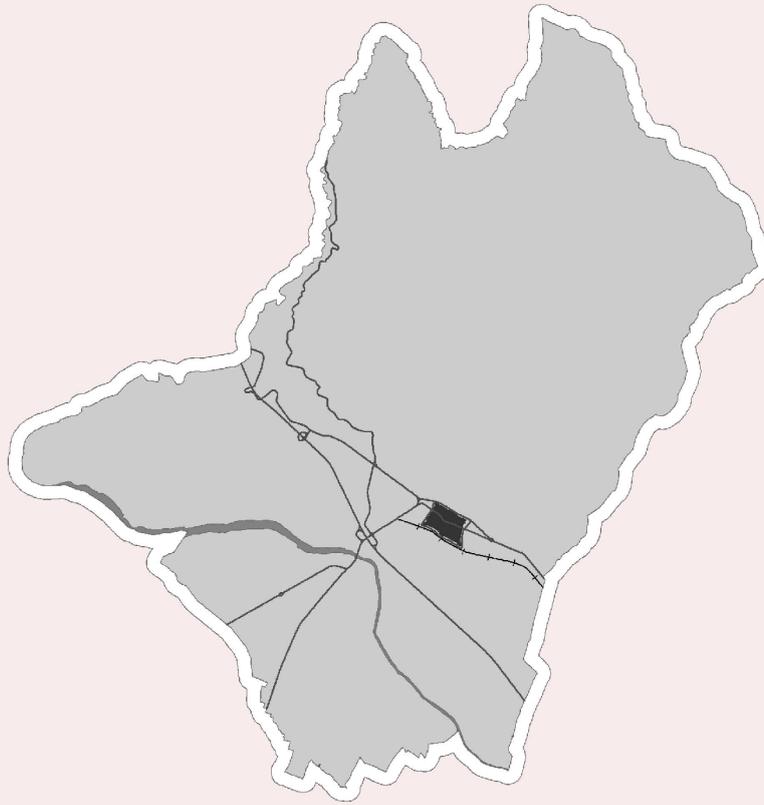




COMUNE DI SANSEPOLCRO
(Provincia di Arezzo)



PIANO DI RECUPERO
"VILLA AL CASTAGNO"
CON CONTESTUALE VARIANTE
AL P.R.G.

SINDACO
Prof. Franco Polcri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Fabrizio Innocenti

DIRIGENTE DELL'UFFICIO URBANISTICA
E RESPONSABILE DELLA PROCEDURA DI VERIFICA
DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.:
Arch. Antonio Coletti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
E REDAZIONE DEGLI ELABORATI DELLA VARIANTE:
Arch. Maria Luisa Sogli

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini

Rapporto ambientale
preliminare

INDICE

1 PREMESSA -RIFERIMENTI NORMATIVI.....	pag.	1
2 INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI.....	pag.	4
DEL PIANO DI RECUPERO		
3 COERENZA DELLA VARIANTE CON ALTRI PERTINENTI.....	pag.	4
PIANI E PROGRAMMI DI COMPETENZA SOVRACOMUNALE E COMUNALE		
3.1 Verifica di coerenza con il P.I.T.	pag.	4
3.2 Verifica di coerenza con il P.T.C.	pag.	6
3.3 Verifica di coerenza con Il P.R.G. ed il P.S. adottato	pag.	7
3.4 Verifica di coerenza con il P.C.C.A. adottato	pag.	9
4 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI	pag.	10
SULLE COMPONENTI AMBIENTALI		
5. INTERVENTI DI MITIGAZIONE	pag.	10
DEI POTENZIALI IMPATTI		
MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI	pag.	11
ALLEGATO 1 – Inquadramento urbanistico dell’area interessata dal P.d.R. – Stato attuale e modificato		
ALLEGATO 2 – Tavola 1 del P.d..R. con rilievo degli spazi aperti del complesso		
ALLEGATO 3 – Tavola 2 del P.d..R. con inquadramento degli interventi		
ALLEGATO 4 – Tavola 3 del P.d..R. con interventi sulle facciate		
ALLEGATO 5 – Tavola 4 del P.d.R. con illustrazione dell’intervento della piscina e dei locali interrati		
ALLEGATO 6 – Contributo della Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E.		

