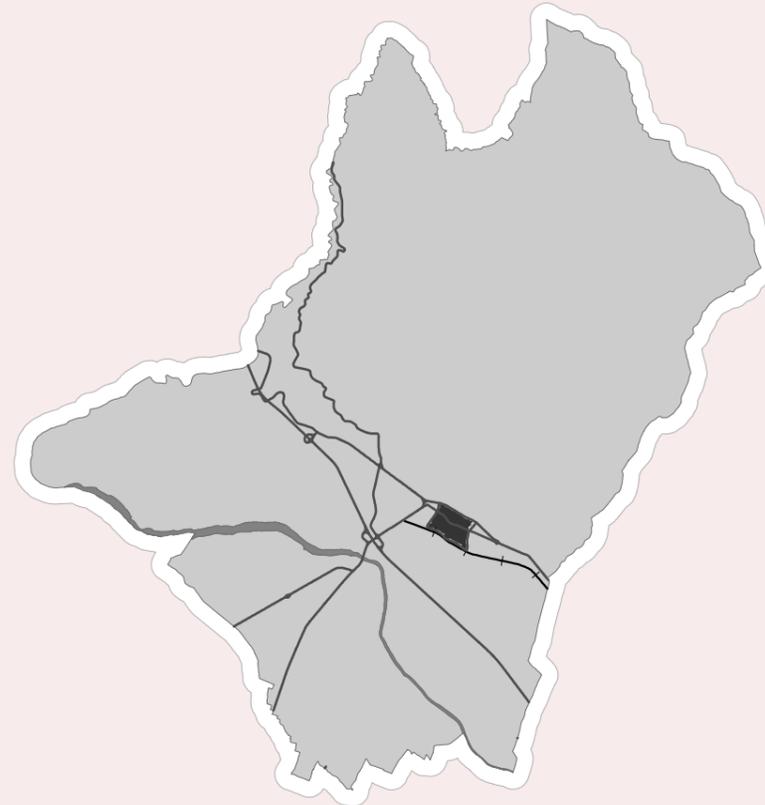




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)

**V04 e V04 BIS - Variante per rettifiche di modesta entità
allo strumento urbanistico vigente:
V04.04 "Zona B0.1 a S. Fiora" e V04.08 "Area di tutela paesistica di Villa Silvestri"**



**Proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate dalla Regione Toscana
(parere tecnico e della Commissione Urbanistica Consiliare)**

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA: Daniela Frullani

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO: Arch. Antonio Coletti

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE: Geom. Rossana Cenciarini

COORDINAMENTO OPERATIVO E PROGETTO: Arch. Maria Luisa Sogli

UFFICIO DI PIANO E COLLABORATRICE AL PROGETTO: Arch. Ilaria Calabresi

COLLABORATORI INTERNI: Geom. Andrea Franceschini, Geom. Gianluca Pigolotti, P.I. Enzo Riguccini

COLLABORATORI ESTERNI: Arch. Alba Navalesi

DATA: Agosto 2011

Allegato



1- CONTRODEDUZIONI ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA ALLA VARIANTE V04 - INTERVENTO V04.04 ZONA B0.1 A SANTA FIORA

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Richiedente	Oggetto della osservazione	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche e Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
1	8812	24/05/2011	REGIONE TOSCANA		L'osservazione, trasmessa dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 27 della L.r. 01/05 ovvero come contributo per il miglioramento della qualità tecnica dell'atto, è pervenuta ufficialmente fuori termine (i termini previsti per legge per la presentazione di osservazioni scadevano il 30/04/2011), e quindi il Consiglio Comunale dovrà prima esprimersi sulla ammissibilità dell'osservazione. Nel caso in cui la osservazione o contributo tecnico fosse ritenuta ammissibile all'esame del Consiglio Comunale e quindi il Consiglio stesso intendesse controdedurre ad essa si formula il seguente <u>parere tecnico</u> :			SEDUTA DEL 01/08/2011: La Commissione Urbanistica Consiliare concorda nell'esaminare la osservazione della Regione Toscana sebbene pervenuta fuori termine
				a) Si suggerisce al Comune di valutare attentamente l'opportunità di procedere alla redazione di numerose varianti anticipatorie del R.U. sulla base dell'effettiva necessità di attuare gli interventi che sono riconosciuti prioritari dal P.S. o comunque ritenuti indifferibili nel periodo tra l'approvazione del P.S. e l'entrata in vigore del R.U.	a) Non accoglibile in quanto l'intervento in oggetto, che risulta finalizzato a dotare l'attività commerciale esistente a S. Fiora di adeguati spazi al fine di potenziare il ruolo di servizio svolto da tale unico negozio di alimentari a vantaggio della frazione citata, può essere considerato indifferibile ed urgente e risulta inoltre compatibile con le previsioni del P.S. approvato.	No	No	SEDUTA DEL 01/08/2011: Favorevoli all'accoglimento del parere tecnico: Maritza Boncompagni, Gianni Chiasserini, Antonio Segreti, Emanuele Calchetti Contrari: Astenuti: La Commissione esprime quindi parere favorevole all'unanimità per il <u>non accoglimento</u> della osservazione

