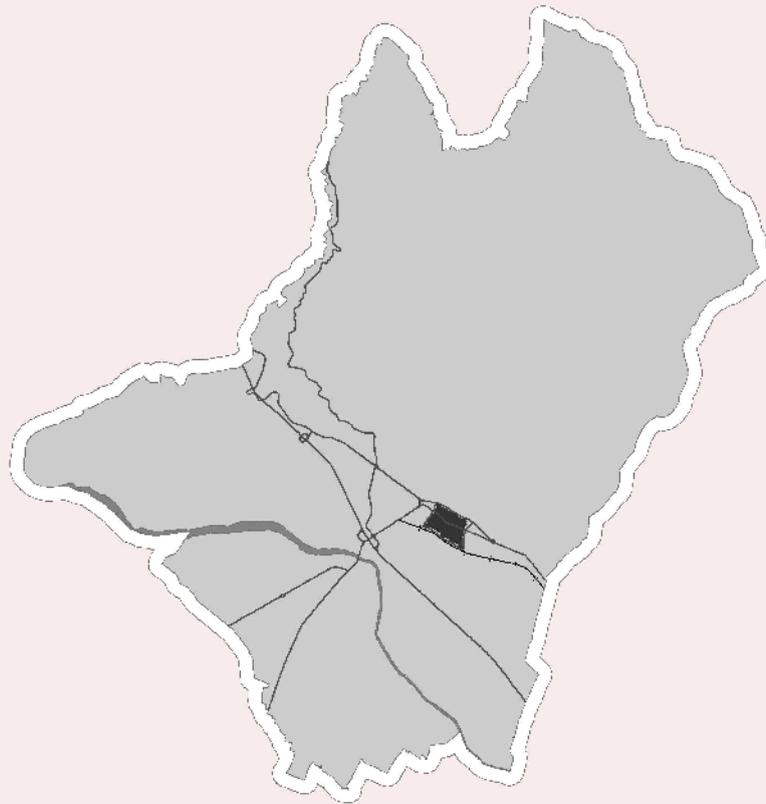




COMUNE DI SANSEPOLCRO
(Provincia di Arezzo)



**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:
Arch. Antonio Coletti

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

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini

ELAB.
3V

**Rapporto ambientale e
Relazione di
V.I. - Versione definitiva**

INDICE

RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE	pag.	1
INTEGRATA		
VALUTAZIONI PER IL PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA	pag.	61
DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. E PRESCRIZIONI DA RECEPIRE NELLA VERSIONE DEFINITIVA DEL "Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso di Villa Giovagnoli o Villa al Castagno con contestuale variante al P.R.G."		

ALLEGATI:

Contributi/pareri resi ai sensi dell'art. 15 della L.r. 1/05 nella fase di avvio del procedimento ma pervenuti fuori termine:

ALLEGATO 1 – Primo contributo della Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E.

ALLEGATO 2 – Primo contributo della Regione Toscana

Contributi/pareri resi ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. nella procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. conclusa con la D.G.C. n. 308 del 28/10/2009:

ALLEGATO 3 – Parere del Genio Civile

ALLEGATO 4 – Parere di Nuove Acque

ALLEGATO 5 – Parere della Provincia di Arezzo, reso anche ai sensi degli articoli 17 e 27 della L.R. 1/05

ALLEGATO 6 – Secondo contributo della Regione Toscana, reso anche ai sensi degli articoli 17 e 27 della L.R. 1/05

ALLEGATO 7 – Parere di A.R.P.A.T.

ALLEGATO 8 – Parere Azienda sanitaria USL 8 di Arezzo

ALLEGATO 9 – Parere 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 – VERSIONE DEFINITIVA

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, 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 in tra 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 podereale, 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 Torraccia, 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 Insedimenti 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 Insedimenti 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 stati 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			

6. VALUTAZIONI PER IL PROVVEDIMENTO FINALE E PRESCRIZIONI DA RECEPIRE NELLA VERSIONE DEFINITIVA DEL "Piano di Recupero di iniziativa privata del complesso di Villa Giovagnoli o Villa al Castagno con contestuale variante al P.R.G."

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.

Durante la procedura di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. sono pervenuti i pareri dei seguenti enti:

- 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.S.A.E. di Arezzo (nostro prot. 19671 del 23/10/2009).

Copia dei pareri pervenuti è allegata in calce al presente Rapporto ambientale preliminare.

