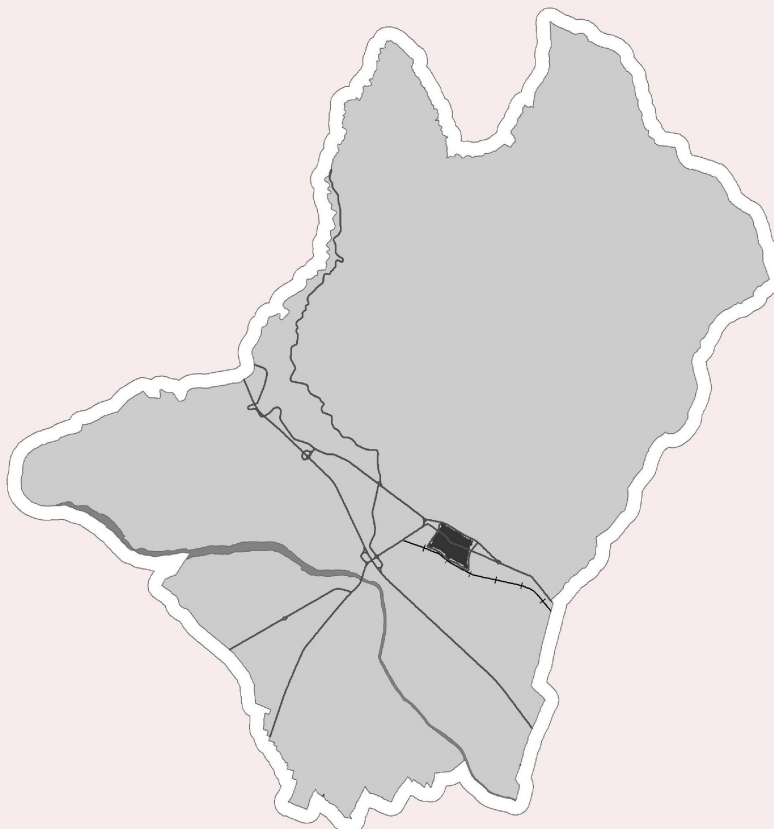




# COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



## **V04 e V.04 BIS - Varianti per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente adottate con D.C.C. n. 06 del 28/02/2011 e n. 44 del 21/04/2011**

SINDACO E  
ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Daniela Frullani

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

UFFICIO DI PIANO:  
Redazione della variante:  
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
Geom. Rossana Cenciarini

COLLABORATORI INTERNI: geom. Andrea Franceschini,  
geom. Gianluca Pigolotti, p.i. Enzo Riguccini

CONSULENZA ESTERNA: arch. Alba Navalesi

**DATA: settembre 2011**

All.  
**C1**

**Modifiche relative alle  
osservazioni accolte**

**MODIFICA 1**  
**OSSERVAZIONE 1b**  
Scheda Amb.6/22 R16  
“Il Cantone”

## Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA  
22 R 16 /a

Redazione: Arch. Andrea Polcri Arch. Maria Luisa Sogli

**TOPONIMO:** Il Cantone  
**Ambito organico** n° 6  
**Zona Territoriale Omogenea:** E

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici  
**Foglio Catastale:** 30  
**Vincoli:**

DATAZIONE DEGLI EDIFICI			CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE	
PRESENTI AL 1825	parte di	2, 1	N°	Valore*
1825-1939			1	Piccola abitazione rurale, a sviluppo diacronico unitario lineare, a volume semplice coperto a capanna, con accesso diretto al primo piano dal livello del giardino antistante il fronte ovest; sul fronte sud-ovest è ancora presente l'arcone della parata; al lato sud-est dell'abitazione è giustapposto un essiccatoio di pari altezza e profondità maggiore rispetto alla parte dell'abitazione.
DOPO IL 1939		3, 4		
DATAZIONE DOCUMENTATA (ANNO)				
SU:				
USO ATTUALE			2	Annesso a due piani in muratura intonacata, con scala esterna giustapposta al fronte sud-est; addossato al fronte ovest è il volume del forno.
ORIGINARIO		2		
TRASFORMATO		1		
INUTILIZZATO				
ABITAZIONE DI ADDETTI ALL'AGRICOLTURA				
IDEM RODOTTA A RUSTICO				
RUSTICO				
CIVILE ABITAZIONE / PERMANENTE				
IDEM / TEMPORANEA				
RUSTICI TRASFORMATI IN CIV. AB. /PERMANENTE				
IDEM / TEMPORANEA			1	
ALTRO USO				
CARATTERI DELL'AZIENDA AGRICOLA E INDIRIZZI PRODUTTIVI PREVALENTI			3	Rimessa in muratura post '40.
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE: pedecollinare				
PRESENZA DI CENTRO AZIENDALE				
PRESENZA DI ANNESSI AGRICOLI RECENTI				
CULTURA PROMISCUA TRADIZIONALE				
INDIRIZZO CEREALICOLO FORAGGERO				
SPECIALIZZAZIONE DELLE COLTURE				
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI				
PRATO PASCOLO				
BOSCO				
ATTIVITA' FAUNISTICO VENATORIA			4	Rimesse in lamiera.
ATTIVITA' AGRITURISTICA				
VIABILITA' DI ACCESSO				
STERRATA CARRABILE				
ASFALTATA				
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE				
ASSENTI				
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI				
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA				
FRAZIONAMENTO IN PIU' ALLOGGI				
ARREDO ESTERNO				
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE			* RV: rilevante valore; V: valore; SV: scarso valore; CCA valore compatibile con l'ambiente; N: valore nullo	
INTERNE			RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO:	
ESTERNE			elemento di qualificazione del contesto	
ASSENTI			PRESENZA DI ALBERATURE ECCEZIONALI	
LEGGERE			PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	
GRAVI			Edifici 2, 3, 4: è consentito l'eventuale ampliamento dell'edificio 2, in aderenza al suo lato sud-est, recuperando i volumi degli edifici 3 e 4 da demolire.	
TOTALI				
STATO DI CONSERVAZIONE				
BUONO				
MEDIO				
CATTIVO				
PESSIMO				
IMPIANTI				
ACQUA POTABILE				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO				
LUCE ELETTRICA				
FOSSA BIOLOGICA				

# Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

**SCHEDA**  
**22 R 16 /b**

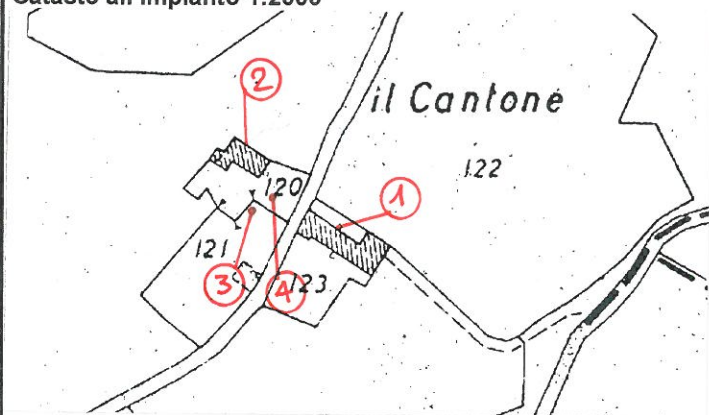
**TOPONIMO:** Il Cantone

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici

Catasto Lorenese



Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994)



