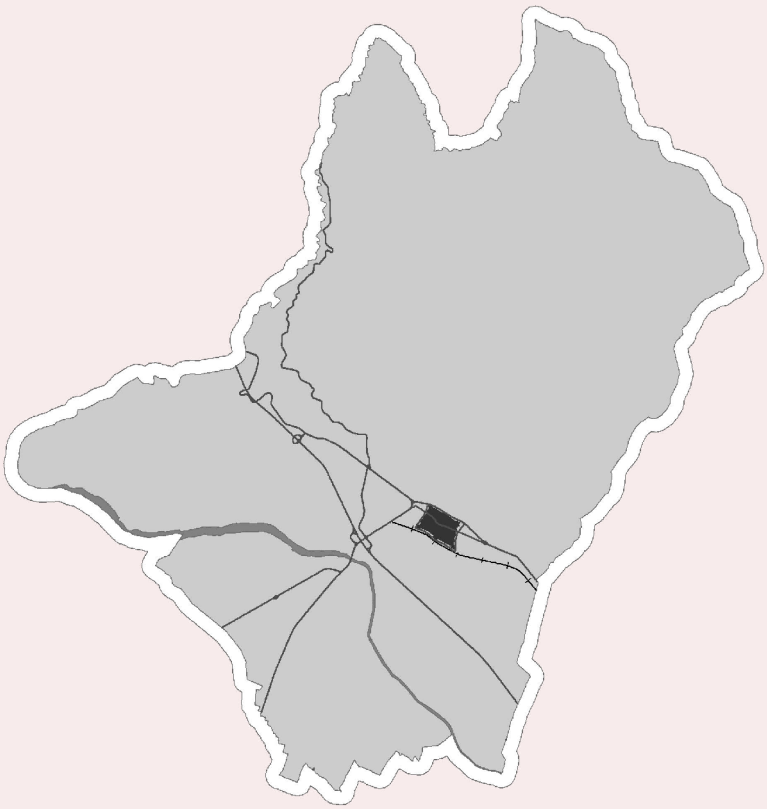
COMUNE DI SANSEPOLCRO
(Provincia di Arezzo)



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

Relazione di sintesi della Valutazione Integrata

OGGETTO: Piano di Recupero di iniziativa privata relativo al complesso di "Villa Giovagnoli" o "Villa al Castagno" con contestuale Variante al P.R.G. –
RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA finalizzata alla adozione ai sensi degli articoli 17 e 69 della L.R. 1/05.

Al Responsabile del Procedimento nelle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici di iniziativa privata compete la redazione della "Relazione di Sintesi della Valutazione" nell'ambito della quale, sulla base dei contenuti del "Rapporto di Valutazione" redatto dai proponenti privati, deve essere dato conto della esaustività e piena rispondenza dei contenuti delle valutazioni effettuate (ambientali, socioeconomiche e sulla salute umana) rispetto a quanto richiesto dagli articoli da 11 e 14 della L.R. 1/05, dal Regolamento di attuazione approvata con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 4/R e dalla Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro n. 71/2009 con cui sono stati definiti i contenuti minimi dei "Rapporti di Valutazione integrata" da allegare ai piani attuativi di iniziativa privata e le competenze nel processo di valutazione.

Il presente Piano di Recupero (P.d.R.), riferito alle particelle 167 e 168 del foglio catastale n. 71, promuove la valorizzazione del complesso di Villa Giovagnoli e delle sue aree di pertinenza 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, la possibilità di riutilizzo compatibile.
In particolare il presente P.d.R. è finalizzato a precisare gli interventi ammissibili all'interno degli spazi aperti di corredo alla Villa Giovagnoli in rapporto alla individuazione di dei relativi e specifici caratteri e valori differenziati. Il presente P.d.R. è inoltre finalizzato alla specificazione degli interventi ammissibili sulle facciate del complesso edilizio per garantire una maggiore permeabilità tra spazi interni ed esterni garantendo una maggiore fruibilità della zona della terrazza al di sopra dell'ampliamento novecentesco e dello spazio di pertinenza.
Il presente P.d.R. rimanda quindi ad un successivo progetto o P.d.R. la precisazione delle modalità di riuso (residenziale in senso stretto e turistico di qualità).
L'Elaborato A5 - "Rapporto di Valutazione" allegato al presente P.d.R. si riferisce quindi essenzialmente alla valutazione degli effetti delle sole trasformazioni previste in questa prima fase.
Sulla base di quanto desumibile dalle pagg. da 3 a 11 di tale"Rapporto di Valutazione" si rileva che quanto previsto nel P.d.R. risulta coerente con gli obiettivi e le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale (P.I.T.) vigente, approvato con D.C.R. 72 del 24.07.2000, dell'implementazione al P.I.T. relativa alla disciplina paesaggistica, adottata con D.C.R. 32 del 16.06.2009, del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.), approvato con D.C.P. n. 72 del 16.05.2000, con gli obiettivi generali della vigente "Variante della Fascia dei 200 metri attorno alle mura urbane", con la Variante n. 64 al P.R.G. per l'attuazione del programma complesso denominato "Contratto di quartiere II" approvata con D.C.C. n. 139 del 30 settembre 2008, con gli obiettivi e i contenuti del Piano Strutturale (P.S.), adottato con D.C.C. n. 36 del 17.04.2009 oltre che con il Piano comunale di classificazione acustica (P.C.C.A.), adottato con D.C.C. n. 162 del 23.12.2004.
In merito alla coerenza interna tra obiettivi ed azioni di piano dello stesso P.d.R. si rileva come il diagramma di flusso di cui alle pagine 14 e 15 dell'Elaborato A5 - "Rapporto di Valutazione" al presente P.d.R. evidenzi una chiara connessione logica tra gli obiettivi posti a fondamento del piano e le sue previsioni rappresentate e disciplinate nella tavole nn. 2, 3 e 4 e nell'elaborato A3 – "Norme Tecniche di Attuazione".
La sintesi degli esiti delle valutazioni effettuate nel citato "Rapporto di Valutazione" può essere riassunto nella seguente matrice.

MATRICE RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI

CRITERI							
1. COERENZA	**1a.** Esterna	**1a.1** con il P.S.	**1a.1.1** con gli obiettivi del P.S.	**Sì**	No	In parte: …….	
			1a.1.2 con le prescrizioni, azioni di piano, condizioni alle trasformazioni e salvaguardie specifiche	**Sì**	No	In parte: …….	
		1a.2 con il P.I.T.		**Sì**	No	In parte: …….	
	1b. Interna			**Sì**	No	In parte: …….	
2. FATTIBILITÀ				ELEMENTI DI FORZA	ELEMENTI DI DEBOLEZZA	OPPORTUNITÀ	CRITICITÀ
	2a. tecnica			**Interventi seguiti anche dalla Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E.**	**Accessibilità carrabile al complesso con qualche elemento di problematicità nelle immissioni su via Anconetana**		**Possibile futuro incremento del carico urbanistico e difficoltà a reperire gli standards pubblici collegati, da precisare nelle ulteriori fasi e in accordo con la Soprintendenza ai B.A.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 di un certo pregio 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**	
	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.**	**Accesso carrabile alternativo da viale che si stacca da via Montefeltro che non rientra nella proprietà dei proponenti**		

3. VALUTAZIONE EFFETTI ATTESI	**3a.** Suolo e sottosuolo	**<u>Effetti potenzialmente negativi in forma limitata</u>** **per ciò che riguarda i lavori di scavo per la realizzazione della piscina e dei locali interrati di servizio.**
	3b. Paesaggio e patrimonio culturale	**<u>Impatto sul paesaggio sotto la soglia di rilevanza</u>** **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 e come previsto può contribuire alla valorizzazione degli spazi 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 l'elevato 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	**<u>Effetti potenzialmente nulli</u>** **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	**<u>Effetti potenzialmente nulli</u>** **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. Insediamenti 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**

In rapporto alle criticità segnalate che sono:

- accessibilità carrabile al complesso con qualche elemento di problematicità nelle immissioni su via Anconetana;
- possibile incremento futuro del carico urbanistico e difficoltà a reperire gli standards pubblici collegati;
- entità dell'effettivo carico urbanistico generato da futuri interventi di riuso da legare agli accordi che verranno presi con la Soprintendenza ai B.A.P.S.A.E. per il riuso residenziale della villa che non è oggetto del presente P.d.R.;
- effetti potenzialmente negativi sulla mobilità determinati dall'accesso carrabile al complesso da via Anconetana che presenta criticità in merito alla scarsa visibilità dell'innesto e quindi problemi di sicurezza;
- possibile accesso carrabile alternativo dal viale che si stacca da via Montefeltro, che però non rientra nella proprietà dei proponenti;
- limitati effetti potenzialmente negativi sulla risorsa suolo dovuti alla realizzazione delle opere di scavo per la realizzazione della piscina e dei locali interrati di servizio;

il Rapporto di Valutazione, come possibili interventi atti a limitare, compensare o ridurre gli effetti negativi, prevede che:

- poiché il P.S. ha individuato l'originario viale alberato di accesso alla villa come manufatto da conservare, si suggerisce per esso il ripristino dell'uso originario di accesso storico al complesso della Villa, con conseguente riapertura del cancello posto sul muro di cinta del giardino a nord;
- i parcheggi pubblici necessari a seguito dell'incremento del carico urbanistico che sarà potranno essere reperiti nel parcheggio pubblico che sarà realizzato a nord del complesso di Villa Giovagnoli;
- al fine di consentire un'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.

Tali proposte di mitigazione degli impatti ipotizzati, insieme all'opportunità di un uso pubblico saltuario del giardino per eventi di cultura compatibili con i caratteri del giardino storico, potranno trovare concreta attuazione solo se recepite come condizioni nelle Norme Tecniche di attuazione della Variante contestuale al P.d.R. e/o nella Convenzione da stipulare con la proprietà.