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI "VILLA GIOVAGNOLI" o VILLA AL CASTAGNO" CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G. – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE –

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE AI SENSI DELL'ALLEGATO I DEL D.LGS. 152/2006 COSÌ COME MODIFICATO DAL D.LGS. 4/2008.

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPLESSO DI "VILLA GIOVAGNOLI" o VILLA AL CASTAGNO" CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G. - RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE AI SENSI DELL'ALLEGATO I DEL D.LGS. 152/2006 COSÌ COME MODIFICATO DAL D.LGS. 4/2008.

1. PREMESSA - RIFERIMENTI NORMATIVI

La L.R.T. 1/05 ha previsto la preventiva valutazione degli effetti delle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio nell'ambito del processo di Valutazione Integrata, anche in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001.

Fino al 13 febbraio 2009 gli articoli da 11 a 14 della citata legge regionale ed il suo Regolamento di Attuazione 4/R/2007 sono stati i principali riferimenti per la previa effettuazione della Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti comunali di governo del territorio.

Dal 13 febbraio 2009 sono entrate completamente in vigore, a seguito del periodo di un anno in cui le Regioni avrebbero dovuto adeguare la propria legislazione, le disposizioni del D.Lgs. 4/2008, che sono attualmente da applicare in modo coordinato con le norme regionali relative alla Valutazione Integrata, in attesa di una nuova legge regionale di adeguamento al "Codice dell'ambiente" o D.Lgs. 152/06 modificato dal citato D.Lgs. 4/2008.

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 4/2008 la procedura di Valutazione Ambientale Strategica o V.A.S. è obbligatoria per tutti i piani e i programmi che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto (cioè di progetti da sottoporre a VIA o Verifica di Impatto Ambientale).

La V.A.S. è inoltre obbligatoria per i piani e programmi che possono avere dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come "Zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici" e quelli classificati come "Siti di importanza comunitaria" per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, all'interno dei quali ogni previsione di trasformazione è anche soggetta a "Valutazione d'incidenza", ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni ed integrazioni.

Quando i piani di cui sopra interessano piccole aree o siano oggetto di minime modifiche, gli stessi sono soggetti a V.A.S. solo quando l'autorità ambientale competente valuti che possono avere effetti significativi sull'ambiente a seguito dell'espletamento della procedura di "Verifica di assoggettabilità alla V.A.S." di cui all'art. 12 del D.Lgs. 4/2008.

Il comma 3 bis dell'art. 6 del citato decreto legislativo prevede inoltre che, per piani diversi da quelli da assoggettare obbligatoriamente a V.A.S. (che sono solo quelli sopra descritti), l'autorità competente, sempre a seguito dell'espletamento di una procedura di "Verifica di

assoggettabilità a V.A.S.", valuta se essi possano produrre effetti significativi sull'ambiente e quindi possano essere esclusi o assoggettati alla procedura di V.A.S..

Il Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso di Villa al Castagno con contestuale variante al P.R.G., il cui procedimento è stato avviato dall'Amministrazione Comunale di Sansepolcro con Deliberazione di Giunta Comunale n. 213 del 23.07.2009, non rientra tra i casi in cui risulta obbligatoria la procedura di V.A.S., poiché non forma quadro di riferimento per progetti da sottoporre a V.I.A. o Verifica di Impatto Ambientale e nemmeno interessa aree individuate come "Zone a protezione speciale" o come S.I.C. o pS.I.C..