Sulla base quindi dei criteri di cui all'Allegato I al D.Lgs. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni e dei pareri pervenuti, 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; si formulano comunque le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nella versione definitiva del P.d.R. in questione:

- a) In fase di presentazione dei progetti per l'attuazione del P.d.R., se previsti usi a terziario o servizi quali residenza turistica di qualità, dovrà essere presentata idonea documentazione di impatto acustico che tenga conto sia degli eventuali impianti tecnologici che saranno installati che delle destinazioni d'uso. Nel caso di uso esclusivamente residenziale dovranno comunque essere considerati i requisiti di cui al D.P.C.M. 05/12/1997 (di competenza ASL).
- b) In fase di cantiere, visto il posizionamento dei recettori sarà necessario acquisire l'autorizzazione alla deroga dei limiti per attività di cantiere ai sensi della D.C.R.T. n. 77/2000.
- c) Il lastricato in pietra previsto a corredo della piscina dovrà essere limitato al solo lato parallelo al muro di cinta, avvicinando il più possibile il prato e la vegetazione alla vasca.
- d) La fattibilità dell'accesso ai locali tecnici, previsto in adiacenza all'edificio principale, così come i nuovi accessi da aprire nel muro di cinta, di cui alla tavola 02 del P.d.R., dovrà essere valutati in modo più approfondito in fase di presentazione dei progetti per l'attuazione del P.d.R..
- e) I progetti in attuazione del presente P.d.R. dovranno prevedere soluzioni per l'allacciamento alla pubblica fognatura (scegliendo tra il collettore che attraversa la proprietà, la fognatura mista di via dei Molini e quella di Piazza Gramsci) e per l'allaccio all'acquedotto (da via dei Molini o da via Anconetana) preventivamente concordate con Nuove Acque.
- f) In fase di rilascio del permesso a costruire dovrà essere prescritto che la gestione e la manutenzione della zona verde e del laghetto sia effettuata in maniera tale da evitare infestazione da insetti e/o animali nocivi (zanzare, rettili, ecc.); l'acqua ad uso irriguo della cisterna interrata sia gestita in modo da evitare possibili contaminazioni da legionella e/o altri microrganismi patogeni rilevanti per la salute umana.

ALLEGATI

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 modificata.

ALLEGATO 6 – Primo contributo della Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E.

ALLEGATO 7 – Parere di Nuove Acque

ALLEGATO 8 – Parere della Provincia di Arezzo

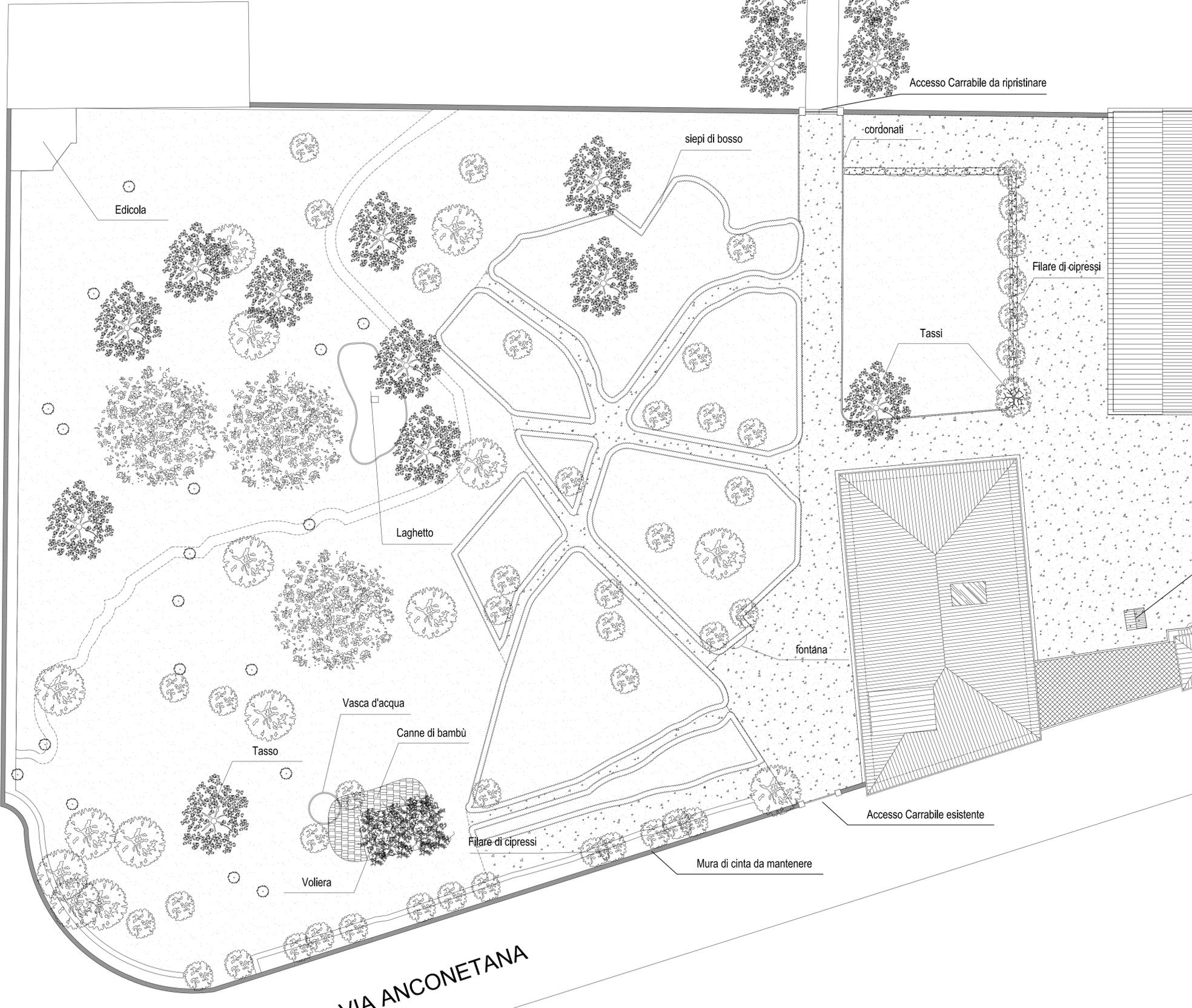
ALLEGATO 9 – Contributo della Regione Toscana