**DIRETTIVE PER LA EVENTUALE RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI DI IRRILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI**

FILM N° 48

FOTO 13

ED. N° 1



FILM N° 48

FOTO 15

ED. N° 1



FILM N° 48

FOTO 14

ED. N° 1



FILM N° 48

FOTO 10

ED. N° 2, 3, 4



**Analisi e classificazione del patrimonio edilizio esistente**  
**(V04.1 - STATO ADOTTATO)**
**SCHEDA**  
**22R16/a**
**Redazione:** Ufficio di piano (Arch. A. Coletti, arch. M.L. Sogli, arch. I. Calabresi)

**TOPONIMO:** Il Cantone

**Ambito organico n. 6**
**Zona omogenea di P.R.G.: E2**
**Zonizzazione del P.S.:** coltivi collinari continui

**OGGETTO:** abitazione rurale e annessi rustici

**Foglio catastale:** 30

**Vincoli:** vincolo idrogeologico

DATAZIONE DEGLI EDIFICI			CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE	
PRESENTI AL 1825			N°	Valore*
1825 - 1939	1, 2		1	V
DOPO IL 1939	3, 4, 5			
DATAZIONE DOCUMENTATA (ANNO)				
SU:				
USO ATTUALE				
ORIGINARIO				
TRASFORMATO (5: uso agrituristico; 1: abit. saltuaria)	X			
INUTILIZZATO	2			
VIABILITÀ DI ACCESSO			2	N
STERRATA CARRABILE				
ASFALTATA	X			
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE				
ASSENTI				
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI				
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA				
FRAZIONAMENTO IN PIÙ ALLOGGI			3	N
ARREDO ESTERNO			4	N
STATO DI CONSERVAZIONE			5	CCA
BUONO				
MEDIO				
CATTIVO	2, 4			
PESSIMO	3			
IMPIANTI				
ACQUA POTABILE	X			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	X			
LUCE ELETTRICA	X			
FOSSA BIOLOGICA/FOGNATURA	X			
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE				
INTERNE		ESTERNE		
ASSENTI		X		
LEGGERE				
GRAVI				
TOTALI				
RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO/PAESISTICO:			*RV: rilevante valore; V: valore; SV: scarso valore; CCA: valore compatibile con l'ambiente; N: valore nullo	
Complesso edilizio che caratterizza e qualifica il contesto			PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (vedi pagina successiva)	
PRESENZA DI ALBERATURE DI PREGIO:			Edifici 2, 3 e 4: è consentita la riconfigurazione degli edifici 2, 3 e 4 alle seguenti condizioni: dovranno essere previamente demoliti gli edifici 2, 3 e 4 (520 mc. circa); sarà successivamente ricostruito un	
L'edificio n. 1 (fronti nord e ovest) dalla strada e da ovest			L'edificio n. 1 (fronti SUD e ovest) dalla strada e da ovest	

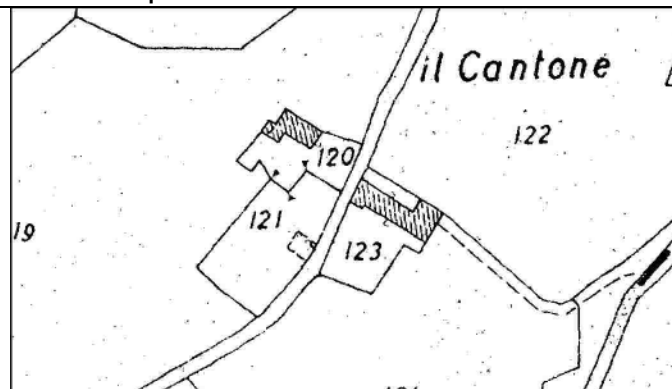
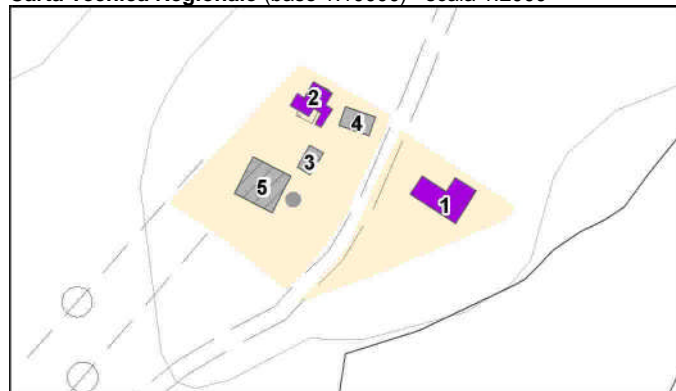


**Analisi e classificazione del patrimonio edilizio esistente**  
**(v04.1 - STATO ADOTTATO)**
**SCHEDA**  
**22R16/b**
**Redazione:** Ufficio di piano (Arch. A. Coletti, arch. M.L. Sogli, arch. I. Calabresi)

**TOPONIMO:** Il Cantone

**OGGETTO:** Abitazione e annessi rustici

**Catasto Lorenese**

**Catasto all'impianto 1:2000**

**Carta Tecnica Regionale (base 1:10000) scala 1:2000**

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** (vedi pagina precedente)

nuovo manufatto edilizio con materiali e finiture che si armonizzino con il contesto rurale e collocato a nord dell'edificio n. 5, con configurazione planivolumetrica ed architettonica tale da richiamare un annesso rurale o volume secondario rispetto a quello principale dell'abitazione (edificio n. 5). Saranno ammissibili anche riconfigurazioni con planimetria a L tale da definire uno spazio a corte aperta verso la strada e a nord dell'edificio n. 5. L'edificio ricostruito dovrà presentare volumetria massima di 750 mc. e avere forma semplice a 1 o 2 piani con tetto a capanna, struttura di copertura in legno, finestre di dimensioni e forma analoga a quella delle finestre dell'edificio n. 1, tinteggiatura in colori terrosi da concordare con l'Ufficio Urbanistica e rispettare quanto previsto nei "Criteri di inserimento architettonico ambientale delle nuove costruzioni" di cui all'art. 9 delle N.T.A. della vigente "Variante per l'edificato di matrice storica".