La Regione Toscana, con nota pervenuta in data 03.09.2009 (nostro prot. n. 16747), a seguito del ricevimento dell'atto di avvio del procedimento della suddetta Variante ha segnalato tuttavia che, fino all'emanazione delle legge regionale di adeguamento alla normativa statale, si devono seguire le procedure ed i criteri dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 in forma coordinata con le norme regionali in materia di Valutazione Integrata. Tale necessità parrebbe discendere dal disposto del comma 3 bis dell'art. 6 del D.Lgs. 152/06 come modificato dal D.Lgs. 4/2008 che si riferisce ai piani diversi da quelli da assoggettare obbligatoriamente a VAS, data la formulazione ambigua di tale comma che, con un'interpretazione estensiva, farebbe rientrare tra i piani o programmi soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. tutti quelli che formano quadro di riferimento a progetti e quindi tutti gli strumenti urbanistici.

In merito alle procedure relative alla Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi l'Amministrazione Comunale di Sansepolcro ha già provveduto, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 08.07.2009, a definire le competenze in materia di V.A.S. di livello comunale e quindi ad attribuire alla Giunta Comunale il ruolo di Autorità competente e dando atto che l'Autorità procedente è il Consiglio Comunale.

Il presente Rapporto ambientale preliminare, costituisce pertanto il riferimento per la procedura di Verifica di assoggettabilità a V.A.S. che viene espletata parallelamente all'iter urbanistico di formazione della variante in questione.

I contenuti di riferimento per la stesura del Rapporto Preliminare sono quelli elencati nell'allegato VI al D.Lgs. 4/2008 che vengono sviluppati nelle pagine che seguono.

I soggetti competenti in materia ambientale da consultare ed a cui trasmettere il Rapporto ambientale preliminare ai sensi del comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 sono, nel caso e per le problematiche e l'incidenza territoriale della presente variante, i seguenti:

- **A.R.P.A.T.;**
- **A.S.L.;**
- **Genio Civile;**
- **Società Nuove Acque** che gestisce per A.T.O. n. 4 le reti dell'acquedotto e delle fognature comunali;
- **Soprintendenza per i B.A.P.P.S.A.E. di Arezzo** (che è già stata coinvolta nella fase di avvio del procedimento di cui alla D.G.C. n. 213 del 23.07.2009 e che ha già fornito un proprio contributo, pervenuto in data 31 agosto 2009, ns. prot. 16550, che si allega al presente Rapporto);
- **Regione Toscana** (che è già stata coinvolta nella fase di avvio del procedimento di cui e che ha segnalato la necessità di attivare la procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.);
- **Provincia di Arezzo** (che è già stata coinvolta nella fase di avvio del procedimento ma non ha ancora inviato alcun contributo).

Tali enti sono tenuti a fornire il proprio parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento del presente Rapporto preliminare.

L'Autorità competente, e cioè la Giunta Comunale, tenuto conto dei pareri pervenuti dai soggetti

sopra elencati e dei criteri di cui all'Allegato I al D.Lgs. 152/06, emetterà il provvedimento di Verifica assoggettando o escludendo la variante dalla procedura di V.A.S. e/o definendo le necessarie prescrizioni. Tale provvedimento dovrà essere reso pubblico ed essere recepito nella versione definitiva del Piano di Recupero in questione al momento in cui tale strumento sarà sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione.

2. INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Il presente piano di recupero promuove la valorizzazione del complesso di Villa Giovagnoli (villa e giardino) con la duplice finalità 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 per l'area, possibilità di utilizzo compatibili e dotati gli standard qualitativi odierni.

Le azioni di piano che il Piano di Recupero intende perseguire riguardano:

- a) **nuovo uso dell'edificato** in coerenza con quanto già stabilito dalla disciplina urbanistica comunale vigente. Nell'ambito dell'intervento di riuso della villa, al duplice fine di consentire modalità d'uso compatibili con le esigenze di vita attuali e di avvicinarsi alle richieste del mercato immobiliare, si prevede la suddivisione dell'immobile in più unità: l'individuazione delle stesse dovrà essere condotta nel rispetto dei caratteri di valenza storico-architettonici della villa; sempre nel rispetto dei valori architettonici del complesso e previa parere favorevole della Soprintendenza per Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per la Provincia di Arezzo, si prevede la possibilità di trasformare alcune aperture esistenti da finestre a porte-finestre; si prevede infine la realizzazione, ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza antincendio, di una scaletta e di un'apertura che consentano, direttamente dall'esterno, di raggiungere il locale tecnico interrato (caldaia) da parte dei vigili del fuoco. Le dimensioni della scaletta e dell'accesso interrati saranno contenute nei limiti dimensionali richiesti dalla normativa di settore. Materiali, colorazioni e finiture dovranno armonizzarsi con l'edificio storico.
- b) **restauro del giardino storico** con estirpazione di tutte le essenze estranee, potatura e rinfoltimento delle siepi di bosso, sistemazioni dei vialetti, sistemazione della pergola in glicine, pulitura e riuso del laghetto, rimpianto del prato; nell'ambito degli interventi di valorizzazione del giardino è previsto il recupero delle sistemazioni paesaggistiche di pregio quali il laghetto, il canneto, la voliera con il glicine, e dei manufatti presenti quali la fontana in pietra e l'edicola sul lato nord adiacente al muro di recinzione
- c) **sistemazione degli spazi di pertinenza adiacenti alla villa** con possibilità di inserimento di nuovi elementi (accessi, parcheggi, piscina) nel rispetto dei valori del contesto. Nell'ambito delle citate sistemazioni è prevista la riapertura dell'accesso sul muro di cinta lato nord (viale storico di accesso dalla via Tiberina), il posizionamento di una nuova area da destinare a parcheggio, l'apertura dell'accesso pedonale già esistente sul lato est, attualmente tamponato in mattoni, la realizzazione di vialetti pedonali e carrabili, la realizzazione di una piscina e dei bagni e locali tecnici interrati accessibili da scala esterna - come da Autorizzazione rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali n° 9030 del 28-10-2004. Le nuove sistemazioni si integreranno con quelle esistenti in quanto a disegno, materiali e colori.

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

3.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).

3.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 presidiati 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 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.

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 il la disciplina paesaggistica del PIT recita: "tutela del patrimonio diffuso di architetture storiche costituito da castelli, ville e giardini, I recuperi del patrimonio edilizio esistente sono da ritenersi prioritari rispetto ad altre soluzioni di utilizzo o nuovo impegno di suolo"

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

3.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 3 del PTCP indica, relativamente ai **centri antichi** i seguenti obiettivi:

- a) *adeguare ed estendere il recupero a tessuti edilizi di antica formazione;*
- b) riequilibrare le funzioni e razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali e artigianali;
- c) integrare i centri antichi con i contesti insediativi circostanti in modo da tendere ad un riequilibrio a scala territoriale;

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.

La disciplina di tutela paesistica del sistema insediativo

L'area interessata dal piano attuativo ricade per intero all'interno dell'area di tutela paesistica della villa Giovagnoli.

Si riporta di seguito estratto dall'art. 25 delle norme di PTCP relativo alle direttive che il PTCP detta per i Piani Strutturali Comunali:

... omissis

- a) I complessi edilizi individuati come **ville e giardini "di non comune bellezza" o edifici specialistici antichi** dovranno essere interessati da una normativa di dettaglio che contenga la classificazione di valore degli edifici, le destinazioni d'uso compatibili e i livelli di trasformabilità dei singoli edifici e delle aree di pertinenza. Tali aree di pertinenza non sono da destinare alla localizzazione di nuovi interventi di edificazione. La puntuale e definitiva perimetrazione delle

stesse spetta ai Comuni. E' da far salva la possibilità, tramite la procedura della valutazione di seguito indicata, di realizzare nuovi annessi agricoli nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza. Tale valutazione sarà finalizzata alla verifica di compatibilità architettonica e paesistica, in relazione alla formazione di nuovi annessi agricoli, sulla base di:

- 1) analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stessa, se minore dell'area di pertinenza;
 - 2) definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;
 - 3) simulazione prospettiche delle alternative;
 - 4) modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.
- All'interno delle **aree di pertinenza** sono da prevedere, inoltre, la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute.

L'elenco dei complessi individuati è riportato nell'Allegato D alle presenti norme.