ALLEGATO 10 – Parere di A.R.P.A.T.

ALLEGATO 11 – Parere Azienda sanitaria USL 8 di Arezzo

ALLEGATO 12 – Parere della Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E.

VIA DEI MOLINI



VIA ANCONETANA

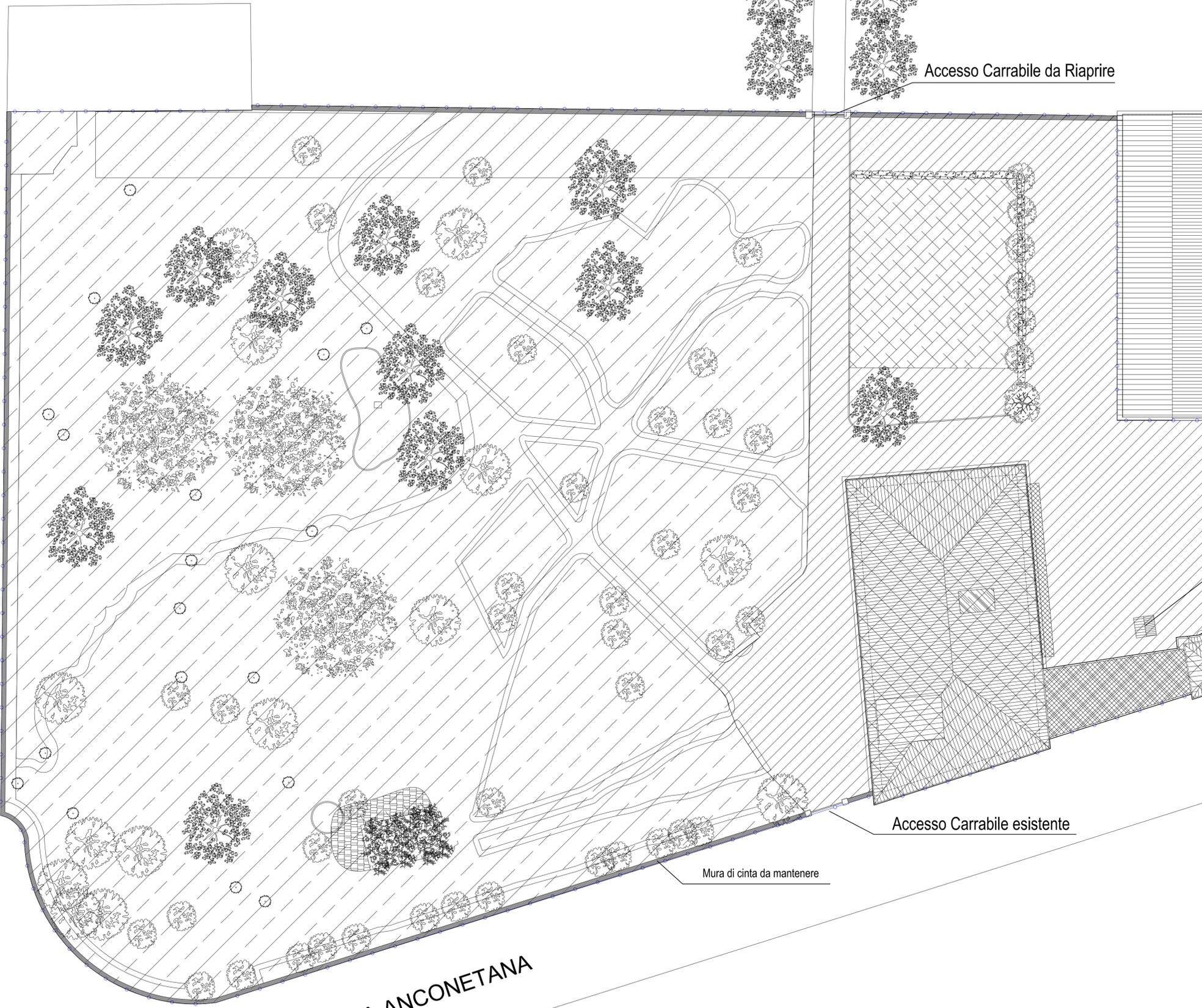
VIA DEI MOLINI

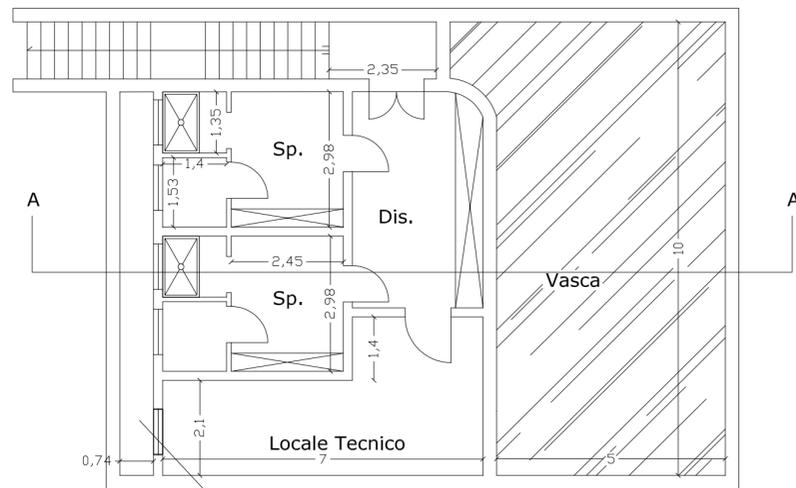