**L'edificio n. 1: fronte sud**

**Gli edifici n. 3, 4 e 2 così come si presentavano nel 2001**

**L'edificio n. 2 così come si presenta attualmente (fronte sud-ovest)**

**L'edificio n. 2 attualmente (fronte sud-ovest e ovest)**


**Analisi e classificazione del patrimonio edilizio esistente**  
**(V04.1 - STATO CONTRODEDOTTO)**
**SCHEDA**  
**22R16/a**
**Redazione:** Ufficio di piano (Arch. A. Coletti, arch. M.L. Sogli, arch. I. Calabresi)

**TOPONIMO:** Il Cantone

**Ambito organico n. 6**
**Zona omogenea di P.R.G.: E2**
**Zonizzazione del P.S.:** coltivi collinari continui

**OGGETTO:** abitazione rurale e annessi rustici

**Foglio catastale:** 30

**Vincoli:** vincolo idrogeologico

DATAZIONE DEGLI EDIFICI			CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE	
PRESENTI AL 1825			N°	Valore*
1825 - 1939	1, 2		1	V
DOPO IL 1939	3, 4, 5			
DATAZIONE DOCUMENTATA (ANNO)				
SU:				
USO ATTUALE				
ORIGINARIO				
TRASFORMATO (5: uso agrituristico; 1: abit. saltuaria)	X			
INUTILIZZATO	2			
VIABILITÀ DI ACCESSO			2	N
STERRATA CARRABILE				
ASFALTATA	X			
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE				
ASSENTI				
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI				
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA				
FRAZIONAMENTO IN PIÙ ALLOGGI			3	N
ARREDO ESTERNO			4	N
STATO DI CONSERVAZIONE			5	CCA
BUONO				
MEDIO				
CATTIVO	2, 4			
PESSIMO	3			
IMPIANTI				
ACQUA POTABILE	X			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	X			
LUCE ELETTRICA	X			
FOSSA BIOLOGICA/FOGNATURA	X			
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE				
INTERNE		ESTERNE		
ASSENTI		X		
LEGGERE				
GRAVI				
TOTALI				
RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO/PAESISTICO:			*RV: rilevante valore; V: valore; SV: scarso valore; CCA: valore compatibile con l'ambiente; N: valore nullo	
Complezzo edilizio che caratterizza e qualifica il contesto			PRESCRIZIONI PARTICOLARI: (vedi pagina successiva)	
PRESENZA DI ALBERATURE DI PREGIO:			Edifici 2, 3 e 4: è consentita la riconfigurazione degli edifici 2, 3 e 4 alle seguenti condizioni: dovranno essere previamente demoliti gli edifici 2, 3 e 4 (520 mc. circa). Potrà essere poi ricostruito un nuovo manufatto edilizio da adibire a centro benessere con materiali e finiture che si armonizzino con il contesto rurale con configurazione plani-volumetrica ed architettonica ispirata a quella degli annessi	
L'edificio n. 1 (fronti nord e ovest) dalla strada e da ovest			L'edificio n. 1 (fronti Sud e ovest) dalla strada e da ovest	

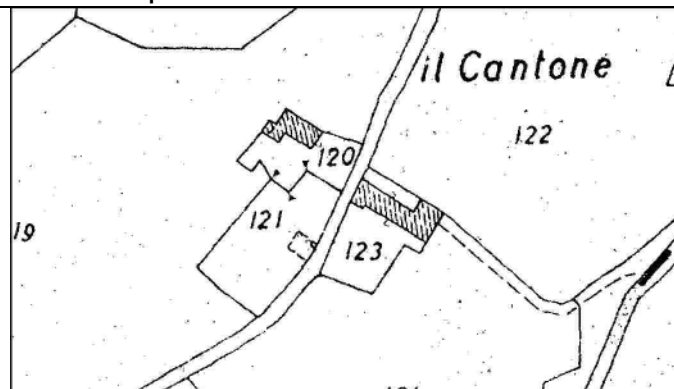
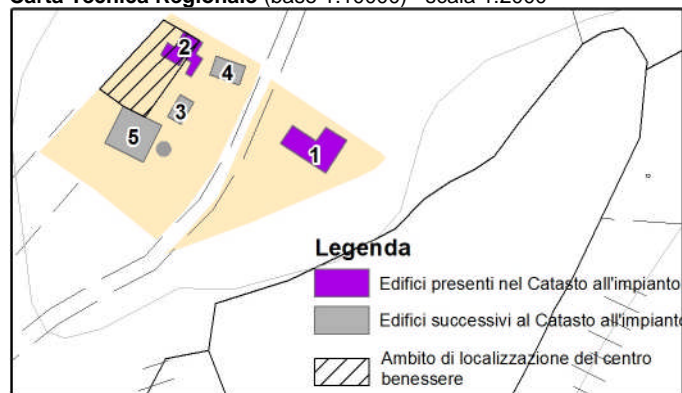


**Analisi e classificazione del patrimonio edilizio esistente**  
**(V04.1 - STATO CONTRODEDOTTO)**
**SCHEDA**  
**22R16/b**
**Redazione:** Ufficio di piano (Arch. A. Coletti, arch. M.L. Sogli, arch. I. Calabresi)

**TOPONIMO:** Il Cantone

**OGGETTO:** Abitazione e annessi rustici

**Catasto Lorenese**

**Catasto all'impianto 1:2000**

**Carta Tecnica Regionale** (base 1:10000) scala 1:2000

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** (continua dalla pagina precedente)

rurali tradizionali, con dimensioni e localizzazione tali da identificarlo come volume secondario rispetto a quello principale dell'abitazione o edificio n. 5, con planimetria semplice, altezza di 1 o 2 piani con tetto a capanna, struttura di copertura in legno, tinteggiatura in colori terrosi da concordare con l'Ufficio Urbanistica, volume massimo di 750 mc.. L'edificio sarà collocato all'interno dell'area individuata come "ambito di localizzazione del centro benessere" nella planimetria a fianco. Dovrà inoltre essere rispettato quant'altro previsto nei "Criteri di inserimento architettonico ambientale delle nuove costruzioni" di cui all'art. 9 delle N.T.A. della vigente "Variante per l'edificato di matrice storica". Al di sotto della sagoma planimetrica del nuovo edificio potrà essere ricavato un locale seminterrato, da adibire a vano tecnico, sfruttando la naturale conformazione di pendio del sito e con possibilità di accesso diretto dalla quota più bassa del terreno, con modesti modellamenti della morfologia attuale. Saranno comunque vietate alterazioni della morfologia che comportino la creazione di rampe in cemento armato; gli eventuali dislivelli dovranno essere sistemati con scarpata erbosa o con muretti di pietrame o muri in cemento armato rivestiti in pietrame; tali muri di retta non potranno superare l'altezza di 1,5 metri.