... omissis

I contenuti della proposta di piano attuativo risultano COERENTI con gli obiettivi e gli indirizzi del P.T.C..

3.a.3 Coerenza con il Piano Strutturale

3.a.3.1 PRG vigente:

Variante n. 64.7.5: Recupero Funzionale di Villa Giovagnoli

L'integrazione all'art. 19 delle NTA della fascia di 200 metri attorno alle Mura cita:

Destinazioni d'uso: *"Per il complesso di Villa Giovagnoli al Castagno è prevista la destinazione a residenza turistica di qualità, nel rispetto delle categorie di intervento previste, oltre che il mantenimento dell'attuale destinazione residenziale".*

3.a.3.2 Piano Strutturale adottato

Il Piano Strutturale è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.36 del 17/04/2009. L'area interessata dal piano attuativo è parte dell'UTOE 1 "Piana di Sansepolcro".

Per l'UTOE Piana di Sansepolcro il P.S. (schede normative delle UTOE) individua i seguenti obiettivi:

... (omissis)

Ob 04: 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** ed, in particolare, delle aree dismesse, inutilizzate o degradate cogliendo l'occasione per promuovere elevati standards di qualità urbana degli interventi ivi previsti, che consentano anche il reperimento di maggiori superfici a parcheggio e verde pubblico e garantiscano una migliore accessibilità al centro storico ed ai tessuti contermini ad esso;

... (omissis)...

Ob10: potenziamento della funzione residenziale all'interno dell'UTOE 1, dato il ruolo gerarchico preminente svolto storicamente dal capoluogo in merito alla concentrazione della funzione residenziale, definendo al contempo i corridoi infrastrutturali per la nuova viabilità di servizio alle aree residenziali esistenti e di previsione...

Le azioni di Piano per l'UTOE 1 prevedono l'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 urbane", 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. antipatrici del R.U. e conformi al P.S.

Si riporta di seguito estratto dalle NTA di attuazione di Piano Strutturale adottato:

Art. 48

Le aree di tutela paesistica delle strutture urbane, degli aggregati di maggiore e minore valore urbanistico-paesistico, delle ville e degli edifici specialistici antichi:

1. Comprendono le aree agricole prossime o intercluse ai tessuti storici e consolidati del sistema insediativo concentrato, o contigue a ville e ad emergenze architettoniche puntuali che, per localizzazione, morfologia fisica, accessibilità e rapporti percettivi e funzionali, costituiscono il loro intorno paesistico - ambientale.

2. Il P.S. definisce per tali aree i seguenti obiettivi:

- conservazione della tessitura e delle sistemazioni agrarie tramite il mantenimento delle siepi e della rete scolante;

- mantenimento e recupero della viabilità storica e della vegetazione arborea di corredo;

- conservazione dei rapporti figurativi e morfologici tra i tessuti storici, i complessi edilizi delle ville e degli edifici specialistici antichi e i contesti paesaggistico-ambientali in cui sono inseriti; e le seguenti funzioni compatibili:

- coltivazioni ortive e agricole in generale;

- percorsi pubblici attrezzati, verde di arredo e aree a parco;

- piccole aree di socializzazione e attrezzature ludiche con esclusione di nuovi manufatti costruiti;

- residenza ed attività turistico ricettive, nelle sue varie forme, nel patrimonio edilizio esistente.

3. Il Piano Strutturale, in coerenza con la Disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo del P.T.C., ha individuato le aree di tutela paesistica del sistema insediativo nelle tavv. 11a e 11b, 12a e 12b, 13a 13b e 13c. Le aree di tutela paesistica presenti nel territorio del Comune di Sansepolcro sono le seguenti:

... omissis

*aree di tutela paesistica delle seguenti ville: villa Geddes da Filicaia, villa di S. Pietro in villa, villa Golini, Palazzo di Luglio, villa La Grillaia, villa di Poggio alla Fame, villa Cantagallina, villa Nomi, villa Serena, villa Pironi, villa Massi, Villa Lucia, villa Fatti, villa Igea, villa Catolina, villa Pacchi-Sgoluppi, villa Ottagonale, Villa Irma a Salaiolo, **villa Giovagnoli al Castagno**, villa Silvestri, Villa La Romitina, villa Benedetti, villa Giovagnoli alla Torracchia, villa di Malespese, villa di Celle, villa La Castellaccia, villa-fattoria di Gricignano, villa-fattoria Il Guerriero;*

