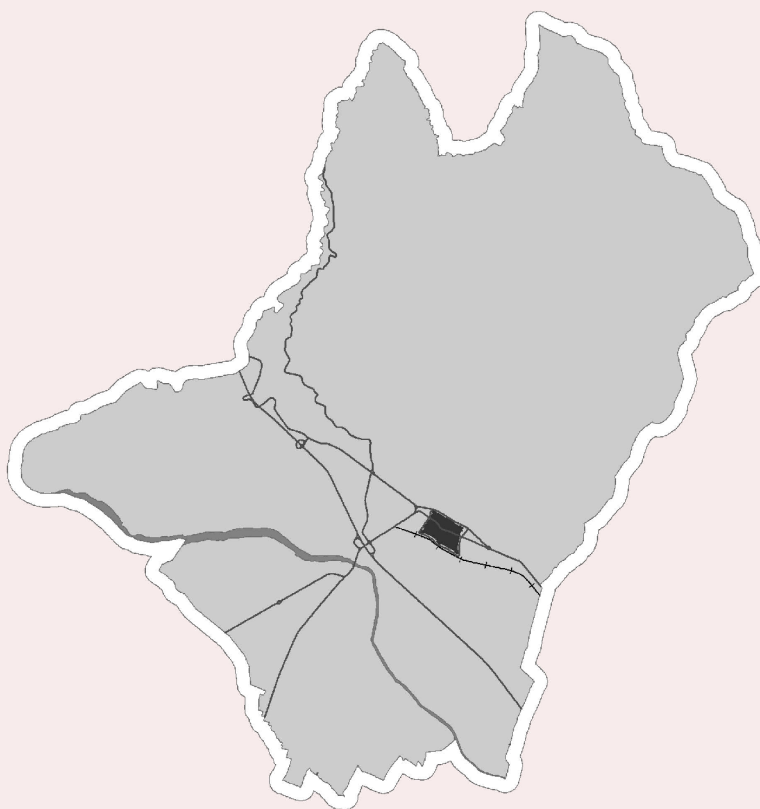




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(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

Sintesi non tecnica

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI "VILLA GIOVAGNOLI" o VILLA AL CASTAGNO" CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G. -

SINTESI NON TECNICA AI SENSI DEL D.LGS. 152/2006 COSÌ COME MODIFICATO DAL D.LGS. 4/2008.

Il presente Piano di Recupero è finalizzato alla valorizzazione del complesso (villa e giardino) di "Villa Giovagnoli" o "Villa al Castagno, posto immediatamente a est del Centro Storico presso Porta Romana e lungo via Anconetana, 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 standard qualitativi odierni.

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

- 1) Il nuovo uso dell'edificio a fini residenziali che verrà precisato in un progetto in corso di definizione che non fa parte del presente P.d.R.;
- 2) Il restauro del giardino storico;
- 3) La sistemazione degli spazi di pertinenza adiacenti alla villa con inserimento di nuove arredi e spazi (piscina e locali interrati) compatibili con i caratteri di pregio di tale pertinenza.

Gli obiettivi descritti risultano pienamente coerenti con gli obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni del vigente e adottato strumento della pianificazione territoriale regionale o P.I.T. della Regione Toscana, del vigente strumento della pianificazione territoriale provinciale o P.T.C. della Provincia di Arezzo, del Piano Strutturale adottato dal Comune di Sansepolcro con D.C.C. n. 36 del 17.04.2009.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata dal proposto P.d.R. con contestuale variante al P.R.G. risulta disciplinata dalla "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane" approvata con D.C.R.T. n. 12553/93, come modificata ed integrata dalla "Variante n. 64 al P.R.G. di adeguamento al programma denominato *Contratto di Quartiere II*", approvata con D.C.C. 139/2008.

Nell'ambito di tali strumenti urbanistici l'edificio della villa è classificato di Valore architettonico ambientale VAA, mentre l'annesso contiguo (che non è compreso tra gli interventi del presente P.d.R. essendo già stato precedentemente venduto e interessato da lavori di ristrutturazione) è classificato di Scarso Valore Architettonico-ambientale SVAA. L'art. 8 delle N.T.A. della "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane" definisce gli edifici di Valore architettonico ambientale VAA quali edifici che, per caratteristiche tipologiche, per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per epoca e per criteri di inserimento nel tessuto urbano, costituiscono componenti importanti della morfologia urbana. Tali edifici, nel rispetto degli articoli da 10 a 13 delle stesse N.T.A., sono soggetti ad interventi limitati alla ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico e conservazione del meccanismo distributore principale (scale esterne ed interne); in merito alle aperture esterne il comma 12.1 dell'art. 11 delle stesse N.T.A. prescrive, per gli edifici classificati VAA, il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

L'art. 17 definisce poi la disciplina di tutela delle alberature d'alto fusto e del verde di arredo, cioè di sistemazioni vegetazionali presenti anche all'interno del giardino di "Villa al Castagno". Le Norme della "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane" non precisano gli interventi ammissibili nello spazio esterno di pertinenza di edifici schedati come Villa Giovagnoli. La "Variante n. 64 al P.R.G. di adeguamento al programma denominato *Contratto di Quartiere*

Il" prevede poi che per il complesso di Villa Giovagnoli al Castagno sia consentita la destinazione a residenza turistica di qualità, nel rispetto delle categorie di intervento già previste dalla "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane", oltre che il mantenimento della destinazione residenziale attuale.

