

COMUNE DI MONTEPULCIANO

PROVINCIA DI SIENA

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI "VILLA BUSCHETTI" LOCALITA' S. BIAGIO - MONTEPULCIANO (SI)



ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 07.06.2012

studio di architettura
dott. arch. **GIANCARLO LANDI**
53042 Chianciano Terme (Siena)
Via dei Colli, 27 - Tel. 0578/63178
cod. fisc. LND GCR 40A25 C608J
P.I. 00201800521

propr.: PIA ARCICONFRATERNITA DI MISERICORDIA Tav. n°
MONTEPULCIANO (SI)
Via Arturo e Alceo Baldi n. 15

titolo: RELAZIONE DI SINTESI DELLA
VALUTAZIONE INTEGRATA

disegno n°
631-V

data PdR.	data Var.	agg.	agg.	Scala:
05 / 2007	12 / 2011			
07 / 2008	06 / 2012			
02 / 2009				

Relazione di sintesi della valutazione integrata.

Il Regolamento di attuazione D.P.G.R. 4/R del 9 Febbraio 2007 della L.R. 3 Gennaio 2005 n° 1, all'Art. 4, comma 1 definisce la valutazione integrata come il **“processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso”**.

Pur non essendo un intervento di trasformazione urbanisticamente rilevante, si è effettuata una valutazione integrata sia relativa all'attuazione del P.d.R. concernente il restauro e risanamento conservativo (L.R. 1/2005) della Villa Buschetti e di due annessi con destinazione alberghiera, sistemazione delle aree a verde esistenti e costruzione di un parcheggio interrato che alla Variante al suddetto P.d.R. (approvato con delibera del C.C. 59/2009) per la realizzazione di un centro benessere interrato che rappresenta un completamento migliorativo dei servizi offerti dall'albergo già approvato con la deliberazione di cui sopra.

Per quanto premesso la valutazione avviene in fase unica ai sensi dell'Art. 4, comma 4 del Regolamento suddetto, “individuandone la scelta nella relazione di sintesi” secondo l'Art. 10 dello stesso regolamento.

L'iter valutativo pertanto sempre ai sensi dell'Art. 10 sopra citato ha puntualizzato i seguenti aspetti:

1. **Le coerenze interne** ed esterne dell'atto di governo in formazione confrontandolo sia con tutta la pianificazione territoriale relativa all'ambito comunale che all'atto di governo previsto per l'area interessata.
2. **La fattibilità tecnica**, giudizio amministrativo ed economico – finanziario delle finalità, in funzione del reperimento di risorse dell'Amministrazione e di terzi per il conseguimento del risultato.
3. **La probabilità** della realizzazione delle azioni previste dall'atto di governo del territorio.

4. **La valutazione dell'efficacia** delle azioni dell'atto riguardo il raggiungimento degli obiettivi.
5. **La coerenza interna** come compatibilità tra le finalità degli obiettivi e le azioni previste per i risultati dell'atto di governo.
6. **La valutazione integrata degli effetti ambientali** derivante da un rapporto ambientale redatto ai sensi dell'Art. 5 par.1 della Dir 27.6.2001 n° 2001/42/CE come descritto nell'Allegato 1 della stessa, sui contenuti degli obiettivi, in funzione dei programmi o dei piani vigenti, sugli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana, i beni oggetto dell'intervento, il patrimonio architettonico ed ambientale esistente, l'interrelazione dei vari fattori e la descrizione delle ricadute attese e prevedibili dalla realizzazione dell'atto di governo

Per quanto riguarda il punto:

1) **Coerenza esterna** dell'atto di governo è stata verificata la sua fattibilità sia in riferimento al P.R.G. che al Piano Strutturale (Art. 52) vigente, al Regolamento Urbanistico ed al Regolamento Edilizio. Infatti la Villa Buschetti era già stata destinata ad attività ricettiva con il rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale della Concessione Edilizia n° 297 del 1989 avente per oggetto **Ristrutturazione "Villa Buschetti" a casa di soggiorno per anziani.**

Tale attività gestita dalla Pia Arciconfraternita di Misericordia di Montepulciano fin dal 1993 , fu interrotta nel 2002 con il trasferimento in altra sede perché l'immobile era inadeguato e, nello stesso anno, il Consiglio Comunale a seguito di richiesta presentata dall'Ente suddetto, con Deliberazione n° 101 del 23.09.2002 inseriva l'edificio e l'area in Zona di recupero e pertanto poteva essere oggetto di un piano attuativo.