VIA ANCONETANA

Accesso Carrabile da Riaprire

Accesso Carrabile esistente

Mura di cinta da mantenere

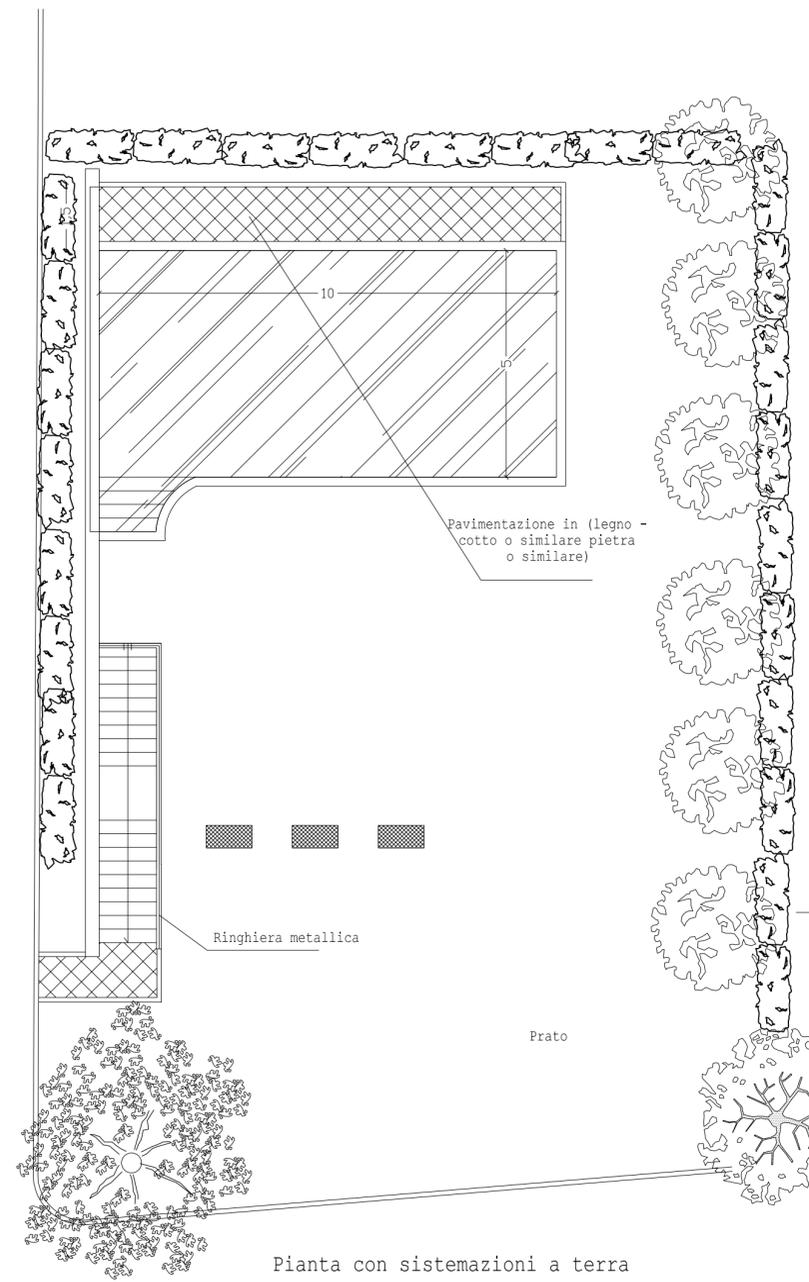




Pianta interrato



Sezione A-A



Pianta con sistemazioni a terra

Comune di Sansepolcro
 Provincia di Arezzo
 Piano di recupero "Villa al Castagno"