**L'edificio n. 1 fronte sud**

**Gli edifici 3, 4 e 2 da sottoporre a demolizione**


**MODIFICA 2**  
**OSSERVAZIONE 2**  
Scheda Amb.5/23 R14  
“I Mauri”

## Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

**SCHEDA**  
**23 R 14 / a**

Redazione: Arch. Andrea Polcri Arch. Maria Luisa Sogli

**TOPONIMO:** I Mauri  
**Ambito organico n° 5**  
**Zona Territoriale Omogenea: B4**
**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici  
**Foglio Catastale:** 54  
**Vincoli:**

DATAZIONE DEGLI EDIFICI			CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE	
PRESENTE AL 1825	parte di	3, 1	N°	Valore*
1825-1939		1', 2, 3	1	SV
DOPO IL 1939		3', 4		
DATAZIONE DOCUMENTATA (ANNO)				
SU:				
USO ATTUALE			1'	CCA
ORIGINARIO		1		
TRASFORMATO		3		
INUTILIZZATO		1', 2		
ABITAZIONE DI ADDETTI ALL'AGRICOLTURA		1		
IDEM RODOTTA A RUSTICO				
RUSTICO				
CIVILE ABITAZIONE / PERMANENTE		3		
IDEM / TEMPORANEA				
RUSTICI TRASFORMATI IN CIV. AB. / PERMANENTE				
IDEM / TEMPORANEA			2	SV
ALTRO USO				
CARATTERI DELL'AZIENDA AGRICOLA E INDIRIZZI PRODUTTIVI PREVALENTI				
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE: pianura				
PRESENZA DI CENTRO AZIENDALE				
PRESENZA DI ANNESSI AGRICOLI RECENTI				
COLTURA PROMISCUA TRADIZIONALE				
INDIRIZZO CEREALICOLO FORAGGERO				
SPECIALIZZAZIONE DELLE COLTURE				
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI				
PRATO PASCOLO			3	V
BOSCO				
ATTIVITA' FAUNISTICO VENATORIA				
ATTIVITA' AGRITURISTICA				
VIABILITA' DI ACCESSO				
STERRATA CARRABILE				
ASFALTATA		X		
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE				
ASSENTI		2, 3		
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI				
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA		1	3'	CCA
FRAZIONAMENTO IN PIU' ALLOGGI		1		
ARREDO ESTERNO				
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE				
INTERNE		ESTERNE		
ASSENTI	3	3		
LEGGERE		2		
GRAVI		1, 1'		
TOTALI				
STATO DI CONSERVAZIONE				
BUONO		X		
MEDIO				
CATTIVO				
PESSIMO				
IMPIANTI				
ACQUA POTABILE				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO		X		
LUCE ELETTRICA		X		
FOSSA BIOLOGICA		X		

\* RV: rilevante valore; V: valore; SV: scarso valore; CCA valore compatibile con l'ambiente; N: valore nullo

**RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO:**  
 elemento compatibile con il contesto

PRESENZA DI ALBERATURE ECCEZIONALI

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Edificio 3, 3': è ammessa la eventuale apertura di due finestre sul fronte nord con caratteri analoghi a quelli delle aperture già esistenti, è da mantenere la tettoia ad uso di garage ed è ammessa la riconfigurazione volumetrica dell'essiccatoio in forma separata dall'ed. 3 anche riaccorpandolo con le altre volumetrie precarie

# Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

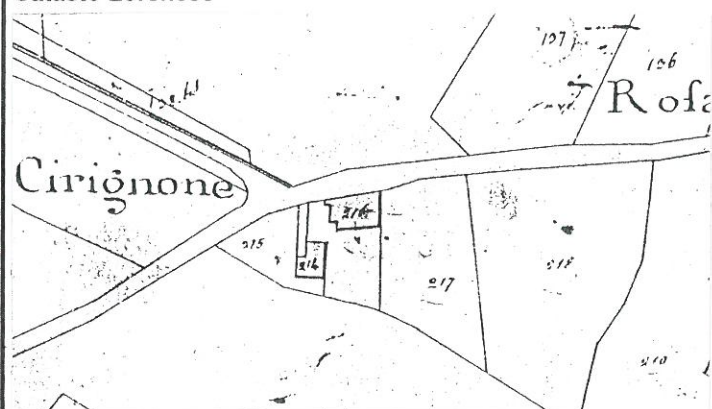
(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

**SCHEDA**  
**23 R 14 /b**

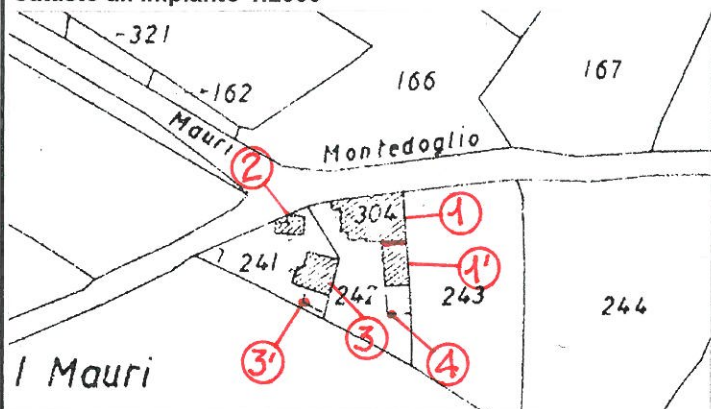
**TOPONIMO:** I Mauri

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici

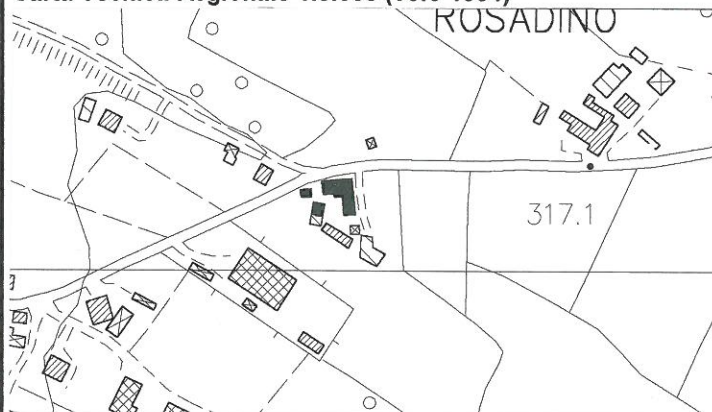
Catasto Lorenese



Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994)



**DIRETTIVE PER LA EVENTUALE RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI DI IRRILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI**

la eventuale riconfigurazione volumetrica delle strutture precarie e degli edifici classificati N dovrebbe essere realizzata con una struttura unitaria disposta sulla porzione sud del resede o in aderenza al lato sud dell'ed. 1'

FILM N° 73

FOTO 34

ED. N° 1', 1



FILM N° 73

FOTO 33

ED. N° 1



FILM N° 73

FOTO 26

ED. N° 1



FILM N° 73

FOTO 25

ED. N° 1



## Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

STATO CONTRODEDOTTO

**SCHEDA**  
**23 R 14 / a**

Redazione: Ufficio di Piano (Arch. Coletti, Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi)

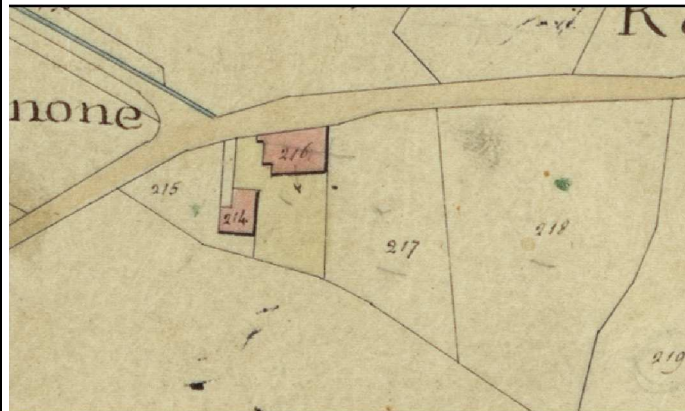
**TOPONIMO:** I Mauri  
**Ambito organico n°** 5  
**Zona Territoriale Omogenea:** B4

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici  
**Foglio Catastale:** 54  
**Vincoli:**

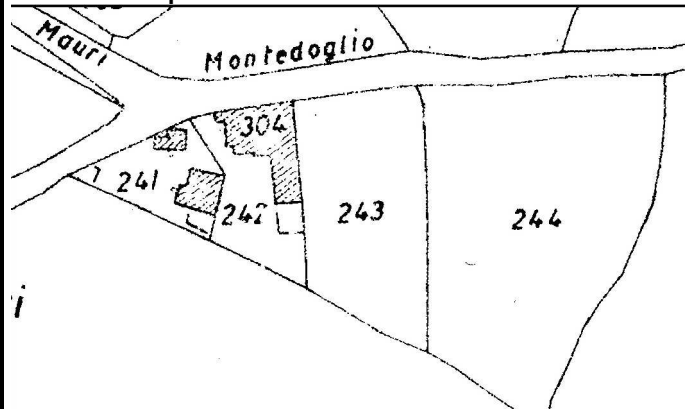
DATAZIONE DEGLI EDIFICI			CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE		
PRESENTE AL 1825	parte di	3, 1	N°		Valore*
1825-1939		1',2,3	1	Abitazione rurale a sviluppo diacronico, costituita da più unità abitative, con fronti unitari sui lati nord ed est, e volumi più articolati su i fronti interni sud e ovest dove risultano gli accessi con i corpi scala esterni; le facciate sono intonacate e una parte della copertura ricostruita con travi in cemento	SV
DOPO IL 1939		3',4,5			
DATAZIONE DOCUMENTATA (ANNO)					
SU:					
USO ATTUALE					
ORIGINARIO		1			
TRASFORMATO		3			
INUTILIZZATO		1',2,5	1'	Fienile ed essiccatoio, giustapposti al lato sud dell'ed. 1, con alterazioni alla struttura di copertura, ricostruita in cemento armato e parziale ricostruzione della muratura relativa al fienile	CCA
ABITAZIONE DI ADDETTI ALL'AGRICOLTURA		1			
IDEM RODOTTA A RUSTICO					
RUSTICO					
CIVILE ABITAZIONE / PERMANENTE		3			
IDEM / TEMPORANEA			2	Essiccatoio e fienile; il primo è in muratura di mattoni a vista mentre il secondo rivela una originaria struttura su pilastri di mattoni successivamente tamponati in pietrame e mattoni, recenti tamponamenti sono invece in blocchi cementizi; le coperture, a capanna, sono ortogonali tra loro, quella del fienile sul fronte sud presenta una pregevole capriata in legno	SV
RUSTICI TRASFORMATI IN CIV. AB. /PERMANENTE					
IDEM / TEMPORANEA					
ALTRO USO					
CARATTERI DELL'AZIENDA AGRICOLA E INDIRIZZI PRODUTTIVI PREVALENTI					
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE: pianura					
PRESENZA DI CENTRO AZIENDALE			3	Abitazione rurale a sviluppo diacronico unitario, volume semplice coperto a capanna, gronda sul lato nord con doppio ricorso di pianelle a sbalzo, muratura di pietrame a vista, scala esterna ricostruita e piccola loggia sul fronte sud	V
PRESENZA DI ANNESSI AGRICOLI RECENTI					
COLTURA PROMISCUA TRADIZIONALE					
INDIRIZZO CEREALICOLO FORAGGERO					
SPECIALIZZAZIONE DELLE COLTURE					
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI					
PRATO PASCOLO			3'	Essiccatoio e tettoia in muratura di mattoni realizzati successivamente al 1940	CCA
BOSCO					
ATTIVITA' FAUNISTICO VENATORIA			4	Porcilaia con rimessa e tettoie in struttura precaria giustapposte il tutto realizzato successivamente al 1940	N
ATTIVITA' AGRITURISTICA					
VIABILITA' DI ACCESSO					
STERRATA CARRABILE			5	Tettoia in legno e lamiera.	N
ASFALTATA		X	6	Annessi in muratura e in legno e lamiera	N
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE			7	Abitazione di recente costruzione	N
ASSENTI		2,3	* RV: rilevante valore; V: valore; SV: scarso valore; CCA valore compatibile con l'ambiente; N: valore nullo		
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI			<b>RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO:</b>		
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA		1	elemento compatibile con il contesto		
FRAZIONAMENTO IN PIU' ALLOGGI		1	PRESENZA DI ALBERATURE ECCEZIONALI		
ARREDO ESTERNO			<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI:</b>		
<b>ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE</b>			Edificio 3, 3': è ammessa la eventuale apertura di due finestre sul fronte nord con caratteri analoghi a quelli delle aperture già esistenti, è da mantenere la tettoia ad uso di garage ed è ammessa la riconfigurazione volumetrica dell'essiccatoio in forma separata dall'ed. 3 anche riaccorpandolo con le altre volumetrie precarie		
	<b>INTERNE</b>	<b>ESTERNE</b>			
ASSENTI	3	3			
LEGGERE		2			
GRAVI		1,1'			
TOTALI					
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>					
BUONO		X			
MEDIO					
CATTIVO					
PESSIMO					
<b>IMPIANTI</b>					
ACQUA POTABILE					
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO		X			
LUCE ELETTRICA		X			
FOSSA BIOLOGICA		X			

**TOPONIMO:** I Mauri**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici

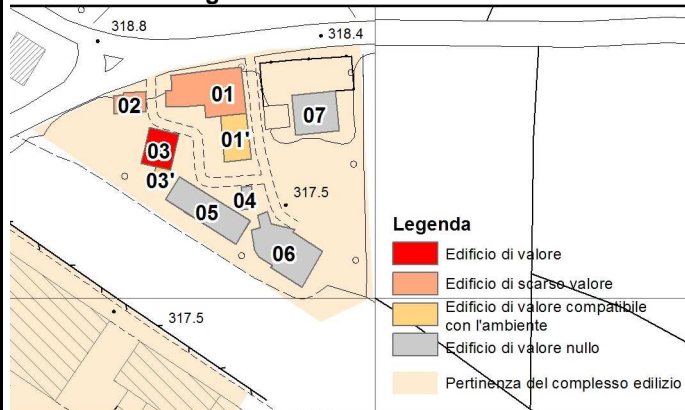
Catasto Lorenese



Catasto all'impianto



Carta Tecnica Regionale 1:2.000


**DIRETTIVE PER LA EVENTUALE RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI DI IRRILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI**

la eventuale riconfigurazione volumetrica delle strutture precarie e degli edifici classificati N dovrebbe essere realizzata con una struttura unitaria disposta sulla porzione sud del resede o in aderenza al lato sud dell'ed. 1'

FILM N°73

FOTO 34

ED. N°1, 1



FILM N°73

FOTO 33

ED. N°1



FILM N°73

FOTO 26

ED. N°1



FILM N°73

FOTO 25

ED. N°1



**MODIFICA 3**  
**OSSERVAZIONE 06**  
Modifica normativa  
Zona B0.2

## **V04 – VARIANTE PER RETTIFICHE DI MINIMA ENTITÀ AL P.R.G. VIGENTE**

### **MODIFICHE NORMATIVE**

#### **V04.5 – ZONA B0 IN LOC. FALCIGIANO**

##### **P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON D.C.R. 197/2001**

##### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – STATO ATTUALE**

[...]