... omissis

4. In coerenza con i contenuti degli articoli 13 e 25 delle Norme del P.T.C. il P.S. dispone che tali aree non siano da destinare ad interventi di nuova edificazione, ad eccezione dei parziali scostamenti dalle direttive del P.T.C. previsti nella disciplina delle U.t.o.e. contenuta nelle schede D di valutazione di cui agli elaborati Elab. 14b.1, Elab. 14b.2, Elab. 14b.3 che sono stati supportati dalle valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica previste negli stessi artt. 2, 13 e 25 del P.T.C.. All'interno delle suddette aree di tutela paesistica potranno essere comunque ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed ampliamenti dello stesso per una sua più efficace fruizione. Per gli scostamenti previsti dal P.S. all'interno delle aree di tutela delle strutture urbane, degli aggregati di maggior valore e delle ville le valutazioni di compatibilità urbanistico-paesistica hanno comportato la formulazione di prescrizioni per la realizzazione degli interventi di trasformazione comprensive della individuazione degli ambiti di localizzazione degli stessi; per alcuni degli scostamenti previsti dal P.S. all'interno delle aree di tutela degli aggregati di minor valore urbanistico-paesistico la scelta degli ambiti di localizzazione delle trasformazioni è rimandata al R.U., mediante la specificazione delle valutazioni già effettuate dal P.S..

5. Le aree di cui al presente articolo sono pertanto da considerare aree agricole speciali all'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola per le quali il P.S., ai sensi del

comma 3 dell'art. 39 della L.R.T. 1/05, formula una specifica disciplina volta alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale.

6. Il Regolamento Urbanistico potrà consentire, per le aziende agricole con centro aziendale ricadente all'interno delle aree di tutela paesistica sopra elencate o nel caso di ville che svolgano la funzione di fattoria, la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi agricoli, qualora siano prodotte adeguate dimostrazioni sulla impossibilità di una diversa localizzazione.

7. La disciplina del R.U. dovrà definire l'organizzazione funzionale delle aree, le modalità di relazione con gli abitati esistenti, promuovendo la riqualificazione dei manufatti degradati. Per la realizzazione degli annessi di cui al precedente comma 6 il R.U. dovrà prevedere che i relativi P.a.p.m.a.a. siano corredati da verifiche di compatibilità urbanistica e paesistica che contengano la analisi e valutazione storicomorfologica del complesso architettonico delle ville o della struttura urbana dei tessuti storici dei nuclei o aggregati, degli elementi di pregio degli spazi aperti progettati o no e degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con il tessuto storico;

la conseguente definizione dell'ambito a minore impatto percettivo per la localizzazione dei nuovi manufatti, attraverso anche simulazioni prospettiche delle alternative; modalità architettoniche coerenti con i complessi edilizi e/o con i tessuti storici...."

Art. 50

Parchi e giardini

1. I "parchi e giardini", definiti dal P.S. anche come "parchi e giardini privati" nelle tavole 13a, 13b e 13c, possono essere sia interni che esterni alle aree di tutela paesistica di cui al precedente articolo 48. Il P.S. prescrive per i "parchi e giardini" interventi di conservazione dell'attuale assetto delle sistemazioni e dell'arredo vegetazionale.

2. *Tali beni, nell'ambito del R.U. saranno oggetto di analisi e schedatura di dettaglio per verificarne gli effettivi valori ed eventualmente consentire l'inserimento di nuove sistemazioni (quali piscine o piccoli annessi pertinenziali), comunque nel rispetto dei valori individuati.*

3.a.3.3 Piano Comunale di Classificazione Acustica

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

CLASSE III - aree di tipo misto:

Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

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

4. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI ATTESI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI

4.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 la piscina ed i parcheggi: questi ultimi avranno pavimentazione drenante in ghiaia).

Relativamente ai possibili impatti connessi alle opere di scavo che dovranno essere effettuate per la realizzazione della piscina, dei relativi locali tecnici e della scaletta esterna di accesso al locale caldaia della villa 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 (piscina, locali interrati e scaletta interrata). La quantità di terreno da asportare, circa mc 600, sarà smaltito in apposita discarica autorizzata.

4.b Paesaggio, patrimonio storico-ambientale-paesaggistico

L'intervento di restauro sulla villa ed il conseguente nuovo utilizzo della struttura produrrà indubbiamente benefici in termini di garanzia di mantenimento del bene e dei valori storico – architettonici che incarna. Il restauro del giardino storico restituirà integrità al disegno originario.

4.c Acqua

In merito alla componente acqua occorre distinguere l'aspetto connesso all'approvvigionamento idropotabile da quello connesso all'utilizzo dell'acqua a fini irrigui e di utilizzo non residenziale:

- a. l'acqua potabile ad uso delle residenze sarà garantita dagli allacci esistenti, da ripristinare, all'acquedotto comunale presente su via Anconetana;
- b. per l'irrigazione del giardino sarà utilizzata l'acqua della cisterna interrata presente nel retro della villa a sua volta alimentata dalle acque meteoriche;
- c. l'acqua per il riempimento della piscina sarà fornita da ditte specializzate e condotta sul luogo da autocisterne.

Il sistema delle acque reflue della villa (nella villa attualmente si trovano 3 cucine e 10 bagni) si immette nella fossa biologica antistante il fronte nord che a sua volta risulta collegata alla rete fognaria comunale che corre su via Anconetana. Sono già presenti linee separate per acque nere e bianche (queste ultime, convogliate dalla copertura della villa e dalle griglie a terra, confluiscono nella cisterna utilizzata a fini irrigui).

4.d Insediamenti e attività esistenti

L'intervento di restauro dell'area, attualmente in stato di abbandono, produrrà benefici in termini di riqualificazione dell'intera area di Porta Romana contribuendo a dare nuovo input alla rivitalizzazione del centro storico (nuove residenze stabili).

4.e Mobilità.

Presumibilmente, nel periodo del cantiere ed in quello immediatamente successivo al restauro, l'accesso al complesso avverrà da via Anconetana 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: il restauro del viale di accesso storico dalla via Tiberina, per cui attualmente la proprietà sta prendendo accordi con il Comune, eliminerà gli aggravii alla mobilità.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi la maggior parte dei posti macchina a servizio delle nuove residenze sarà reperito all'interno dello spazio di pertinenza della villa. Un ulteriore numero di parcheggi sarà localizzato nel piazzale privato posto ad est della villa: attualmente i proprietari del complesso di Villa Giovagnoli stanno cercando un accordo con i proprietari del piazzale.

Altri parcheggi potranno essere infine reperiti, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale, nel parcheggio pubblico che sarà realizzato a nord del complesso di Villa Giovagnoli.

5. INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEI POTENZIALI IMPATTI

5.a Suolo e sottosuolo: Non sono previsti interventi di mitigazione.

5.b Paesaggio, patrimonio storico-ambientale-paesaggistico: non sono previsti interventi di mitigazione.

5.c Acqua: non sono previsti interventi di mitigazione.

5.d Insediamenti e attività esistenti: non sono previsti interventi di mitigazione.

5.e Mobilità: al fine di consentire una immissione più agevole ai veicoli in ingresso ed in uscita dalla villa e di garantire adeguate condizioni di sicurezza ai transiti sulla via Anconetana, la proprietà richiederà il posizionamento di uno specchio sul lato opposto del cancello della villa.

MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI							
CRITERI							
1. COERENZA	1a. Esterna	1a.1 con il P.S.	1a.1.1 con gli obiettivi del P.S.	Si	No	In parte:	
			1a.1.2 con le prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni e salvaguardie specifiche	Si	No	In parte:	
		1a.2 con il P.I.T.	Si	No	In parte:		
	1b. Interna			Si	No	In parte:	
2. FATTIBILITÀ				ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ
	2a. tecnica			Interventi sottoposti anche alla approvazione della Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E.	Accessibilità carrabile al complesso con qualche elemento di problematicità nell'immissione su via Anconetana		Possibile futuro incremento del carico urbanistico e difficoltà a reperire gli standards pubblici necessari. Gli interventi sono comunque da precisare nelle ulteriori fasi e in accordo con la Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E.
	2b. idrogeologica			Senza particolari problemi anche se da approfondire in sede di presentazione dei progetti della piscina e dei locali di servizio interrati			
	2c. economico finanziaria gestionale			Intervento a totale carico del proponente			
	2d. sociale			Recupero di un complesso abbandonato da ormai 10 anni che contribuirà alla rivitalizzazione della zona di Porta Romana		Offerta di alloggi con standards qualitativi elevati in pieno centro urbano. Possibilità di un uso pubblico saltuario del giardino per eventi di cultura compatibili con i caratteri del giardino storico e con l'esigenza di mantenimento della privacy nelle zone più prossime alla villa	

COMUNE DI SANSEPOLCRO (AR)
Piano di Recupero di iniziativa privata
di "Villa Giovagnoli" O "Villa Il Castagno"
con contestuale variante al P.R.G.

Rapporto ambientale preliminare

	2e. giuridico - amministrativa	Necessità del presente P.d.R. in variante al P.R.G. per piena coerenza con il P.S. e limitate modifiche alla disciplina del vigente P.R.G.	Eventuale accesso carrabile alternativo (ad esempio dal viale che si stacca da via Montefeltro che però non rientra nella proprietà dei proponenti)		
3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI	3a. Suolo e sottosuolo	Effetti potenzialmente negativi in forma limitata per ciò che riguarda i lavori di scavo per la realizzazione della piscina e dei locali interrati di servizio.			
	3b. Paesaggio e patrimonio culturale	Impatto sul paesaggio sotto la soglia di rilevanza in quanto l'intervento di trasformazione più consistente (piscina e locali di servizio interrati) risulta localizzato in un'area a prato esterna la perimetro del giardino formale che può contribuire alla valorizzazione degli spazi aperti come sistemazione coerente con i caratteri del complesso; le modalità di attuazione risultano pertanto compatibili con l'area di tutela paesistica della villa (già individuata dal P.T.C. e confermata dal P.S.); la trasformazione di due finestre in porte-finestre, così come previste dal P.d.R. appare compatibile con il valore architettonico di insieme del complesso ed è giustificata anche da motivi di ordine funzionale (creazione di un rapporto più diretto tra spazi interni e spazi di corredo esterni).			
	3c. Acqua	Effetti potenzialmente nulli In quanto sono state previste modalità diverse di approvvigionamento a seconda degli usi; tali modalità risultano coerenti con l'obiettivo di sostenibilità di contenere il consumo di acqua idropotabile			
	3d. Atmosfera, energia, inquinamento elettromagnetico	Effetti potenzialmente nulli In quanto gli interventi previsti non presuppongono impatti in merito a questi aspetti			
	3e. Vegetazione, fauna, ecosistemi	Effetti potenzialmente positivi In quanto gli interventi di restauro del giardino storico si possono considerare a vantaggio di uno spazio verde all'interno del sistema prevalentemente urbanizzato delle aree prossime al centro storico, di valore anche ambientale oltre che culturale.			
	3f. Insedimenti e attività esistenti	Effetti potenzialmente positivi In quanto, come sopra ricordato, gli interventi previsti dal P.d.R. contribuiscono alla rivitalizzazione del quartiere di Porta Romana			
	3g. Mobilità	Effetti potenzialmente negativi In quanto l'accesso carrabile al complesso da via Anconetana presenta criticità in merito alla scarsa visibilità dell'innesto e quindi problemi di sicurezza			
	3h. Salute umana e sicurezza	Effetti potenzialmente negativi legati a quelli sulla mobilità			