2 - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA VARIANTE V04 BIS - INTERVENTO V04.08 DI VILLA SILVESTRI

Numero identificativo	Protocollo gen.	Data prot.	Richiedente	Oggetto della osservazione	Parere tecnico	Modifiche normative Si/no	Modifiche cartografiche e Si/no	Parere della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.)
1	12087	19/07/2011	REGIONE TOSCANA		L'osservazione, trasmessa dalla Regione Toscana ai sensi dell'art. 27 della L.r. 01/05 ovvero come contributo per il miglioramento della qualità tecnica dell'atto, è pervenuta ufficialmente fuori termine (i termini previsti per legge per la presentazione di osservazioni scadevano il 04/07/2011), e quindi il Consiglio Comunale dovrà prima esprimersi sulla ammissibilità dell'osservazione. Nel caso in cui la osservazione o contributo tecnico fosse ritenuta ammissibile all'esame del Consiglio Comunale e quindi il Consiglio stesso intendesse controdedurre ad essa si formula il seguente parere tecnico:			SEDUTA DEL 01/08/2011: La Commissione Urbanistica Consiliare concorda nell'esaminare la osservazione della Regione Toscana sebbene pervenuta fuori termine
				a) Si suggerisce al Comune di valutare attentamente l'opportunità di procedere alla redazione di numerose varianti anticipatorie del R.U. sulla base dell'effettiva necessità di attuare gli interventi che sono riconosciuti prioritari dal P.S. o comunque ritenuti indifferibili nel periodo tra l'approvazione del P.S. e l'entrata in vigore del R.U.	a) Non accoglibile nel caso specifico in quanto l'intervento in oggetto, che risulta finalizzato alla realizzazione di un nuovo annesso da adibire a frantoio a servizio di un'azienda agricola che ha il proprio centro aziendale posto nel complesso edilizio di Villa Silvestri sul pedecolle di Sansepolcro, all'interno della U.t.o.e 03 "Collina delle ville di Sansepolcro" individuata dal Piano Strutturale approvato, può essere considerato indifferibile ed urgente in quanto l'azienda agricola suddetta ha la necessità di dotarsi di adeguati spazi per l'attività di frangitura attualmente insufficienti onde far fronte alle necessità della prossima stagione di raccolto delle olive. L'intervento inoltre, poiché si pone l'obiettivo di riqualificare anche gli spazi aperti di pertinenza di Villa Silvestri rispettandone i valori architettonico-ambientali e paesistici, rispetterà le condizioni di compatibilità con il Piano Strutturale contenuti nelle norme della presente variante.	No	No	SEDUTA DEL 01/08/2011: Favorevoli all'accoglimento del parere tecnico: Maritza Boncompagni, Gianni Chiasserini, Antonio Segreti, Emanuele Calchetti Contrari: Astenuti: La Commissione esprime quindi parere favorevole all'unanimità per il <u>non accoglimento</u> della osservazione
				b) Si suggerisce poi di approvare con un unico atto gli interventi compresi nella variante V04 e quelli compresi nella variante V04 BIS al fine di tenere sotto controllo le trasformazioni e di permettere una valutazione complessiva degli effetti dovuti alle attuazioni delle singole previsioni.	b) Accoglibile in parte sottoponendo al Consiglio Comunale l'approvazione per stralcio della presente variante relativa ai soli interventi di Santa Fiora e di Villa, per le motivazioni espresse nel precedente punto a) e rimandando, nell'atto di approvazione della presente variante, ad un ulteriore unico atto l'approvazione definitiva delle restanti previsioni adottate nell'ambito delle varianti V04 e V04 BIS entrambe relative a rettifiche di minima entità allo strumento urbanistico vigente, di cui la prima adottata con Del.C.C. n. 6 del 28/02/2011 e la seconda adottata con Del. C.C. n. 44 del 21/04/2011.	No	No	SEDUTA DEL 01/08/2011: Favorevoli all'accoglimento del parere tecnico: Maritza Boncompagni, Gianni Chiasserini, Antonio Segreti, Emanuele Calchetti Contrari: Astenuti: La Commissione esprime quindi parere favorevole all'unanimità per l' <u>accoglimento parziale</u> della osservazione
				c) Si raccomanda di verificare che le prescrizioni già definite all'interno della variante tengano conto anche dei contenuti della scheda di paesaggio del P.I.T. relativa all'ambito 11 "Valtiberina" con riferimento ai complessi delle ville.	c) Accoglibile con adeguamento degli elaborati di variante Elab. 01 "Relazione descrittiva – Sintesi non tecnica", Elab.03b "Inquadramento urbanistico - Stato attuale e modificato") e con integrazioni agli elaborati di variante Elab. 02 "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata" ed Elab. 05b – "Norme tecniche di attuazione – Stato attuale e modificato" che recepiscono la osservazione della Regione per ciò che riguarda la coerenza con la implementazione paesaggistica del P.I.T.; in particolare si ritiene poi necessario redigere l'Elab 04 in cui è stata integrata la scheda della villa Scheda Ambito 04/ 59 Vi 07 con attinenti prescrizioni che recepiscono quelle del P.I.T..	Si	No	SEDUTA DEL 01/08/2011: Favorevoli all'accoglimento del parere tecnico: Maritza Boncompagni, Gianni Chiasserini, Antonio Segreti, Emanuele Calchetti Contrari: Astenuti: La commissione pertanto esprime parere favorevole all'unanimità all'approvazione della variante così come modificata dalla proposta di controdeduzione elaborata dall'ufficio Urbanistica.

MODIFICHE CONSEGUENTI ALLE PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE ALLA VARIANTE V04 BIS - INTERVENTO V04.08 DI VILLA SILVESTRI

ELAB. 02 “RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA

Si riportano in allegato gli estratti delle integrazioni che sono riportate **in rosso**

1. PREMESSA

La presente Relazione di Sintesi è stata redatta ai sensi degli articoli da 11 e 14 della L.R. 1/05, del suo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 4/R e della Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Sansepolcro n. 71/2009 con cui sono stati definiti i contenuti minimi dei “Rapporti di Valutazione integrata”.

L'avvio del procedimento del presente strumento urbanistico è stato formalizzato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 218 del 02/08/2010, poi integrata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 10 gennaio 2011; nella Relazione programmatica allegata a tali deliberazioni, in riferimento alla L.R. 10/10, che ha consentito l'adeguamento della legge regionale al D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. in merito alle modalità per lo svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi, la presente variante è stata esclusa sia dalla procedura di V.A.S. che dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S., nel rispetto dell'originaria formulazione dell'art. 5 di tale legge regionale. A seguito della modifica di tale articolo 5 della L.R. 10/10, avvenuta nel dicembre 2010, la enumerazione dei tipi di piani e programmi da assoggettare a preventiva valutazione di assoggettabilità a V.A.S. è stato reso più aderente al Decreto legislativo nazionale ma si ritiene comunque che, ottemperando a quanto previsto dalla Regione Toscana in merito alla Valutazione Integrata e data la specifica natura della presente variante urbanistica, limitata a interventi circoscritti nel territorio comunale, sia possibile svolgere un'analisi sufficientemente approfondita dei suoi effetti ambientali e territoriali come richiesto anche dalle norme sulla Valutazione ambientale strategica.

Le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 218 del 02/08/2010 e n. 3 del 10/01/2011 sono state poi trasmesse agli enti istituzionalmente competenti sia nel governo del territorio che in materia ambientale (Regione Toscana, Provincia di Arezzo, Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici, Genio Civile) come previsto anche nella procedura di V.A.S..

La variante V04, comprendente al suo interno l'intervento V04.04 a Santa Fiora, è stata adottata con D.C.C. n. 6 del 28 febbraio 2011 e la variante V04 BIS, comprendente anche l'intervento V04.08 – Zona agricola di tutela paesaggistica del Complesso di Villa Silvestri, è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/2011.