Nel Piano Strutturale l'area oggetto del presente P.d.R. è classificata come "parchi e giardini privati", per ciò che riguarda l'insieme degli spazi aperti di pertinenza della villa; l'edificio è stato invece classificato dal P.S. come di Rilevante Valore Architettonico-Ambientale; la villa, i suoi spazi aperti ed il viale d'accesso originario da via Montefeltro sono stati ricompresi poi nell'*area di tutela paesistica di Villa Collacchioni al Castagno*, già schedata dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo.

Le salvaguardie del P.S. di cui all'art. 75 delle N.T.A. confermano, per l'area interessata dalla "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane", le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti pur nel rispetto della disciplina delle invariati strutturali di cui al Titolo II delle N.T.A. del P.S.; in particolare nell'area di tutela paesistica della villa (art. 48 commi 4, 6 e 7 della N.T.A. del P.S.), non sono di norma da localizzare interventi di nuova edificazione; eventuali nuovi costruzioni (quali nuovi annessi, nel caso che la villa svolga le funzioni di centro aziendale agricolo) potranno essere ammessi dal R.U. a seguito di verifiche di compatibilità urbanistica e paesistica che contengano la valutazione storico-morfologica del complesso architettonico della villa e degli elementi di pregio degli spazi aperti, progettati o no. L'art. 50 delle N.T.A. del P.S. prevede poi che i "parchi e giardini privati" siano in generale da sottoporre ad una disciplina di tutela e conservazione degli attuali assetti; il R.U. potrà effettuare un'analisi di dettaglio di tali beni per consentire eventualmente l'inserimento di nuove sistemazioni (piscine, piccoli annessi pertinenziali), comunque nel rispetto dei valori individuati.

Da quanto emerso in merito all'analisi del quadro previsionale degli strumenti urbanistici di riferimento, al fine di rendere conformi tutti gli interventi previsti ed, in particolare, la realizzazione della piscina e la possibilità di introdurre lievi modifiche alle aperture esterne della villa, si è ritenuto necessario chiedere la presentazione di un Piano di Recupero che inquadri tali interventi sulla base di una dettagliata analisi di tutti i valori architettonici ed ambientali presenti sia negli spazi aperti che nel complesso edilizio, anticipando in tal senso le analisi che il P.S. rimanda al Regolamento Urbanistico; tale Piano di Recupero pertanto si configura come piano attuativo con contestuale variante al P.R.G., che in questo caso è rappresentato dalla "Variante della Fascia dei 200 metri dalle mura urbane".

Gli interventi previsti sono stati corredati da un Rapporto di Valutazione redatto dai proponenti i cui contenuti sono stati utilizzati per la redazione del "Rapporto ambientale ambientale" sottoposto alla procedura di Assoggettabilità alla V.A.S.

ADEMPIMENTI ESPLETATI ED IN CORSO PER L'APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 213 del 23.07.2009 l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento per la formazione ed approvazione del PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI "VILLA GIOVAGNOLI" o VILLA AL CASTAGNO CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29.08.2009 il Comune di Sansepolcro ha poi provveduto ad adottare lo stesso strumento, non avendo ricevuto, nel termine stabilito, i contributi degli enti a cui era stata trasmessa la Deliberazione di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/05.

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 del suddetto Piano di Recupero, ha segnalato 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.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 08.07.2009, ha già provveduto a definire le competenze in materia di V.A.S. (cioè per la valutazione ambientale strategica di piani e programmi) di livello comunale e quindi ad attribuire alla Giunta Comunale il ruolo di Autorità competente, dando atto che l'Autorità procedente è il Consiglio Comunale.

Tenendo conto della sopra citata segnalazione regionale si è quindi proceduto a redigere il Rapporto Ambientale preliminare e ad attivare la procedura di assoggettabilità alla V.A.S. (che seguirà un iter parallelo a quello del procedimento urbanistico del P.d.R.) attraverso apposita Deliberazione di Giunta Comunale, nella quale saranno inoltre individuati i soggetti competenti in materia ambientale da consultare per emanare il provvedimento finale di esclusione o meno del presente strumento urbanistico dalla procedura più complessa della Valutazione Ambientale Strategica.

Da quanto desumibile dal Rapporto ambientale preliminare redatto a corredo del P.d.R., e, in particolare, dall'analisi dei presumibili effetti della attuazione delle previsioni della Variante sulle varie componenti ambientali (caratteri socio-economici, acqua, carichi inquinanti, depurazione, aria, traffico, rumore, suolo, natura e biodiversità, paesaggio e patrimonio culturale, energia, rischio di incidente rilevante, radiazioni non ionizzanti, salute umana) non sono rilevabili effetti negativi significativi prodotti dall'attuazione degli interventi proposti nel P.d.R. in questione. Sarà comunque tenuto conto dei pareri che verranno trasmessi dai soggetti competenti in materia ambientale che sono i seguenti:

- A.R.P.A.T.;
- A.S.L.;
- Genio Civile;
- Società Nuove Acque;
- Soprintendenza per i B.A.P.P.S.A.E. di Arezzo (che ha già fornito il proprio contributo che è stato allegato al Rapporto ambientale preliminare);
- Regione Toscana;
- Provincia di Arezzo.

La Giunta del Comune di Sansepolcro emetterà il provvedimento finale della procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. tenendo conto dei pareri pervenuti e dei criteri di cui all'Allegato I del D.Lgs. 152/06. La procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. dovrà concludersi prima dell'approvazione definitiva del presente P.d.R.. Gli esiti della procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S., delle eventuali prescrizioni derivanti e/o degli esiti dell'eventuale procedura di V.A.S. dovranno infatti essere recepiti nella versione definitiva del presente P.d.R., da sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione.