stati rivisti e modificati ad esempio i requisiti minimi di altezza dei vani, che sono stati invece adeguati a quelli della L.r. 5/2010; in fase di controdeduzione alle osservazioni è stato ridotto il rapporto aero-illuminante e sono state estese le possibilità di recupero anche per vani non dotati di finestre sui fronti.

Minori limitazioni sono state previste negli ambiti di applicazione della "Variante per la fascia compresa tra le mura ed i viali", "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane", "Variante per l'area ex Buitoni", "Variante per l'edificato di matrice storica", all'interno delle quali la possibilità di incrementare il rapporto aero-illuminante dei sottotetti, attraverso l'apertura di nuove finestre, lucernai e abbaini, è stata calibrata con l'esigenza di tutela degli edifici di antica formazione e quindi con la classificazione dei valori architettonici ambientali attribuiti ai singoli edifici e con le norme di tutela già definite per la conservazione dei prospetti dei manufatti di maggior valore e delle strutture di copertura di tutto l'edificato di matrice storica.

Nell'ambito di applicazione della "Variante per le zone agricole" il divieto di realizzare abbaini, previsto in fase di adozione, è stato superato, in fase di controdeduzione alle osservazioni, consentendo tali strutture negli edifici di valore CCA (compatibile con l'ambiente) e N (valore architettonico nullo).

La L.r. 5/2010 viene invece applicata senza alcuna limitazione negli ambiti di applicazione della "Variante generale al P.R.G. approvata con D.C.R. n. 197 del 31/10/2001" (prevalentemente edificato residenziale recente dei tessuti di completamento o zone B) e della "Variante per le aree produttive" (ovvero negli edifici residenziali recenti presenti nelle zone D o aree destinate ad insediamenti industriali - artigianali).

3 - INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI

Con l'approvazione della presente variante si ipotizzano quasi esclusivamente effetti positivi derivanti dal potenziamento della funzione residenziale all'interno del patrimonio edilizio esistente, senza modifiche alle sagome degli edifici e senza impegno di nuovo suolo libero. Tali interventi risultano realizzabili tramite presentazione di semplice segnalazione certificata di inizio attività e quindi con una procedura semplificata che ne facilita l'applicazione.

L'incremento del carico urbanistico presumibilmente collegato agli interventi di recupero dei sottotetti si considera non significativo in quanto la L.R. 5/2010 stabilisce in modo chiaro che *"gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse"* e che *"I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti"*.

La necessità di reperire i giusti rapporti aereo illuminanti viene soddisfatta dalla legge con la possibilità di realizzare nuove finestre, lucernari ed abbaini.

Considerato che tali trasformazioni potrebbero comportare alcune criticità, soprattutto nel caso di applicazione delle disposizioni della L.r. 5/2010 senza alcuna condizione nel centro storico del capoluogo e nell'edificato di matrice storica in genere (presumibilmente rappresentate dalla possibile alterazione delle facciate e delle strutture di copertura del patrimonio edilizio esistente di matrice storica e di maggior valore architettonico e ambientale conseguenti ad esempio all'introduzione di nuove finestre o alla installazione di abbaini), si sono previste in tali ambiti alcune limitazioni come illustrato nel precedente paragrafo.

Le modifiche introdotte in fase di controdeduzione non si ritiene che alterino i presumibili effetti delle trasformazioni già illustrati in fase di adozione.

4 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI

Le limitazioni normative introdotte possono essere considerate quindi anche interventi di mitigazione ambientale al fine di evitare le presumibili criticità derivanti dall' adeguamento alla L.R. 5/2010 nel territorio comunale. Si è provveduto quindi, come già sopra illustrato, a mantenere quasi tutte le prescrizioni vigenti nelle norme per il recupero dei sottotetti della vigente "Variante per il Centro Storico di Sansepolcro", limitando la possibilità di inserire nuove finestre sulla base della classificazione di valore nelle aree interessate dalla "Variante per la fascia tra le mura ed i viali", dalla "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura", dalla "Variante dell'area dell'ex stabilimento Buitoni", dalla "Variante per l'edificato di matrice storica". La possibilità di realizzare abbaini sul tetto è stata estesa in fase di controdeduzione, subordinando la stessa a puntuali condizionamenti calibrati sempre sulla base dei valori architettonico-ambientali e urbanistici delle varie zone del territorio comunale. Ovunque è consentita la introduzione di lucernari complanari al tetto; in fase di controdeduzione sono stati precisati il numero massimo di lucernari ammessi per ciascuna unità edilizia e le relative dimensioni massime.