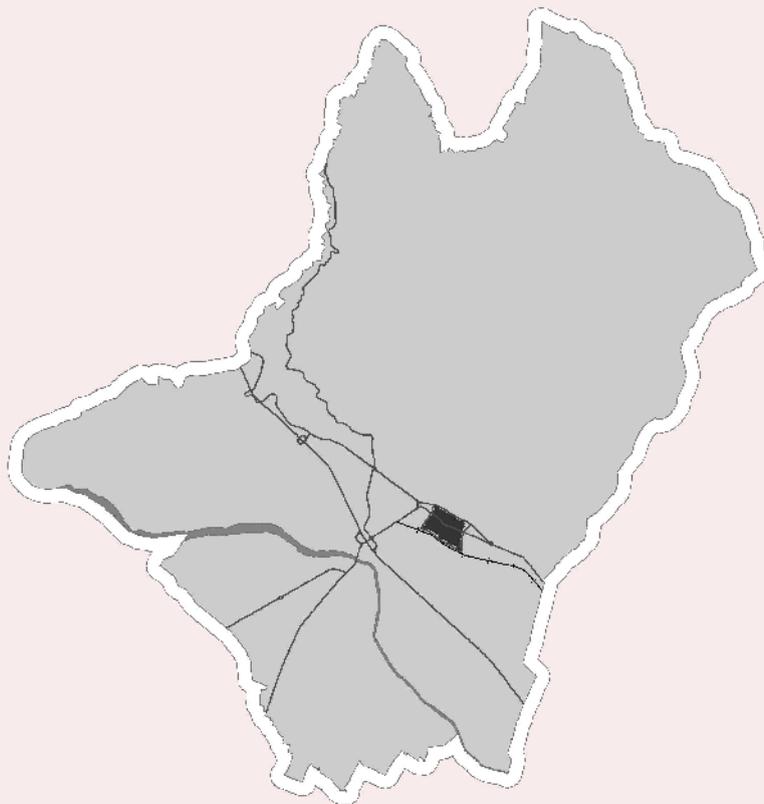




COMUNE DI SANSEPOLCRO
(Provincia di Arezzo)



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 -
Versione definitiva**

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 – VERSIONE DEFINITIVA

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'edificato 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 PER L'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL P.D.R.

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 precedente 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. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 254 del 14.09.2009 sono stati approvati il "Rapporto ambientale preliminare" e la "Sintesi non tecnica" relativi al "Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso di Villa Giovagnoli o Villa al Castagno con contestuale variante al P.R.G." adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29.08.2009 ed è stata attivata la relativa procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni, dando mandato al Responsabile del Procedimento della procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. di trasmettere, ai sensi dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni, tale documentazione ai seguenti soggetti con competenze in materia ambientale per riceverne i relativi pareri:

- 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.

Ad oggi sono pervenuti i pareri dei seguenti enti:

- Società Nuove Acque (nostro prot. 18510 del 07/10/2009);
- Provincia di Arezzo (nostro prot. 18515 del 07/10/2009);
- Regione Toscana (nostro prot. 18645 del 09/10/2009);
- A.R.P.A.T. (nostro prot. 18940 del 13/10/2009);
- Azienda sanitaria USL 8 di Arezzo (nostro prot. 19515 del 21/10/2009);
- Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E. di Arezzo (nostro prot. 19671 del 23/10/2009).

L'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni prevede che il provvedimento finale della procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. venga emanato tenendo conto dei criteri di cui all'allegato I al citato decreto legislativo e dei pareri pervenuti durante la procedura. In base ai criteri del citato Allegato I si rileva che lo strumento urbanistico in questione, per le sue caratteristiche, la scarsa rilevanza dei suoi impatti e in quanto non attinente con la normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, non comporta impatti significativi, anche in considerazione della esigua estensione dell'area che ne costituisce ambito di applicazione. Gli interventi previsti nel "*Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso di Villa Giovagnoli o Villa al Castagno con contestuale variante al P.R.G.*" inoltre non alterano i valori riconosciuti del complesso della villa e del parco di Villa Il Castagno, già sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Parte II e successive modifiche ed integrazioni.

Sulla base dei pareri pervenuti sono invece formulate prescrizioni che dovranno essere recepite nella versione definitiva del P.d.R. in questione.

CONCLUSIONI

Si ritiene che il "*Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso di Villa Giovagnoli o Villa al Castagno con contestuale variante al P.R.G.*" possa essere escluso dalla procedura di V.A.S. di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni; tale strumento urbanistico dovrà comunque recepire, nella sua versione definitiva da sottoporre al Consiglio Comunale per l'approvazione, le prescrizioni di cui al punto 6. del "*Rapporto ambientale preliminare – Versione definitiva*" relativo al P.d.R. citato.