##### **ART. 13- SOTTOZONA B0**

La zona comprende i centri delle frazioni, nuclei edilizi che, seppur costituiti prevalentemente da edifici di non particolare valore architettonico, sono caratterizzati da impianto urbanistico storicamente consolidato.

Obiettivo del piano è il mantenimento del valore ambientale complessivo dell'aggregato delle frazioni, la ristrutturazione, l'adeguamento e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti.

##### **Interventi edilizi:**

In via transitoria, fino a che gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente non saranno disciplinati mediante i contenuti e le modalità di cui alla L.R. n.59/80 saranno ammessi solo interventi fino alla categoria D1 della L.R. n.59/80 stessa.

##### **PROPOSTA DI VARIANTE**

##### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ADOTTATO**

[...]

##### **ART. 13- SOTTOZONA B0**

La zona comprende i centri delle frazioni, nuclei edilizi che, seppur costituiti prevalentemente da edifici di non particolare valore architettonico, sono caratterizzati da impianto urbanistico storicamente consolidato.

Obiettivo del piano è il mantenimento del valore ambientale complessivo dell'aggregato delle frazioni, la ristrutturazione, l'adeguamento e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti.

##### **Interventi edilizi:**

In via transitoria, fino a che gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente non saranno disciplinati mediante i contenuti e le modalità di cui alla L.R. n.59/80 saranno ammessi solo interventi fino alla categoria D1 della L.R. n.59/80 stessa.

Nella zona B0.1, individuata a Santa Fiora lungo via dei Tarlati, è consentito un ampliamento “una tantum” da giustapporre al fronte nord-est del complesso edilizio ivi esistente, finalizzato al potenziamento della attività commerciale già insediata; tale ampliamento sarà realizzato al solo piano terreno e dovrà avere profondità massima di 5 metri, nel senso ortogonale al fronte nord-est del complesso edilizio citato, e lunghezza massima pari alla lunghezza di tale fronte; dovrà comunque essere garantita una fascia di rispetto stradale di almeno 5 metri lungo via Casa Prato. Il corpo edilizio in ampliamento dovrà avere caratteri architettonici ben armonizzati con quelli dell'edificio esistente.

Nella zona B0.2, individuata sul margine est dell'aggregato di Falcigiano, è consentito un ampliamento “una tantum” dell'edificio individuato come “edificio posto ad est dell'edificio n. 10, della scheda 5 CS 2 dell'Ambito n. 10, contenuta nella vigente “Variante per l'edificato di matrice storica” approvata con D.C.C. n. . Tale ampliamento, finalizzato alla creazione di una nuova unità abitativa, dovrà avere altezza massima pari a quella dell'edificio esistente, essere

giustapposto al suo fronte est ed essere realizzato in allineamento con il fronte nord dello stesso edificio. L'ampliamento dovrà avere caratteri architettonici analoghi a quelli dell'edificio esistente, con possibilità di realizzare terrazzi a sbalzo solo sul fronte sud e est; la volumetria massima di tale edificio sarà di 600 mc.. La realizzazione di tale ampliamento è condizionata alla cessione, attraverso atto d'obbligo da sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire, di una fascia, della profondità di 6 metri e di 13 metri di lunghezza a fianco della viabilità che da Falcigiano conduce al cimitero, che ricade all'interno di un'area già individuata come "parcheggio pubblico di progetto".

## **PROPOSTA DI VARIANTE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO CONTRODEDOTTO E APPROVATO**

[...]

#### **ART. 13- SOTTOZONA B0**

La zona comprende i centri delle frazioni, nuclei edilizi che, seppur costituiti prevalentemente da edifici di non particolare valore architettonico, sono caratterizzati da impianto urbanistico storicamente consolidato.

Obiettivo del piano è il mantenimento del valore ambientale complessivo dell'aggregato delle frazioni, la ristrutturazione, l'adeguamento e la rifunzionalizzazione degli edifici esistenti.

#### **Interventi edilizi:**

In via transitoria, fino a che gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente non saranno disciplinati mediante i contenuti e le modalità di cui alla L.R. n.59/80 saranno ammessi solo interventi fino alla categoria D1 della L.R. n.59/80 stessa.

*Nella zona B0.1, individuata a Santa Fiora lungo via dei Tarlati, è consentito un ampliamento "una tantum" da giustapporre al fronte nord-est del complesso edilizio ivi esistente, finalizzato al potenziamento della attività commerciale già insediata; tale ampliamento sarà realizzato al solo piano terreno e dovrà avere profondità massima di 5 metri, nel senso ortogonale al fronte nord-est del complesso edilizio citato, e lunghezza massima pari alla lunghezza di tale fronte; dovrà comunque essere garantita una fascia di rispetto stradale di almeno 5 metri lungo via Casa Prato. Il corpo edilizio in ampliamento dovrà avere caratteri architettonici ben armonizzati con quelli dell'edificio esistente.<sup>1</sup>*

Nella zona B0.2, individuata sul margine est dell'aggregato di Falcigiano, è consentito un ampliamento "una tantum" dell'edificio individuato come "edificio posto ad est dell'edificio n. 10, della scheda 5 CS 2 dell'Ambito n. 10, contenuta nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" approvata con D.C.C. n. 37 del 25/03/2002. Tale ampliamento, finalizzato alla creazione di una nuova unità abitativa, dovrà avere altezza massima pari a quella dell'edificio esistente, essere giustapposto al suo fronte est ed essere realizzato in allineamento con il fronte nord dello stesso edificio. L'ampliamento dovrà avere caratteri architettonici analoghi a quelli dell'edificio esistente, con possibilità di realizzare terrazzi a sbalzo solo sul fronte sud e est; la volumetria massima di tale edificio sarà di 600 mc.. Il volume potrà essere computato, in deroga dal Regolamento edilizio, come prodotto tra la superficie coperta per l'altezza totale media della parte in ampliamento.

La realizzazione di tale ampliamento è condizionata alla cessione, attraverso atto d'obbligo da sottoscrivere prima del rilascio del permesso a costruire, di una fascia, della profondità di 6 metri e di 13 metri di lunghezza a fianco della viabilità che da Falcigiano conduce al cimitero, che ricade all'interno di un'area già individuata come "parcheggio pubblico di progetto" (foglio catastale 73 e particella n. 562).