Nelle N.T.A. del Piano Strutturale Vigente all'art. 52 – **Sistema funzionale agricoltura – ambiente – cultura – turismo** -, comma 8 si legge *"Il R.U. dovrà altresì qualificare e diversificare – la ricettività alberghiera in ambiente rurale può essere svolta esclusivamente attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e, per la specifiche caratteristiche architettoniche, esclusivamente quello costituito da (elenco)"*

Villa Buschetti ecc. Inoltre in sede di Adozione del Regolamento Urbanistico (approvato con Del. Del C.C. n. 59/2011) le Norme Tecniche di Attuazione di quest'ultimo sono state integrate con il seguente testo " è ammessa la realizzazione di locali interrati per un totale di mc. 1550 oltre a quanto previsto nel P.d.R. approvato in data 30.6.2009 con delibera di consiglio comunale n. 59/1009, per la realizzazione di un centro benessere nell'area compresa tra il lato posteriore della villa e la scarpata che da origine al bosco sottostante ai parcheggi pubblici di Via dei Poeti. In tale volumetria è ricompreso anche un modesto aggiustamento dimensionale della parte interrata anteriore posta tra il garage da realizzare ed il piano seminterrato esistente della Villa Buschetti. La realizzazione sarà consentita a seguito di approvazione di un piano attuativo specifico e successivo permesso di costruire".

Per il punto:

2) **fattibilità tecnica** è stata verificata la effettiva possibilità di realizzazione dell'intervento consistente nella esecuzione di un interrato da adibire a parcheggio coperto a servizio dell'edificio oggetto di recupero senza alterare lo stato superficiale dei luoghi, eliminando al tempo stesso dalla percezione visiva il disturbo ambientale di un parcheggio a raso considerati l'estremo pregio e la delicatezza del sito. Analogo riscontro è stato fatto per l'intervento del centro benessere, oggetto della Variante al P.d.R. approvato, da realizzare nell'area contigua al retro della villa di cui al punto precedente.

E' stata verificata anche la coerenza relativa delle azioni previste in materia di geologia ed in funzione delle criticità presenti nel territorio.

Tale intervento che in maniera più estesa è descritto nella Relazione Illustrativa allegata al par. D – Degrado, Obiettivi e scelte progettuali, è la condizione che consente di poter utilizzare il piano seminterrato dell'edificio esistente e quindi permettere un utilizzo totale dell'edificio. Contemporaneamente al recupero dell'immobile verrà fatto anche il recupero di tutto il verde che si trova nell'area secondo quanto descritto al par. E. Sistemazione del verde della suddetta Relazione Illustrativa.

I grafici del piano che dà consistenza alle previsioni dell'atto di governo e la documentazione ad essi allegata rappresentano la fattibilità realizzativa dell'intervento.

La **fattibilità giuridico amministrativa**, data la coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti, è determinata dall'approvazione del relativo atto di governo del territorio e dal successivo atto autorizzativo diretto.

La **fattibilità economico-finanziaria** con riferimento ad un possibile impegno di risorse dell'Amministrazione e' garantita dalla Arciconfraternità di Misericordia di Montepulciano proprietaria degli immobili oggetto di intervento e promessi in vendita alla "Tordivalle Costruzioni S.P.A." con sede in Roma, proponente della futura concretizzazione dell'atto di governo secondo gli impegni e modalità dello schema di convenzione che sottoscriverà con l'Amministrazione Comunale, sollevando così, quest'ultima, da impegni di risorse per la realizzazione degli obiettivi previsti.

In relazione al punto:

3) la probabilità della realizzazione delle azioni previste, risulta molto elevata, sia per quanto esposto sulla fattibilità economico-finanziaria e cioè certezza di un esecutore sia per la limitata azione dell'atto di governo del territorio circoscritta ad un solo edificio e ad un unico appezzamento di terreno, peraltro di dimensioni molto limitate territorialmente.

Il punto:

4) valutazione dell'efficacia delle azioni dell'atto per il raggiungimento degli obiettivi evidenzia il fatto che l'effettiva realizzazione dell'intervento non solo porta al raggiungimento degli obiettivi che consistono nella attuazione dell'atto di governo del territorio e delle previsioni degli attuali strumenti urbanistici, ma la stessa attuazione è raggiungimento dell'obiettivo che, vale la pena ripetere, è la realizzazione piena della previsione degli art.li 32 e 52 delle Norme del Piano Strutturale e degli art.li 6-7-9-11-13-16-97 delle Norme del Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda il punto:

5) la coerenza interna intesa come compatibilità tra la finalità degli obiettivi e le azioni previste per i risultati dell'atto di governo, viene ampiamente garantita dall'iter stesso dell'attuazione delle fasi che determinano il raggiungimento dell'obiettivo perché i vari passaggi sono strettamente condizionati tra di loro e, per la realizzazione pratica, non consentono di effettuare trasformazioni che non risultino coerenti con le finalità e gli atti

urbanistici previsti, tenuto inoltre conto che si tratta di un intervento circoscritto ad un'area e ad un solo edificio e due piccoli annessi.

Infine il punto:

6) valutazione integrata degli effetti ambientali

a) Aria, Acqua, suolo ed ecosistemi della Fauna e della Flora.

Il Piano di Recupero dell'area e della Villa Buschetti e pertinenze esclude ogni tipo di attività nocive ed inquinanti pertanto, dato lo stato di degrado in cui si trova attualmente il compendio, sicuramente le condizioni di salubrità dell'area miglioreranno con l'attuazione del recupero dell'edificio e delle parti a verde circostanti. Infatti con la sistemazione del verde verranno nuovamente regimate le acque superficiali, inoltre la quasi totalità dei terreni del comparto non sarà pavimentata ed i ridottissimi interventi di modifica della superficie del suolo saranno effettuati con materiale altamente filtrante con percentuali di utilizzo di gran lunga inferiori a quelle previste per legge,

Le acque meteoriche depositate dalle coperture e da spazi scoperti verranno filtrate e raccolte al fine di poterle successivamente utilizzare per le aree verdi e solo in misura minima convogliate nelle fognature stradali.

L'utilizzo dell'acqua potabile verrà attuato tramite il raccordo esistente con la rete dell'acquedotto pubblico gestito dalle Nuove Acque S.p.a.

Per quanto riguarda il trattamento delle aree a verde e boscate si fa riferimento alla Relazione Illustrativa già citata.

b) Città e sistema insediamenti.

Occorre far presente inoltre che la Variante al Piano di Recupero contiene uno standard per parcheggi pressoché pari ai 2 posti auto/100mq di Sul imposti dal R.U. e più precisamente 42 posti auto in totale invece dei 41 previsti dalle Norme.

Per l'edificio inoltre verrà garantita la produzione di acqua calda sanitaria con fonti alternative, l'uso di materiali estremamente performanti dal punto di vista dell'isolamento termico, acustico e della biocompatibilità.

c) Paesaggio e documenti della cultura.

L'intervento in programma interessa un'area, attualmente in degrado, ma di particolare interesse dal punto di vista paesaggistico e pertanto il recupero sia della villa che del verde verrà fatto in maniera più compatibile possibile non alterando le

caratteristiche formali esistenti e ripristinando il verde con un'azione di mantenimento e ripristino delle essenze e la sistemazione di un giardino all'italiana adiacente alla villa.

d) Sistemi infrastrutturali.

L'area in oggetto del P.d.R. è inserita in un contesto infrastrutturale esistente ed in uso essendo posizionata parallelamente ed in contiguità con il Viale della Rimembranza. Infatti su quest'ultima, sul lato destro della carreggiata in direzione S. Biagio, è l'accesso della viabilità privata che conduce alla villa ed in pratica il P.d.R. non contiene viabilità pubblica.

e) Effetti attesi:

1) Economici e Sociali.

Trattandosi di un esercizio alberghiero il primo effetto economico è una ricaduta di tipo occupazionale in quanto per un'attività delle proporzioni di quella che verrà realizzata sono necessari un minimo di 18 addetti con occupazione di 11 mesi all'anno.

La ricaduta sociale sarà anch'essa positiva in quanto vi sarà un aumento delle unità lavorative nel settore alberghiero, che dovrà essere ricercato nell'ambito comunale o comunque in ambito locale.

2) Salute umana.

L'esclusione di attività nocive, rumorose od inquinanti, l'impegno di materiali compatibili e certificati ai sensi delle vigenti leggi, lo svolgimento delle attività di lavoro in ambienti progettati secondo le più recenti norme di natura urbanistica, edilizia, impiantistica, sanitaria e sicurezza sul lavoro fanno sì che si migliorino allo stesso tempo le condizioni di salute e quindi di qualità della vita delle persone.

Arch. Giancarlo Landi



Chianciano Terme, Giugno 2012

- **Prima stesura:** Giugno 2008.
- **Agg.** Luglio 2008 – Febbraio 2009
- **Variante:** Dicembre 2011 – Giugno 2012