Si formulano pertanto le seguenti condizioni alle trasformazioni previste nel presente P.d.R. con contestuale variante al P.R.G.:

1) Si ritiene opportuno, al fine di ridurre gli impatti legati alle sistemazioni degli spazi esterni previste che il muro di progetto da realizzare in pietra con altezza di 1,60 metri sul lato ovest dello spazio in cui è stata collocata la piscina (vedi tav. n. 04 allegata al presente P.d.R.) non venga realizzato; sullo stesso lato, venga quindi prevista la sola siepe di essenze analoghe a quelle delle siepi del giardino storico; le pavimentazioni previste intorno alla piscina e al di sopra dei locali di servizio interrati siano realizzate in legno o pietra evitando l'uso del cotto.
2) Il riuso dell'edificio della Villa Giovagnoli a scopo residenziale, che nel presente P.d.R. non è stato precisato, potrà essere definito in un momento successivo a quello del presente P.d.R. a seguito della presentazione di apposito progetto da sottoporre al parere della Soprintendenza ai B.A.P.S.A.E.. Tale progetto dovrà essere conforme alla presente Variante e, per le parti ed

interventi non disciplinati da essa, agli strumenti urbanistici vigenti. Tale progetto dovrà quantificare in modo preciso il carico urbanistico indotto e le relative quote di parcheggi pubblici che però saranno reperite all'interno dell'area a parcheggio a nord di Villa Giovagnoli. La sistemazione di tale area a parcheggio è già stata definita nell'ambito di un progetto di iniziativa pubblica; la quota di parcheggi pubblici da relazionare agli interventi nell'area oggetto del presente P.d.R. sarà quindi monetizzata in sede di rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto di riuso residenziale dell'edificio della Villa.

3) In merito alle opere di scavo è stato inviata (in data 05.08.2009 nostro prot. n. 15339) una richiesta di contributo al Genio Civile in merito alla necessità di far effettuare, a supporto del presente P.d.R., indagini geologiche di supporto. In risposta a tale richiesta ci è pervenuta, in data 17.08.2009 ns. prot. n. 15900, anticipata via fax in data 13.08.2009, una nota del Genio Civile in cui si precisa che non sono richieste nuove indagini per varianti che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità e si riferisca a previsioni per le quali è già stata attribuita una classe di fattibilità nello strumento urbanistico vigente o in un precedente piano attuativo. Le indagini geologiche effettuate nell'ambito della Variante n. 64 al P.R.G. per l'adeguamento al programma denominato "Contratto di Quartiere II" depositate presso il Genio Civile in data 27.09.2004 con numero di deposito n. 1964 prima della adozione avvenuta con D.C.C. n. 105 del 28 09.2004, attribuiscono all'area oggetto di interventi di trasformazione all'interno del presente P.d.R. una classe di fattibilità 2 (fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto) per previsioni che comprendevano il riuso a fini turistici dell'edificio della villa e per la realizzazione di una dependance per ospitare attività sportivo ricreative, di relazione e di servizio con superficie utile lorda di 400 mq. ed altezza massima di 4,50 metri pari ad una volumetria di circa 1.500, 1.800 mq.; le previsioni del presente P.d.R. con contestuale variante prevedono la realizzazione della piscina e di locali di servizio interrati pari a circa 600 mc. di scavo e comportano pertanto una riduzione degli indici e delle superfici edificabili; risulta quindi applicabile la lettera c) del comma 2 dell'art. 3 del D.P.G.R. n. 26/R del 27.04.2007; non sono cioè necessarie nuove indagini geologiche a supporto del presente P.d.R..
4) L'uso dell'accesso al complesso su via Anconetana come accesso carrabile potrà essere consentito solo in via transitoria e cioè fino a quando non sarà possibile una soluzione alternativa che garantisca condizioni di maggiore sicurezza; la conservazione del viale alberato che da via Montefeltro si conclude sul muro di cinta del giardino di Villa Giovagnoli già prevista dal P.S. adottato potrà consentire lo spostamento dell'accesso carrabile a nord l'originario viale di accesso da nord alla Villa sia come viabilità pedonale che carrabile per l'accesso a Villa Giovagnoli al fine di eliminare i rischi stradali connessi all'accesso carrabile su via Anconetana. Non appena si renderà fruibile tale viale, potrà essere riaperto il cancello nord (attualmente murato) e potrà essere utilizzato come accesso carrabile esclusivamente tale accesso nord e come accesso esclusivamente pedonale quello su via Anconetana.
5) In via transitoria e sempre al fine di consentire un'immissione più agevole ai veicoli in ingresso ed in uscita dalla villa e di garantire adeguate condizioni di sicurezza ai transiti sulla via Anconetana in accordo con l'Amministrazione Comunale sarà prevista la collocazione di uno specchio sul lato opposto del cancello della villa.
6) Relativamente al giardino storico il proponente il presente P.d.R. si ritiene opportuno rimandare ad apposite intese tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale, la possibilità di concordare un uso pubblico saltuario del giardino per eventi culturali (concerti di musica classica, piccole rappresentazioni teatrali ecc.) compatibili con i caratteri del giardino storico.

Sansepolcro, 19 agosto 2009.

La Responsabile del Procedimento

Arch. Maria Luisa Sogli