A seguito della pubblicazione di tali strumenti urbanistici adottati sono pervenute, oltre ad alcune osservazioni presentate da privati cittadini, due osservazioni della Regione Toscana che evidenziano i seguenti aspetti:

- **la necessità di valutare attentamente l'opportunità di procedere alla redazione di numerose varianti anticipatorie del R.U. sulla base dell'effettiva necessità di attuare gli interventi che sono riconosciuti prioritari dal P.S. o comunque ritenuti indifferibili nel periodo tra l'approvazione del P.S. e l'entrata in vigore del R.U.;**
- **la opportunità di approvare con un unico atto gli interventi compresi nella variante V04 e quelli compresi nella variante V04 BIS al fine di tenere sotto controllo le trasformazioni e di permettere una valutazione complessiva degli effetti dovuti alle attuazioni delle singole previsioni;**
- **la necessità di verificare che le prescrizioni già definite all'interno della variante tengano conto anche dei contenuti della scheda di paesaggio del P.I.T. relativa all'ambito 11 “Valtiberina” con riferimento ai complessi delle ville e quindi anche all'intervento V04.08 di Villa Silvestri.**

Poiché tra i vari interventi compresi nelle varianti V04 e V04 BIS, gli unici per i quali è stato ravvisato il carattere di indifferibilità, cui si riferisce la osservazione della Regione Toscana per l'approvazione di varianti anticipatorie del R.U., sono quelli individuati con le sigle V04.04, riguardante una zona B0 a S. Fiora, e V04.08 a Villa Silvestri, in quanto finalizzati a dotare l'attività commerciale esistente (alimentari) a S. Fiora di adeguati spazi al fine di potenziare il ruolo di servizio svolto da tale unico negozio di alimentari presente a vantaggio della frazione citata così come a consentire ad un'azienda agricola con sede a Villa Silvestri l'ampliamento delle strutture per l'attività di frantoio attualmente insufficienti, onde far fronte alle necessità della prossima stagione di raccolto delle olive, si ritiene che per tali due interventi si possa procedere ad un'approvazione definitiva stralcio rispetto all'insieme degli interventi oggetto delle varianti V04 e V04 BIS così come adottate, considerato anche che, in merito a tali specifiche varianti, non sono pervenute altre osservazioni.

L'intervento V04.08 inoltre, poiché si pone l'obiettivo di riqualificare anche gli spazi aperti di pertinenza di Villa Silvestri rispettandone i valori architettonico-ambientali e paesistici, è stato reso compatibile con il Piano Strutturale, con il P.T.C. e con il P.I.T. anche attraverso le integrazioni normative proposte in accoglimento della osservazione regionale. Si ritiene pertanto ammissibile procedere all'approvazione delle varianti V04 e V04 BIS, limitatamente ai citati interventi V04.04 a Santa Fiora e V04.08 a Villa Silvestri, controdeducendo per essi all'unica osservazione pervenuta in merito, ovvero quella della Regione Toscana, e inviando al Genio Civile le integrazioni richieste da tale ufficio regionale per l'intervento V04.08 prima della definitiva approvazione.

In merito invece agli altri interventi ricompresi nella Variante V04 e Variante V04 BIS si potrà procedere alla loro successiva approvazione con un unico atto deliberativo, in ottemperanza a quanto richiesto nella citata osservazione della Regione Toscana.

La presente relazione è quindi stata integrata solo per l'intervento di Villa Silvestri in riferimento alla sezione paesaggistica del P.I.T..

[...]

3.1 Verifica di coerenza con il P.I.T.

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
Al fine di sostenere l'accoglienza della “città policentrica toscana”, la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistenti.	ob. 1: garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico-ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla “Variante per l'Edificato di Matrice Storica” e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;	Coerente
Sono da consentire gli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole se e in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi. Gli strumenti della pianificazione del territorio possono prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a	ob. 1: garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico-ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla “Variante per l'Edificato di Matrice Storica” e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato; ob. 2: garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni di presidio e manutenzione ambientale di interesse collettivo sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici; az.1: ridefinizione delle schede della vigente “Variante dell'edificato di matrice storica” relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;	Coerente

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali.</p> <p>Interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:</p> <p>a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;</p> <p>b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;</p> <p>c) Resta fermo il principio per cui le amministrazioni comunali prevedano rigorose limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turistico ricettive in funzione di impianti sportivi.</p>	<p>az.2: la precisazione della zonizzazione e della disciplina di P.R.G. della zona destinata ad attività ippiche a Violino e la modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 – Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	
<p>Gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il "patrimonio collinare"</p>	<p>ob. 1: garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;</p> <p>ob. 2: garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni di presidio e manutenzione ambientale di interesse collettivo sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p>az.1: ridefinizione delle schede della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p>az.2: modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	Coerente
<p>Tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano e il contributo funzionale ed estetico che i singoli beni ed ambiti territoriali che lo compongono conferiscono alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività. La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa.</p>	<p>ob. 1: garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;</p> <p>ob. 2: garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni di presidio e manutenzione ambientale di interesse collettivo sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p>az.1: ridefinizione delle schede della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p>az.2: la modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	Coerente
<p>Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti del governo del territorio, considerano gli ambiti rurali a bassa densità insediativa come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, anche in base a quanto specificamente previsto al riguardo nel Piano regionale di azione ambientale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.</p>	<p>ob. 1: garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;</p> <p>ob. 2: garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni di presidio e manutenzione ambientale di interesse collettivo sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p>az.1: ridefinizione delle schede della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p>az.2: la modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza</p>	Coerente

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
	con le norme del Piano Strutturale approvato.	
<p>Implementazione paesaggistica del P.I.T. adottata con D.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009 –ALLEGATO A – Elaborato 2- Sezione 3 Ambito n°11 - Valtiberina</p>		
<p><i>Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie</i></p>		
<p><u>Valori</u> La zona limitrofa al comune di San Sepolcro, costituita dalle colline a monte della città, disseminata di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati.</p> <p><u>Obiettivi di qualità</u> Conservazione del valore documentario e percettivo della zona limitrofa al comune di San Sepolcro costituita dalle colline a monte della città, disseminata di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, che forma un quadro naturale meritevole di particolare tutela.</p> <p><u>Azioni</u> La pianificazione comunale, per quanto di propria competenza, assicura che siano applicati gli indirizzi per la tutela definiti nella sezione 4° D.M.12/11/1962 - G.U. 310 della zona limitrofa al comune di San Sepolcro e garantisce, nella gestione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, il perseguimento degli obiettivi di tutela dello stesso decreto, promuovendone e incentivandone l'attuazione; - prevede per il patrimonio insediativo storico di matrice rurale riconosciuto di valore, il restauro e il risanamento conservativo ai sensi dell'art. 79 della L.R.T. 1/05; - specifica il perimetro dell'intorno territoriale di cui al precedente punto ai fini della tutela della percezione visuale offerta e goduta dai centri antichi, dalle ville e dagli aggregati storici riconosciuti di valore estetico percettivo. Analogamente individua e sottopone, per quanto di propria competenza, a specifica disciplina di tutela conservazione e valorizzazione i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, le balze, i terrazzi morfologici che si pongono in rapporto visuale con i centri e nuclei edificati e formano con essi un insieme unitario di valore paesaggistico; - ridefinisce i margini dell'edificato urbano, evitandone la saldatura e ricostituendo un rapporto più organico con il territorio extraurbano; - dispone che nuove addizioni insediative, che devono comunque collocarsi al di fuori degli intorni territoriali di tutela, siano adiacenti al perimetro consolidato dell'insediamento al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani.</p>	<p>ob. 1: garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali dei correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato oltre che del P.i.t.;</p> <p>ob. 2: garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni di presidio e manutenzione ambientale di interesse collettivo sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p>az.1: ridefinizione della scheda della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p>az.2: modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale di Villa Silvestri" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	<p>Coerente</p>
<p>Implementazione paesaggistica del P.I.T. adottata con D.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009</p>		

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>Sezione 4 Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42</p> <p>Ambito n°11 - Valtiberina</p>		
<p><u>Zona limitrofa al comune di Sansepolcro D.M.12/11/1962– G.U. 310 del 1962</u> La zona predetta ha notevole interesse perché, costituita dalle colline a monte della città di Sansepolcro, disseminata di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, forma un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante città</p> <p><u>elementi di valore</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Valore del paesaggio agrario tradizionale - Valore ambientale del patrimonio boschivo - Valore paesaggistico per la presenza di numerose ville con parchi - Valore panoramico delle visuali godibili e come quadro di sfondo della città <p><u>Obiettivi per la tutela</u> Nella pianificazione degli assetti territoriali si deve programmare una efficace salvaguardia paesaggistica del settore di vincolo ad Est del torrente Afra, per la sua notevole qualità ambientale e di importanza storica. Nella pianificazione degli assetti territoriali si deve mantenere oltre al valore paesaggistico delle numerose ville con parchi, il valore degli edifici rurali sparsi di cui alcuni estremamente antichi di probabile origine longobarda, come quelli in zona La Torraccia. Promuovere la progettazione di qualità e riqualificazione dell'edilizia.</p> <p><u>Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni</u> Si prescrivono piantumazioni idonee per schermare le zone di espansione urbana pedecollinare, così come si prescrivono zone verdi alberate intorno ad edifici e capannoni.</p>	<p>ob. 1: garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla “Variante per l'Edificato di Matrice Storica” e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato oltre che del P.i.t.;</p> <p>ob. 2: garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni di presidio e manutenzione ambientale di interesse collettivo sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p>az.1: ridefinizione delle schede della vigente “Variante dell'edificato di matrice storica” relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p>az.2: modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione “E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale di Villa Silvestri” e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	<p>Coerente</p>

[...]

L'osservazione della Regione Toscana, che ha segnalato la necessità di verificare che le prescrizioni già definite all'interno della variante tengano conto anche dei contenuti della scheda di paesaggio del P.I.T. relativa all'ambito 11 “Valtiberina” con riferimento ai complessi delle ville e quindi anche all'intervento V04.08 di Villa Silvestri, ha poi comportato, in sede di controdeduzione tecnica, l'integrazione della scheda 59Vi07 dell'Ambito organico n. 4 della vigente “Variante per l'edificato di matrice storica” il recepimento delle indicazioni regionali attraverso l'attribuzione dei valori architettonico ambientali ad ogni singolo manufatto edilizio facente parte del complesso di Villa Silvestri, l'individuazione degli elementi di pregio degli spazi aperti da conservare e valorizzare e la formulazione di prescrizioni per idonee e coerenti modalità di realizzazione degli interventi di trasformazione.

5. INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI

5.8 Paesaggio e patrimonio culturale

[...]

Variante V04.08

Gli interventi oggetto della presente variante sono invece direttamente riferiti ad aree di pregio paesaggistico e riguardano beni che costituiscono parte integrante del patrimonio culturale del nostro territorio comunale (complesso edilizio di Villa Silvestri che corrisponde ad una villa già schedata e soggetta a tutela nell'ambito del P.T.C.). In particolare l'area oggetto della variante V04.08 ricade nell'area a vincolo paesaggistico della Collina di Sansepolcro ex L. 1497/39.

Si tratta pertanto di aree sensibili in cui sono presenti valori paesaggistico ambientali e storico culturali di un certo rilievo.

In merito agli aspetti paesaggistici è da segnalare che risulta pervenuto, a seguito dell'avvio del procedimento della presente variante, un parere della Soprintendenza di Arezzo, con nota del 26/01/2011, acquisita al nostro Prot. gen. con n. 1959 del 03/02/2011, che, in merito alle aree oggetto della presente variante rileva genericamente che, " *poiché tali interventi prevedono sempre un aumento delle volumetrie esistenti, le modifiche proposte non contribuiscono a valorizzare gli aspetti prettamente paesaggistici del territorio biturgense, considerato che le trasformazioni ammesse vanno ad alterare in maniera significativa il raggiunto equilibrio tra gli insediamenti e il paesaggio naturale o agricolo, e quello riguardante le singoli componenti del territorio, con nuove costruzioni e ampliamenti di quelle esistenti; si rimanda comunque ad un successivo approfondimento la valutazione delle motivazioni con cui il Comune elaborerà nelle ulteriori fasi della procedura e della attuazione degli interventi per dimostrare la validità di quanto ora previsto*".

In riferimento a tale parere si sottolinea che il giudizio espresso appare eccessivamente generico, basato su considerazioni meramente quantitative e su una filosofia di tutela dei valori paesaggistici ispirata alla mera conservazione degli assetti esistenti; a tal fine si sottolinea che la presente variante si pone come obiettivo prioritario il corretto riuso del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto comunque dei valori ambientali, paesaggistici, architettonici dei vari contesti interessati; a tal fine sono state infatti definite puntuali prescrizioni normative.

V04.08 – A Villa Silvestri le variazioni introdotte riguardano un complesso edilizio che è schedato come villa già nell'ambito del P.T.C. e che risulta anche sede di centro aziendale agricolo; si è reso pertanto necessario, considerate le specifiche esigenze dell'azienda agricola ivi insediata e coerentemente con il P.S. approvato, modificare la zonizzazione di P.R.G. da zona A3 a zona "E10 agricola di tutela paesaggistica ambientale di Villa Silvestri" con una normativa che rispetti le norme del Piano Strutturale definite nell' articolo 48 delle sue N.T.A. per le aree di tutela delle ville, per le quali sono ammessi interventi di trasformazione a seguito di specifiche valutazioni di compatibilità urbanistica e paesistica che dimostrino la non alterazione dei valori presenti.