Versione Definitiva

- PROPRIETARIO Villa Al Castagno S.R.L.
- PROGETTISTA Arch. Domenico Fata
- DIRETTORE DEI LAVORI Arch. Domenico Fata
- COLLABORATORE Arch. Gabriele Bruni

ELABORATO Piscina e locale interrato
 Pianta - Sezione

DATA Anghiari 29-06-2009 TAVOLA

SCALA 1:100

file: realizzati con FORM-Z- 3.9 Numero licenza Z-0200-0055224

04



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Genio Civile
Ufficio Tecnico del Genio Civile
Area Vasta Firenze, Prato, Pistoia e Arezzo
Coordinamento regionale prevenzione sismica
Sede di AREZZO

Prot. n. AOOGR/ *24350P / 0-060-070*
Da citare nella risposta

Data **23 SET. 2009**

Allegati

Risposta al foglio del

Ns. rif. Prot. AOOGR/241805/N.060.050 del 18/09/2009

Numero 17338

Oggetto: Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. del Piano di Recupero di iniziativa privata di Villa Giovagnoli o Villa al Castagno con contestuale variante al PRG. Richiesta parere ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 152/2006.

Al Comune di Sansepolcro

Ufficio Urbanistica

Via Matteotti, 10 - 52037 Sansepolcro (AR)

In riferimento alla Vs. comunicazione prot. n. 17338, pervenuta il 18/09/2009, e relativa a quanto in oggetto, si rappresenta che dall'esame della documentazione trasmessa non si rilevano, in questa fase, aspetti di competenza dell'ufficio.

Si ricorda inoltre che la variante in oggetto, depositata ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/2005, è già stata archiviata in quanto non sorteggiata in data 15/09/2009 come risulta dal Verbale di sorteggio n°93, già trasmesso a codesta amministrazione.

Il Dirigente Responsabile

X Dott. Ing. Giancarlo Fianchisti

Fianchisti

Prot. n. *17837*
del **26 SET. 2009**



Prot. 18510
del 07 OTT. 2009



ARCH. SOCCOLI

Agenzia di Sansepolcro
Via Lancisi 13
Tel. 0575 740563
Fax. 0575 741175

PROT. n° 121 AT/AC/ac

Spett.le

Comune di Sansepolcro
Ufficio Urbanistica
Via Matteotti n. 10
52037 Sansepolcro (AR)

Alla c.a dell'Arch. Antonio Coletti

Sede Legale e
Direzione Tecnica
Patrignone, Località Cuculo
52100 Arezzo
Tel 0575 3391
Fax 0575 320289

Direzione Generale e
Sede Amministrativa
Via Montefalco nr. 55
52100 Arezzo
Tel 0575 3391
Fax 0575 339399

Oggetto: richiesta di parere tecnico in merito Piano di Recupero di iniziativa privata di Villa Giovagnoli o Villa Il Castagno – Via Anconetana.
- Allacci reti idriche e fognarie, interferenze.

Con riferimento alla Vs. richiesta, di parere tecnico, in merito alla Variante al P.R.G. finalizzata alla realizzazione del Piano di Recupero di iniziativa privata di Villa Giovagnoli o Villa Il Castagno, con la presente si comunica che l'area individuata risulta attraversata o comunque interessata dal passaggio di un collettore censito come fognario nello stato di consistenza raggruppante le opere la cui gestione risulta in carico alla scrivente Società.

Per quanto concerne eventuali futuri nuovi allacci al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura si comunica che la zona è servita da ambedue i servizi.

Per la pubblica fognatura dovrà essere individuata successivamente la soluzione più idonea tra il collettore che attraversa la proprietà, la fognatura mista via dei Molini e quella di Piazza Gramsci; lo stesso vale per quanto concerne l'acquedotto, il nuovo allaccio potrà infatti essere realizzato o da via dei Molini o da Via Anconetana.

Dovranno comunque essere concordate successivamente, al momento della realizzazione del progetto del nuovo intervento di ristrutturazione, le modalità e le caratteristiche dei nuovi allacci.

A disposizione per ulteriori chiarimenti, Distinti Saluti.

Sansepolcro, 30/09/2009



Il Responsabile Operativo
Area Valtiberina
(Geom. Duilio Conti)





PROVINCIA
DI AREZZO

AREA AMBIENTE E TERRITORIO
Servizio Programmazione Territoriale, Urbanistica

Via San Lorentino, n. 25
52100 Arezzo
Tel. +39 0575 3354299 .tel
Fax +39 0575 3354346 fax
E-mail plucci@provincia.aretzo.it
www.provincia.aretzo.it

C.F. 80000610511
P.IVA 00850580515



UNI EN ISO 9001:2000

Prot. 18515
del 07 OTT. 2009



URB



Al Sig. Sindaco del
Comune di Sansepolcro

Via Matteotti, 1
52037 Sansepolcro (AR)

e p.c. alla:

Regione Toscana – Giunta
Regionale

Dip.to Politiche Territoriali ed
Ambientali Area Pianificazione
del Territorio

Via di Novoli, 26
50127 Firenze

URB

RACCOMANDATA A/R

Prot. n. 185237 Arezzo, li

7.10.06.09

01 OTT. 2009

Oggetto: COMUNE DI SANSEPOLCRO - L.R.T. n. 1/2005, art. 17 – Adozione P.d.R. di iniziativa privata di Villa Giovagnoli o Villa al Castagno con contestuale Variante al P.R.G. – Richiesta di limitazione dei tempi procedurali, ai sensi dell'art. 27, comma 1 della L.R.T. n. 1/2005, per consentire al Comune di meglio organizzare il procedimento degli strumenti urbanistici.

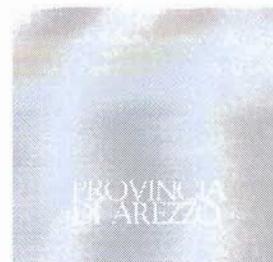
In data 01.09.2009 (prot. n. 160527/07.10.06.09) è pervenuta, a questa Amm.ne Prov.le, copia della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 29.08.2009, con cui è stato adottato il Piano di Recupero di iniziativa privata di "Villa Giovagnoli" o "Villa al Castagno" con contestuale Variante al P.R.G., nonché la documentazione tecnica pertinente a tale adozione.

La Variante in oggetto è finalizzata alla modifica ed integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione contenute negli artt. nn. 13 e 18 della vigente "Variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane", approvata con D.C.R.T. n. 12553/1993, limitatamente all'area oggetto d'intervento.

Tale Variante si è resa necessaria al fine di procedere al recupero della Villa Giovagnoli, da attuarsi attraverso Piano di Recupero contestualmente adottato.

Nello specifico, la Variante è funzionale a rendere taluni interventi, quali la modifica di alcune aperture nell'edificio principale, nonché l'inserimento di nuove sistemazioni esterne (piscina, piccoli annessi pertinenziali), compatibili con le Norme Tecniche di Attuazione.

Il Piano di Recupero proposto, promuove la valorizzazione del complesso di Villa Giovagnoli, con la duplice finalità di eliminare le condizioni di degrado e di consentire, in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti, la possibilità di riutilizzo dello stesso.



In data 25.09.2009 (prot. n. 180027/07.10.06.09), l'Amministrazione Comunale ha inviato a questo Ente comunicazione con la quale richiede, nel caso in cui siano stati già esaminati gli strumenti urbanistici di cui all'oggetto, di inviare i propri eventuali contributi, o la semplice comunicazione che non vi sono incompatibilità da segnalare, nei tempi più brevi possibili, al fine di poter limitare i tempi per l'espletamento delle procedure di cui all'art. 17 della L.R.T. n. 1/2005 e dell'art. 12 del D.lgs. n. 152/2006.

Considerati gli obiettivi del Piano di Recupero con contestuale Variante al P.R.G. proposto, e, vista la documentazione fornita dal Comune di Sansepolcro, si ritiene che la Variante in oggetto non presenti elementi di incompatibilità con il P.T.C.P. approvato con Deliberazione Consiglio Provinciale n.72 del 16.05.2000, o con altri atti di pianificazione provinciale.

Distinti saluti,

Dott. Patrizio Lucci
Dirigente dell'Area Territorio e Ambiente



Prot. 18645 del 09/10/09
REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE DELLE
POLITICHE TERRITORIALI ED
AMBIENTALI



Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale

A00-GR/254844/N.60.SS

02.10.2009

NRB

Al R.d.P. del Comune di Sansepolcro (Ar)
Arch. Maria Luisa Sogli
Via Matteotti n. 10
52037 Sansepolcro (Ar)

E.P.C. alla Sede della Provincia di Arezzo
Piazza della Libertà n. 3
52100 Arezzo

Oggetto: Comune di Sansepolcro (Ar) – Adozione del PdR del complesso “Villa Giovagnoli” o “Villa al Castagno” con contestuale variante al PRG. Contributo Regionale ai sensi dell’art. 27 della L.R. 1/05

Con Delibera del Consiglio Comunale n° 86 del 29/08/2009 il Comune di Sansepolcro ha adottato il PdR del complesso “Villa Giovagnoli” o “Villa al Castagno” con contestuale variante al PRG ai sensi dell’art.17 della L.R. 1/2005.

Il presente contributo, nel quale si evidenziano alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, viene formulato nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell’atto e per l’efficacia dell’azione amministrativa ai sensi dell’art. 27 della L.R. 1/05.

Poiché nella delibera di adozione del Consiglio Comunale e nella relazione allegata non si parla di Valutazione Ambientale Strategica, si ricorda che in materia di V.A.S., fino all’entrata in vigore della legge regionale in materia, per gli adempimenti avviati dal 13/02/2008 e non conclusi entro il 12/02/2009 si applicano le disposizioni del d.lgs. 152/2006, fatte salve le fasi procedurali e gli adempimenti definiti al 12/02/2009. Resta fermo che le norme regionali vigenti relative alla Valutazione Integrata (art. 16 della L.R. 49/1999 e Regolamento 51/R/2006; art. 11 e seguenti della L.R. 01/2005 e Regolamento 4/R/2007) si applicano in modo coordinato con la VAS, così come disciplinata dal D.Lgs. 152/2006.

Per la verifica di assoggettabilità alle procedure di VAS occorre seguire le procedure ed i criteri di cui all’art. 12 del Decreto Legislativo 152/2006 in tema di “Norme in materia ambientale”. In particolare dovrà essere redatto un rapporto preliminare con i criteri di cui all’allegato I e dovrà essere emesso dall’autorità competente il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano dalla valutazione.

Inoltre occorre puntualizzare che la procedura di cui sopra dovrà essere avviata dall’autorità procedente contestualmente al processo di formazione del piano ed il provvedimento di verifica, assoggettando o escludendo il piano dalla valutazione, dovrà essere fatto prima dell’adozione dell’atto urbanistico.

Infine la Relazione del Responsabile del Procedimento ed il Rapporto del Garante della comunicazione, compilati ai sensi dell’art. 16 della L.R. 01/2005 ed allegati alla documentazione adottata, devono essere firmati .

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Luca Signorini

Il Responsabile di P.O.
Arch. Renato Faltoni

- originale
- copia per conoscenza
- minuta per archivio
- unico originale agli atti



ARPAT
Agenzia regionale
per la protezione ambientale
della Toscana

Dipartimento provinciale
Arezzo
via Maginardo, 1
52100 Arezzo
tel. 0575 939111 - fax 0575 939115
www.arp.at.toscana.it

n. prot. 78234/2009 cl. DP_AR.02/16.10 del 8/10/09

a mezzo (posta ordinaria, AR, ecc.) _____

Arezzo, 05/10/2009

AL COMUNE DI SANSEPOLCRO
UFFICIO URBANISTICA
VIA MATTEOTTI . 10 – SANSEPOLCRO

Oggetto: verifica di assoggettabilità a VAS del Piano di Recupero di iniziativa privata di Villa Giovagnoli con contestuale variante al PRG.

Con riferimento alla richiesta pervenuta in data 18/09/2009 si comunica che, limitatamente agli aspetti di competenza di qs. Dipartimento, non si ritiene necessario che la variante di PRG in oggetto venga assoggetata a VAS.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Dipartimento Provinciale
(dott. Carlo Bartoli)

Prot. n. 18940
del 13 OTT. 2009



RELAZIONE TECNICA: verifica di assoggettabilità a VAS del Piano di Recupero di iniziativa privata di Villa Giovagnoli con contestuale variante al PRG.

Richiesta pervenuta il: 18/09/2009 (prot. ARPAT n. 72607/2009, codice ARPAT DP_AR.02/16.10)

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il piano di recupero è finalizzato alla valorizzazione del complesso di Villa Giovagnoli (eliminazione condizioni di degrado urbano e nuovo uso dell'edificato, restauro del giardino storico, sistemazione degli spazi adiacenti alla villa) con contestuale variazione del PRG (variante della fascia dei 200 metri dalle mura urbane che prevede nelle NTA specifiche previsioni per gli interventi in tale fascia).

Dal punto di vista del PCCA (adottato nel 2004 e non ancora approvato), l'area ricade in classe III.

PARERE

Per gli aspetti di competenza di qs. Dipartimento non si ritiene necessario assoggettare il progetto a VAS.

Si ricorda comunque che laddove approvata la variante e avviato il progetto dovranno essere considerati i seguenti aspetti:

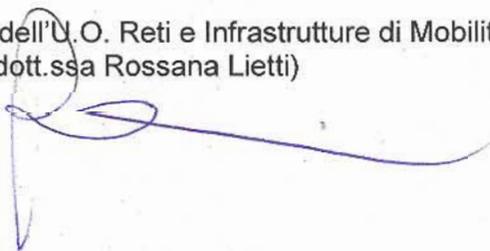
- **RUMORE**

Al momento dell'approvazione del progetto per il recupero del complesso se previsti utilizzi di tipo terziario o di servizi (dalla lettura della sintesi non tecnica è prevista la possibilità di residenza turistica di qualità) dovrà essere presentata documentazione di previsione di impatto acustico che tenga conto sia degli eventuali impianti tecnologici che saranno installati che delle destinazioni d'uso.

Nel caso l'utilizzo sia esclusivamente residenziale dovranno comunque essere considerati i requisiti di cui al DPCM 05/12/97 (di competenza ASL).

In fase di cantiere, visto il posizionamento dell'area rispetto ai recettori sarà necessario acquisire deroga ai limiti per attività di cantiere ai sensi della DCR 77/2000.

La Responsabile dell'U.O. Reti e Infrastrutture di Mobilità
(dott.ssa Rossana Lietti)





DIPARTIMENTO PREVENZIONE
U.F. Sanità Pubblica Igiene alimenti
e Nutrizione - Zona Valtiberina - Via
Santi di Tito n° 24 - 52037
Sansepolcro (AR)

Settore Sanità Pubblica - Igiene Alimenti
e Nutrizione

Responsabile Dr.ssa Rossella
Leonardi
Tel. 0575.757960
Fax 0575.757955
e.mail r.leonardi@usl8.toscana.it

Certificato



ISO 9001:2000

Azienda USL 8 Arezzo
Via Curtatone, 54 - 52100 Arezzo
Tel. 0575.2551
P.I. e C.F. 01458450515
Web: www.usl8.toscana.it
E.mail: urp@usl8.toscana.it

Prot. n. 55.803 del 16 OTT. 2009

Ambiente
URBANISTICA

Spett. Comune di Sansepolcro
Ufficio Urbanistica
Via Matteotti n° 10
52037 Sansepolcro

oggetto: Vostra prot. n° 17338 del 16.09. 2009 nostro prot. n° 49660 del 18.09.2009 - Verifica di assoggettabilità alla VAS piano di recupero di Villa Giovagnoli o Villa al Castagno in Via Anconetana Sansepolcro, richiesta di Parere Igienico Sanitario.

Vista la Vostra di cui in oggetto, valutato la relazione e la relativa documentazione allegata si esprime:

- la gestione e la manutenzione della zona verde e del laghetto deve essere effettuata in maniera tale da evitare infestazione da insetti e/o animali nocivi (zanzare, rettili ecc);
- l'acqua, ad uso irriguo, della cisterna interrata, dovrà essere gestita in modo da evitare possibili contaminazioni da Legionella e/o altri microrganismi patogeni rilevanti per la salute umana;
- la realizzazione e la gestione della piscina, la ristrutturazione del/dei fabbricati ecc. devono rispettare le relative normative.

Eventuali ed ulteriori specifici pareri potranno essere espressi sui singoli progetti di costruzione e/o ristrutturazione.

TP Spian Dr Bruno Carini

IL DIRETTORE U.F.
SANITÀ PUBBLICA IGIENE ALIMENTI E NUTRIZIONE
Dot.ssa Rossella Leonardi

Rossella Leonardi



Prot. 19515
del 21/10/09





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI, PAESAGGISTICI,
STORICI, ARTISTICI ED ETNOANTROPOLGICI

DI AREZZO

M/34/74

LRB

Prot. 19671
dec 23/10/09



MBAC-SBAPSAE-AR
SETTOREBAP
0008023 13/10/2009
Cl. 34.19.07/2.67

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Servizio Urbanistica
Via Matteotti n. 10
52037 Sansepolcro

E,p.c. REGIONE TOSCANA
Settore Indirizzi per il governo del
territorio
Via di Novoli n. 26
50127 Firenze

E,p.c. PROVINCIA DI AREZZO
Servizio Programmazione
Territoriale Urbanistica
Piazza della Libertà n. 3
52100 Arezzo

E,p.c. GENIO CIVILE
Ufficio Tecnico
Via A. Testa n. 2
52100 Arezzo

OGGETTO: Sansepolcro (AR) – Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. del “Piano di Recupero di iniziativa privata di Villa Giovagnoli con contestuale variante al P.R.G.”.

Esaminata la pratica trasmessa con nota prot. n. 17338, acquisita agli atti di questo Ufficio il 24 settembre 2009 con prot. n. 7405, inerente la verifica di assoggettabilità alla V.A.S. del “Piano di Recupero di iniziativa privata di Villa Giovagnoli nel Comune di Sansepolcro, con contestuale variante al P.R.G.” si comunica che questa Soprintendenza intende ribadire quanto già espresso con nota prot. n. 6670 del 25/08/2009 ed in particolare:

- 1) relativamente all’autorizzazione rilasciata da questa Soprintendenza con nota prot. n. 9030 del 28 ottobre 2004, per la realizzazione della piscina si evidenzia che dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni in essa contenute con particolare riferimento all’indicazione riguardante il lastricato in pietra che “dovrà essere limitato al solo lato parallelo al muro di cinta, avvicinando il più possibile il prato e la vegetazione alla vasca”. Da quanto si evince dalle nuove tavole presentate detta prescrizione non viene osservata, al contrario le zone pavimentate attorno alla piscina risultano più ampie rispetto al progetto originario approvato.
- 2) la fattibilità dell’accesso ai locali tecnici, prevista in adiacenza all’edificio principale, così come i nuovi accessi carrabili da aprire nel muro di cinta (di cui alla tav. n. 02), dovranno essere valutati in fase di progettazione esecutiva.

Si ricorda altresì che ai sensi dell’art. 21, comma 5 del D. Lgs. 42/2004, se i lavori non iniziano entro cinque anni dal rilascio dell’autorizzazione (nel caso specifico prot. n. 9030 del 28

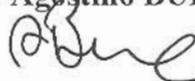
(segue>>>)

ottobre 2004), il Soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare delle tecniche di conservazione.

Funzionario Responsabile
Dell'Istruttoria
Arch. Mariella Sancarolo (06/10/09)



IL SOPRINTENDENTE
Arch. Agostino BURECA



~~/mb08/10/09~~