---

<sup>1</sup> Parte approvata con Del.C.C. n. 92 del 31/08/2011

**MODIFICA 4**  
**OSSERVAZIONI 01BIS c,**  
**03BIS a, c, d, e, f**  
**Scheda Amb. 08/20 Vi2**  
**“Villa Benedetti”**

COMUNE DI SANSEPOLCRO - Assessorato all'Urbanistica

## Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA  
20 Vi 2 /a

Redazione: Arch. Andrea Polcri Arch. Maria Luisa Sogli

TOPONIMO: Villa Benedetti

Ambito organico n° 8

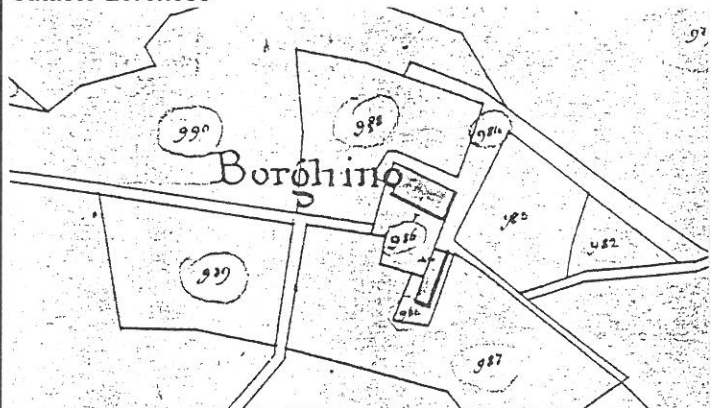
Zona Territoriale Omogenea: A 3

OGGETTO: Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo

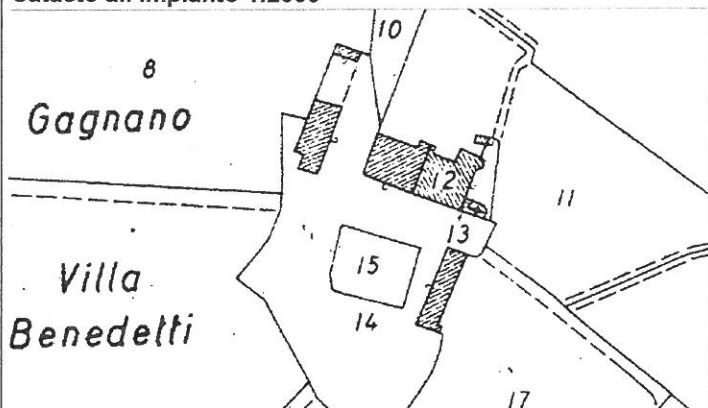
Foglio Catastale: 72

Vincoli: ex L. 1497/39

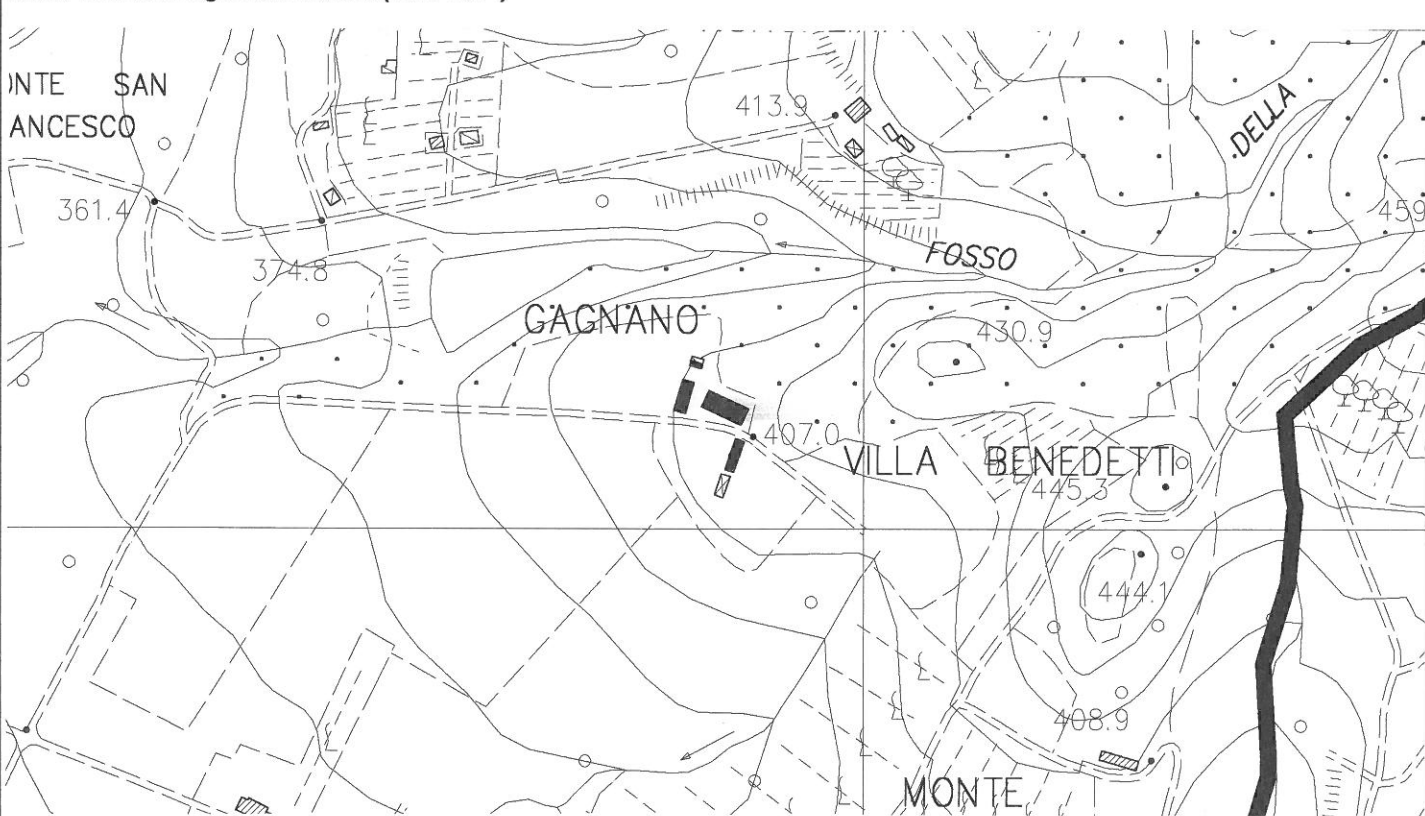
Catasto Lorenese



Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994)



INTERVENTI AMMESSI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELLA PROVINCIA DI AREZZO

RESPONSABILE: Prof. Arch. G.F. Di Pietro  
UFFICIO DEL PIANO PAESISTICO: Arch./ti G. Goretti - A. Navatoli - A. Polci - M.L. Sogli - S. Sorini

ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE  
SCHEDATURA DELLE VILLE E GIARDINI

TOPONIMO: VILLA BENEDETTI  
COMUNE: Sansepolcro  
UNITÀ AMBIENTALE

SCHEDA  
AP 11/03  
Vi 10 a

Film 680. Foto 27.....



p.v.N.1

Film 680. Foto 11.....