A seguito della presentazione da parte della Regione di una osservazione che, come sopra ricordato, segnala la necessità di verificare che le prescrizioni già definite all'interno della presente variante tengano conto anche dei contenuti della scheda di paesaggio del P.I.T. relativa all'ambito 11 "Valtiberina" con riferimento ai complessi delle ville, si è proceduto a tale verifica di coerenza riportata al paragrafo n. 3 della presente Relazione di Sintesi. Al fine di garantire un corretto recepimento di tale osservazione si è quindi proceduto ad integrare la scheda "Ambito 04/59Vi07 di Villa Silvestri di cui alla vigente "Variante per l'edificato di matrice storica"; all'interno di essa sono stati attribuiti i valori architettonico-ambientali ai singoli manufatti facenti parte del complessi così come agli spazi aperti di pertinenza e sono state definite specifiche prescrizioni per la conservazione dei caratteri di pregio paesaggistico, ambientale architettonico del complesso Villa e relativa area di tutela paesaggistica, anche attraverso la precisazione delle modalità per la realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti. Sono state inoltre adeguati i contenuti delle norme generali della presente variante nell'ambito del suo elaborato Elab. 05b.

Tenuto conto di quanto sopra riportato si può affermare che i potenziali effetti negativi sulla risorsa paesaggio e patrimonio culturale derivanti dalle trasformazioni previste, così come condizionate e limitate dalle prescrizioni contenute nella presente variante, possano ritenersi non significativi.

6. INTERVENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI

Al fine di mitigare i potenziali effetti negativi della variante V04.08 sopra descritti in merito alla risorsa paesaggio e patrimonio culturale, sono state formulate puntuali prescrizioni, ad integrazione e modifica della scheda Ambito 04 /59 Vi 7 della vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" e della disciplina del vigente P.R.G., che precisano:

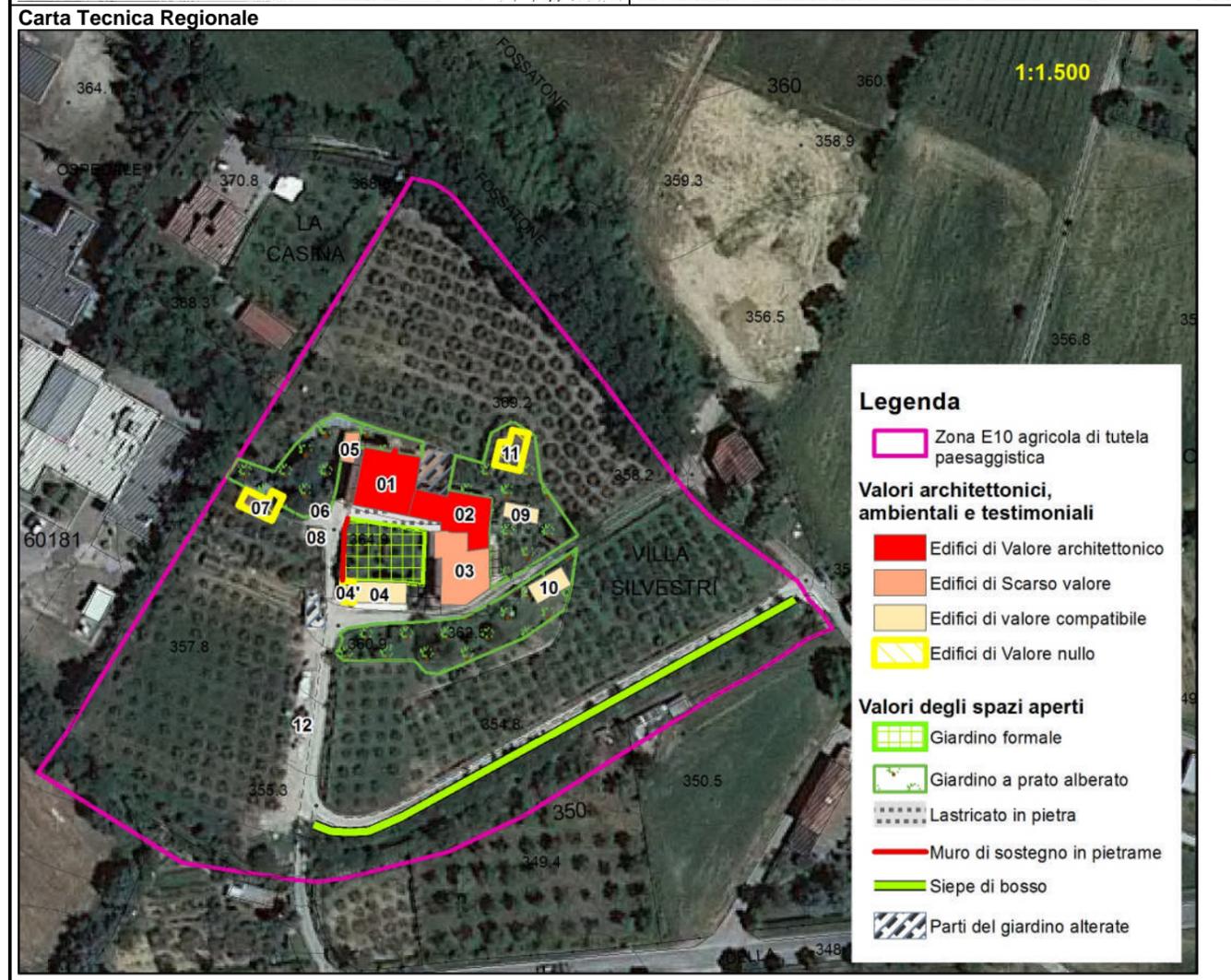
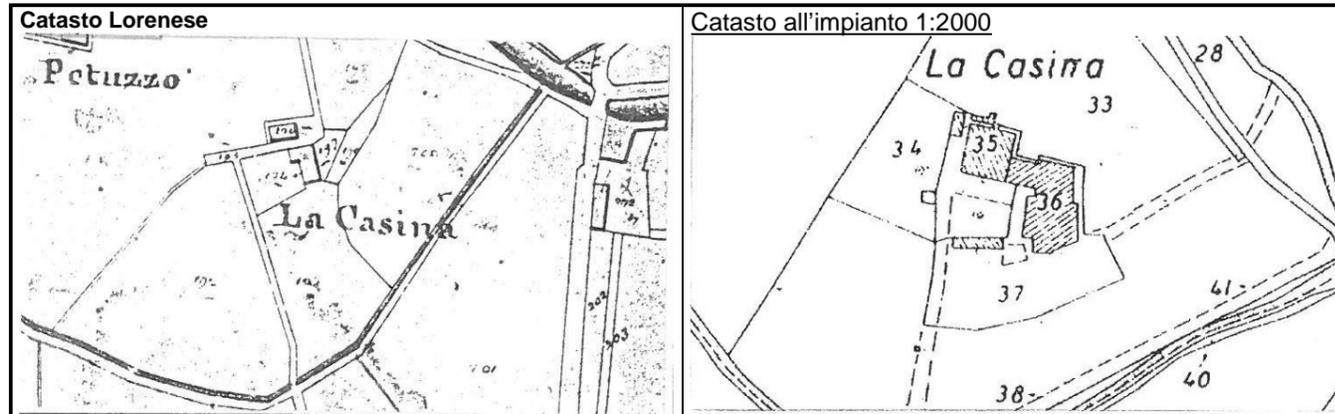
- le modalità per la realizzazione degli interventi sui manufatti edilizi che fanno parte del complesso a seguito della definizione della loro puntuale classificazione di valore architettonico ambientale;
- l'obbligo della tutela dei caratteri di pregio delle sistemazioni delle zone a verde di pertinenza del parco o giardino, della vegetazione arborea ed arbustiva di pregio, delle sistemazioni a prato, dei muri di sostegno in pietra, delle aree agricole circostanti con tessitura agraria a maglia fitta;
- le localizzazioni meno impattanti degli eventuali interventi di riconfigurazione volumetrica o di nuova costruzione, anche in relazione agli elementi di cui al precedente punto ed alla percezione visiva dei nuovi manufatti;
- le tipologie architettoniche ed ai materiali da utilizzare al fine di garantire il massimo grado di armonizzazione degli interventi di trasformazione;
- la contestuale individuazione di eventuali situazioni di degrado e alla formulazione di modalità per il loro superamento.

Tali prescrizioni hanno pertanto anche il valore di interventi di mitigazione dei potenziali effetti ambientali e territoriali negativi.

Redazione: Arch. Maria Luisa Sogli

TOPONIMO:
Ambito organico n° 4
Zona Territoriale Omogenea: E10

OGGETTO: Villa schedata anche dal P.T.C.P.
Foglio Catastale: 71
Vincoli: paesaggistico ex L. 1497/39



Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

SCHEDA
59 Vi 7 /b

TOPONIMO:
Ambito organico n° 4
Zona Territoriale Omogenea: E10

OGGETTO: Villa schedata anche dal P.T.C.P.
Foglio Catastale: 71
Vincoli: paesaggistico ex L. 1497/39

DATAZIONE DEGLI EDIFICI			CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE			
PRESENTE AL 1825	Parte di	2 e 3	N°		Valore*	
1825-1939	1,4,5,	6,9,12	1	Villa o residenza padronale con configurazione a volume compatto a tre piani, con sottotetto con aperture ovali. Sulla parte a monte l'edificio presenta forma più articolata a L con integrazioni volumetriche ad 1 o 2 piani. L'edificio presenta finitura ad intonaco con riquadri delle aperture in pietra e cantonali in pietra a vista	V	
DOPO IL 1939		7,10,11				
DATAZIONE DOCUMENTATA						
SU: pietra						
USO ATTUALE						
ORIGINARIO		4,5,10				
TRASFORMATO		X				
INUTILIZZATO						
ABITAZIONE DI ADDETTI ALL'AGRICOLTURA		1	2	Ex annesso o abitazione colonica, giustapposto al fronte est dell'edificio n. 1, in parte adibito ad abitazione permanente a due piani aggregata all'edificio n. 1 e in parte (a est) ricadente in altra proprietà. Nella porzione orientale l'edificio era adibito a fienile, come desumibile dalle foto dei fronti nord ed est. L'edificio presenta poi un elemento di collegamento con l'edificio n. 3 con, a piano terra, varco passante di collegamento del giardino antistante la villa alla parte del giardino a est del complesso edilizio	V	
IDEM RODOTTA A RUSTICO						
RUSTICO		4,5,10				
CIVILE ABITAZIONE / PERMANENTE		1,2,3				
IDEM / TEMPORANEA						
RUSTICI TRASFORMATI IN CIV. AB. /PERMANENTE						
IDEM / TEMPORANEA						
ALTRO USO	Edicole votive	6,12				
CARATTERI DELL'AZIENDA AGRICOLA E INDIRIZZI PRODUTTIVI PREVALENTI						
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE: collina			3	Parte del complesso in origine adibito a casa colonica a 2 o 3 piani, in gran parte ricostruito in muratura di pietrame e mattoni a vista con inserimento anche di cordoli in cemento a vista	SV	
PRESENZA DI CENTRO AZIENDALE						X
PRESENZA DI ANNESSI AGRICOLI RECENTI						X
COLTURA PROMISCUA TRADIZIONALE						X
INDIRIZZO CEREALICOLO FORAGGERO			4	Annesso ad un piano in muratura di mattoni sottostante il giardino formale e adibito a frantoio	CCA	
SPECIALIZZAZIONE DELLE COLTURE (Oliveto)						
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI			4'	Ampliamento incongruo dell'edificio 4 verso ovest	N	
PRATO PASCOLO			5	Annesso ad un piano in muratura di pietrame e mattoni a vista con fronte principale timpanato e finestra circolare assiale sul timpano	SV	
BOSCO						
ATTIVITA' FAUNISTICO VENATORIA						
ATTIVITA' AGRITURISTICA			6,12	Maestà votive di cui la numero 6 chiusa su tre lati con fronte timpanato e capriata in facciata	V	
VIABILITA' DI ACCESSO						
STERRATA CARRABILE						
ASFALTATA			7	Annessi recenti ad un piano accostati, di cui uno in muratura e l'altro in lamiera	N	
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE			8	Cisterna dell'acqua con copertura incongrua	CCA	
ASSENTI			9	Ex porcilaia in muratura ora adibita a rimessa	CCA	
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI			10	Tettoia in struttura portante lignea	CCA	
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA			X			
FRAZIONAMENTO IN PIU' ALLOGGI			11	Tettoia in legno e lamiera	N	
ARREDO ESTERNO In parte			X			
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE			ELEMENTI CARATTERIZZANTI DEGLI SPAZI APERTI			
INTERNE			- Presenza di pregevole lastricatura in lastre di pietra posta a sud dell'edificio 1.			
ESTERNE			- Presenza di giardino formale della prima metà del novecento frontestante il prospetto sud dell'edificio n. 1, con impostazione simmetrica definita da un vialetto assiale con fontana centrale e puttini laterali e, sui fianchi, due palme simmetriche con retrostanti piante di olivi; la sistemazione del giardino è a prato, alterata nella porzione sud da una fascia pavimentata in lastre prefabbricate; nella porzione est del giardino sono presenti altre alberature tra cui un cipresso; il giardino verso ovest presenta un muro di contenimento in pietrame rinzaffato a calce e cimasa con raccordo curvilineo verso il terreno a monte; il muro, verso l'alto presenta tracce della originaria cimasa (una lastra di pietra a monte ed elementi in laterizio a valle) che è posta a filo del muro, ovvero senza oggetto rispetto ad esso. Il muro presenta uno spanciamiento verso la strada di accesso.			
ASSENTI		2				
LEGGERE		1				
GRAVI		3				
TOTALI						
STATO DI CONSERVAZIONE						
BUONO						
MEDIO			X			
CATTIVO						
PESSIMO						
IMPIANTI						
ACQUA POTABILE			X			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO			X			
LUCE ELETTRICA			X			
FOSSA BIOLOGICA			X			

TOPONIMO: Villa Silvestri o La Casina

OGGETTO: Villa schedata anche dal P.T.C.P.

INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Interventi e prescrizioni per gli edifici esistenti

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli definiti dalla vigente Variante per l'edificato storico sulla base della classificazione di valore architettonico - ambientale attribuita a ciascun manufatto con le seguenti prescrizioni particolari:

- per gli edifici n. 04, 05, 07 (parte in muratura), 09, 10 è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso di annesso senza possibilità di cambio d'uso
- In merito all'edificio n. 11 è prescritto il mantenimento della attuale configurazione e destinazione d'uso o la demolizione senza ricostruzione.
- Per la porzione dell'edificio n. 07 in lamiera e per l'edificio n. 04' è prescritta la demolizione senza ricostruzione in sede di presentazione della prima richiesta di permesso a costruire o di presentazione di D.I.A., S.C.I.A. o altro titolo abilitativo;
- È inoltre prescritta la conservazione ed eventuale restauro delle maestà o edicole votive individuate con i numeri 06 e 12.

Prescrizioni per gli spazi aperti

- È prescritta la conservazione del giardino formale ed, in particolare, dello spazio con impostazione simmetrica del vialetto assiale con fontana centrale, puttini laterali e palme con retrostanti olivi; è prescritta inoltre la conservazione della vegetazione arborea di pregio presente nel giardino formale, tra cui anche un cipresso. Dovrà essere conservato anche il muro di sostegno del giardino in pietrame individuato in planimetria e posto a fianco del viale di accesso; eventuali interventi di consolidamento dello stesso dovranno comportare il suo ripristino nel suo assetto attuale (dovrà cioè essere recuperato il materiale in pietra attuale, la cimasa dovrà essere realizzata in lastre in pietra poste a filo della muratura (ovvero senza oggetto rispetto al filo del muro), dovrà essere ricostituito l'attuale raccordo curvilineo verso il terreno nella porzione terminale a monte.
- È prescritta la conservazione del lastricato in pietra a valle dei prospetti sud degli edifici 01 e 02.
- È prescritto il mantenimento della vegetazione arborea presente su tutta la superficie del giardino così come della siepe di bosso, individuata in planimetria, e della sistemazione a prato attualmente esistenti;
- Non potranno essere ampliate le superfici pavimentate e dovrà essere rimossa la copertura precaria attualmente presente sul manufatto n. 08.
- È inoltre prescritto il mantenimento nel suo assetto attuale della restante porzione dell'area E10 che risulta completamente interessata da oliveto.

Prescrizioni per gli interventi di trasformazione

La realizzazione di eventuali annessi a servizio dell'azienda agricola potrà avvenire in forma interrata, anche in ampliamento dell'edificio n. 04 e con la contestuale demolizione dell'edificio n. 04' e rimozione del tubo sospeso che, dall'edificio n. 04, si prolunga sull'altro lato del viale di accesso, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni sugli spazi aperti sopra riportate; in alternativa potrà essere realizzato un nuovo manufatto nella localizzazione dell'edificio n. 7 e in forma interrata o fuori terra, con planimetria rettangolare e lato lungo parallelo alle curve di livello, volumetria semplice in muratura intonacata, copertura a capanna con struttura portante lignea.

Il progetto da allegare al Piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale dovrà contenere un accurato rilievo degli elementi degli spazi aperti da conservare come sopra descritto (esatta posizione, dimensioni, caratteri ed essenze della vegetazione da conservare, del lastricato e del muro di sostegno) in modo che gli interventi di trasformazione vengano dimensionati e configurati senza compromettere o alterare tali elementi. In particolare l'eventuale realizzazione di locali interrati al di sotto del giardino formale è condizionata alla definizione di dimensioni e modalità di intervento che non alterino e garantiscano la conservazione degli elementi simmetrici del giardino formale (vialetto assiale con fontana centrale, puttini laterali e palme con retrostanti olivi) nella loro attuale posizione così come il ripristino della configurazione attuale del muro di sostegno di tale giardino a fianco del viale di accesso. Il rispetto di tali prescrizioni deve essere riportato nell'atto d'obbligo da allegare al P.d.m.a.a..

Il progetto allegato al P.d.m.a.a. o alla richiesta di permesso a costruire dovrà contenere una specifica documentazione sulle modalità di organizzazione del cantiere (descrizione dei macchinari utilizzati, loro posizionamento e ingombro dell'eventuale fronte di scavo) in modo da garantire il rispetto delle prescrizioni di tutela e conservazione sopra riportate e limitando a non più di 2,5 metri l'eventuale smontaggio temporaneo del muro di sostegno del giardino.

Vista di insieme da sud

Edifici n. 1 (fronti sud e ovest) e n. 2 (fronte sud)

ELAB. 05b “NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE STATO ATTUALE E MODIFICATO”

Si riportano in allegato gli estratti delle integrazioni che sono riportate **in rosso**

P.R.G. Vigente approvato con D.C.R. 197/2001
Norme tecniche di attuazione - Stato Modificato

[...]

ART. 10- Prescrizioni per le zone "A3"

Le zone "A3" comprendono aree verdi (parchi e giardini) di interesse storico e/o ambientale.

Sono aree, in genere di pertinenza di edifici, o nuclei di edifici, comunque che rivestono un particolare interesse storico e/o ambientale, nelle quali è vietato qualsiasi tipo di costruzione, con l'obbligo del mantenimento del tipo di vegetazione esistente, sia basso o alto fusto, aiuole, ecc.....

In tali zone sono consentiti gli interventi ~~di:~~ **previsti dalla “Variante per l’edificato di matrice storica” approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25/03/2022 e sue successive varianti.**

- ~~ordinaria manutenzione;~~
- ~~straordinaria manutenzione;~~
- ~~restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~ristrutturazione edilizia D1, così come definito dall'allegato della L.R. n. 59 del 21/5/1980;~~
- ~~nonché gli altri interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla Legge in vigore dei provvedimenti di cui agli artt. 5,6,e 7 della L.R. n. 59/80.~~

ART. 11- EDIFICI, COMPLESSI, VILLE DI PARTICOLARE VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE

Fanno parte di questa categoria gli edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee, e corrispondono agli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale e per la peculiarità tipologica e architettonica che essi conservano;

Interventi ammessi:

Sono ammessi interventi ~~di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo così come definiti dall'allegato "A" alla L.R. n.59/80.~~ **previsti dalla “Variante per l’edificato di matrice storica” approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25/03/2022 e sue successive varianti.**

Variante Vigente approvata con D.C.C. 37/2002 (Variante per l’edificato di matrice storica)
Norme tecniche di attuazione - Stato Modificato

[...]

ART. 8 – *Categorie di intervento ammesse nei complessi edilizi individuati come “ville di non comune bellezza” dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.P.)*

Il piano provinciale ha individuato nel comune di Sansepolcro 28 complessi o “ville di non comune bellezza” che sono stati oggetto di specifica schedatura e disciplina, anche attraverso la perimetrazione delle relative aree di tutela paesistica; all'interno di esse il P.T.C.P. detta direttive di tutela da articolare e integrare nell'ambito dei Piani Strutturali Comunali.

La presente variante assume le schede del P.T.C.P. come quadro conoscitivo, integrandole con gli estratti cartografici del Catasto Lorenesse, del Catasto all'impianto e della C.T.R. in scala 1/5.000.

Per ciò che riguarda le aree di tutela paesistica la presente variante assume le direttive di tutela del piano provinciale prevedendo la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderali, case rurali, piantate residue, alberature e siepi) eventualmente da ripristinare nella parti alterate o perdute. Per quanto riguarda gli interventi edilizi sono ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro e il risanamento conservativo. Per previsioni che superino tali categorie di intervento sarà necessaria la redazione di un Piano di Recupero che interessi l'intero complesso architettonico e gli spazi aperti relativi all'area di tutela paesistica che figura, campita con colore, nella scheda.

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero dovranno essere individuati compatibilmente con i criteri di cui all'art. 4 delle presenti norme.

Per la realizzazione degli interventi eccedenti la categoria del “restauro e risanamento conservativo” non sarà necessario presentare un Piano di Recupero nei casi in cui le schede delle ville, così come recepite dal P.T.C., siano state integrate, nell'ambito di apposite varianti alla presente “Variante per l’edificato di matrice storica”, con la classificazione di valore architettonico ambientale di ogni singolo manufatto edilizio facente parte del complesso, con la individuazione degli specifici caratteri degli spazi aperti di pertinenza ricadenti nell'area di tutela paesaggistica della villa e con la definizione di correlate dettagliate prescrizioni di tutela.

[...]

Variante Vigente approvata con D.C.C. 131/2003 (Variante per le zone agricole)
Norme tecniche di attuazione - Stato Modificato

[...]

Art. 9 bis

Sottozona E9 : Aree ad attrezzature sportive-ricreative non competitive

Sono aree destinate a garantire la fruizione dell'ambiente nel tempo libero, attraverso attività sportivo-ricreative a servizio della presenza umana nel territorio a prevalente funzione agricola.

In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti per lo svolgimento della pratica sportiva non competitiva.

Gli interventi gestiti da privati sono autorizzabili a condizione che venga preventivamente stipulato atto di convenzione con il quale dare garanzie circa il mantenimento nel tempo della destinazione d'uso, della realizzazione delle infrastrutture necessarie e il rispetto delle caratteristiche del contesto ambientale di riferimento. In tal senso l'atto di convenzione dovrà essere accompagnato da un progetto urbanistico complessivo di sistemazione dell'intera area di riferimento.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice territoriale complessivo	Ut	=	0,25 mq/mq:
-			
a) per spogliatoi, servizi, magazzini accessori, sale riunioni, bar e posti di ristoro (questi ultimi in misura non superiore al 20% del totale di queste stesse superfici).....		=	0,07 mq/mq.
b) per vasche o campi da gioco coperti.....		=	0,18 mq/mq.
- Rapporto di copertura		=	20%
- Superficie massima attrezzata a sport (superficie interna alla linea di recinzione delle vasche o dei campi più la superficie coperta).....		=	55%
- Superficie minima attrezzata a verde pubblico		=	30%
- Superficie minima a parcheggi		=	0,05 mq/mq

Art. 9 ter – Zona E10 di tutela paesaggistica ambientale

1. Come prima attuazione del Piano Strutturale vengono **individuata e disciplinata nel presente articolo** le zone agricole **la zona agricola** “E10 di tutela paesaggistica e ambientale **di Villa Silvestri**” che ~~introduce~~ **introduce** nelle norme del P.R.G. la disciplina del Piano Strutturale relativa alle aree di tutela paesaggistica delle ville, già individuate e normate dal P.T.C. della Provincia di Arezzo e recepite dallo strumento di pianificazione territoriale comunale approvato con D.C.C. n. 147 del 22/11/2011.
2. Nella zona agricola “E10 di tutela paesaggistica e ambientale di Villa Silvestri” sono perseguiti 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 sono ammesse 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. **Nelle suddette aree E10** sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come disciplinati dalla vigente “Variante per l'edificato di matrice storica” **nell'art. 8 delle presenti N.T.A.**. Nei casi in cui tale area comprenda al suo interno o risultino di pertinenza di ville che svolgono anche la funzione di fattoria o siano sede di centro aziendale agricolo, potrà essere inoltre ammessa la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi agricoli, qualora siano prodotte adeguate dimostrazioni sulla impossibilità di una diversa localizzazione e vengano redatte, all'interno dei relativi Piani aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, verifiche di compatibilità urbanistica e paesistica che contengano la analisi e valutazioni storico-morfologica del complesso architettonico delle ville, degli elementi di pregio degli spazi aperti progettati o no e degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa. Dovranno cioè essere adeguatamente documentati, oltre che i caratteri dell'edificato di matrice storica anche i quelli dei giardini e della zone a verde di pertinenza (eventuali viali alberati, alberature di pregio, muri originari di sostegno in pietrame da restaurare, lastricature di pregio), i caratteri morfologici (presenza di ciglioni, di terrazzamenti) oltre che gli eventuali elementi di degrado da rimuovere o riqualificare. Coerentemente a tali analisi saranno definiti: la localizzazione degli eventuali nuovi manufatti edilizi che assicuri il minore impatto percettivo, ambientale e paesaggistico, anche attraverso simulazioni prospettiche delle possibili alternative. Tali valutazioni dovranno inoltre garantire l'utilizzo per i nuovi manufatti di tipologie architettoniche e materiali coerenti con i complessi edilizi storici e contestuali interventi di miglioramento ambientale volti a rimuovere o riqualificare le parti degradate. **A tal fine si applicano quindi le apposite prescrizioni particolari della scheda Ambito 4 /59Vi7 della “Variante per l'edificato di matrice storica” relativa a Villa Silvestri, atte a garantire il miglior inserimento paesaggistico - ambientale degli interventi di trasformazione consentiti dal presente articolo.**