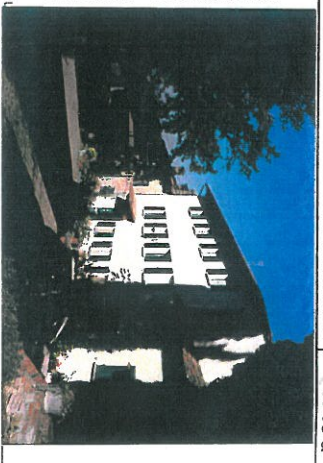
p.v.N.2

Film 679. Foto 134.....

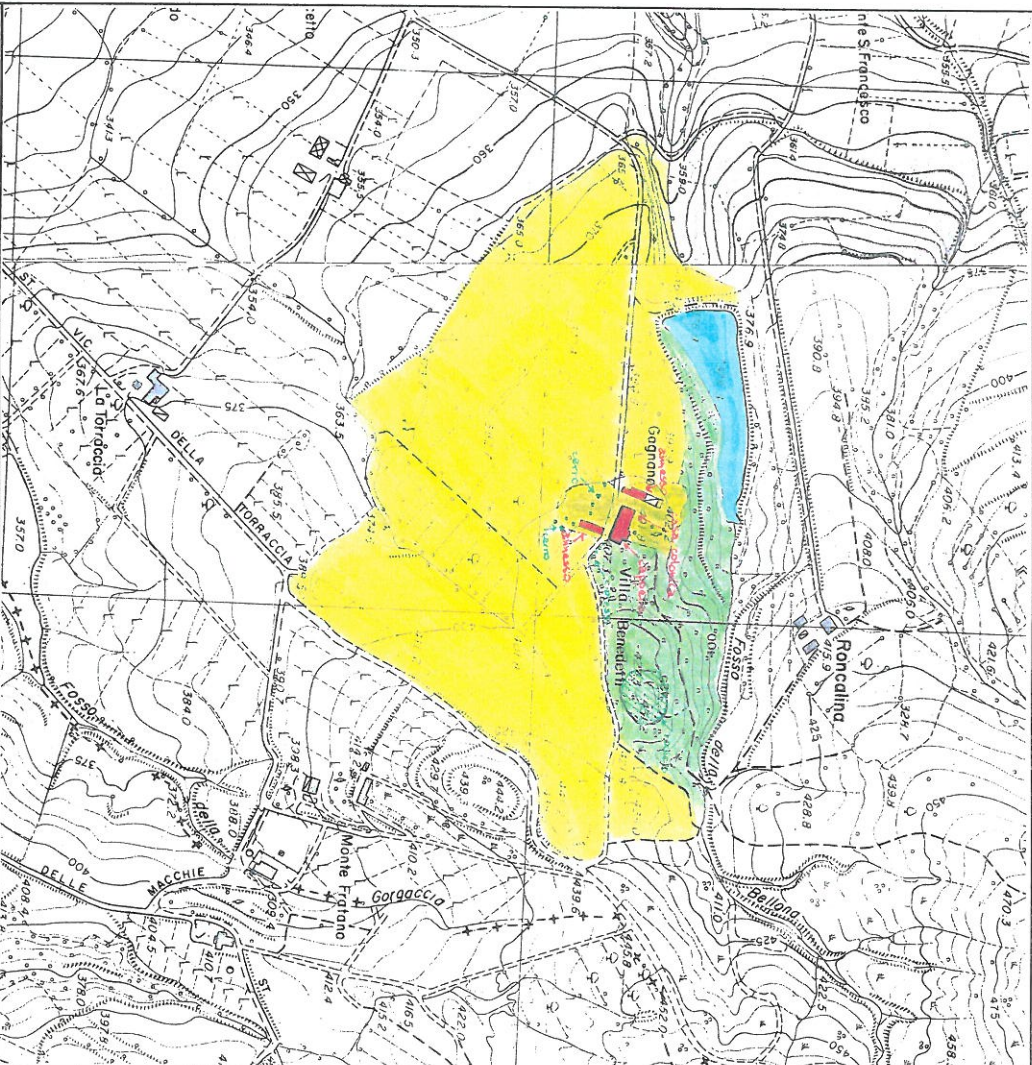


p.v.N.3

Film 679. Foto 15A.....



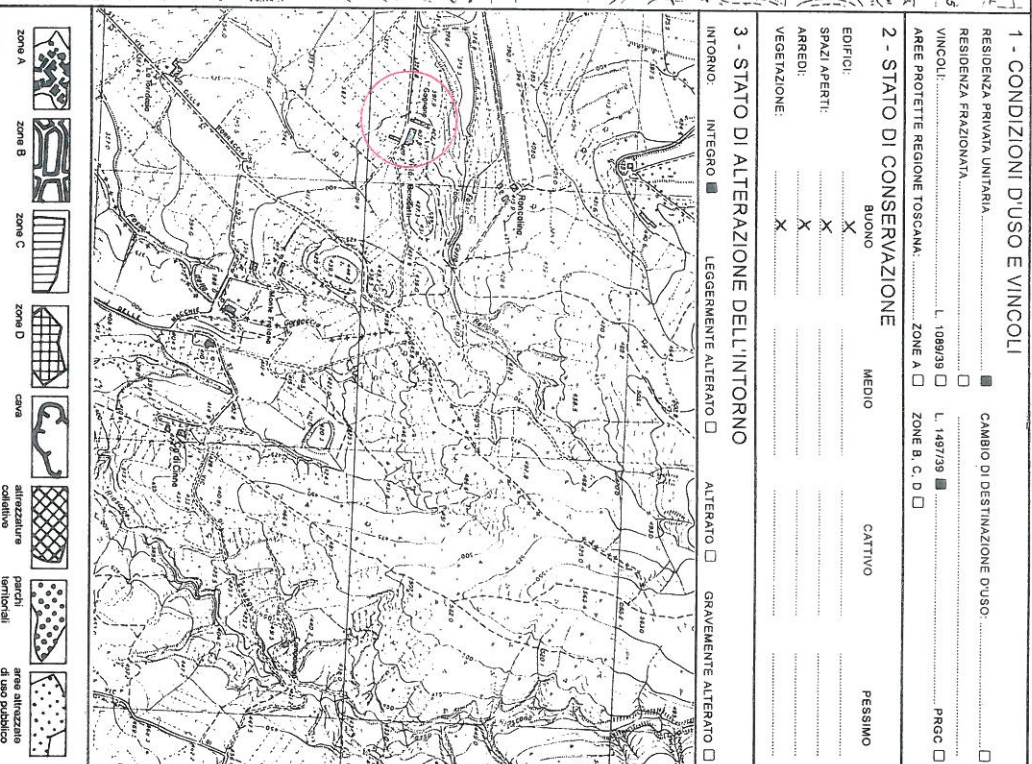
p.v.N.4



AREA DI TUTELA PAESISTICA PROPOSTA

CARTA TECNICA REGIONALE ELEMENTO N. 283024 - 283024

Scala 1:5.000



ESTRATTO P.R.G.

Adottato 1995

Approvato

Scala 1:10.000



VALORE ARCHITETTONICO/URBANISTICO INTRINSECO  
MEDIO  
BUONO  
ECCEZIONALE  
VALORE PAESISTICO  
MEDIO  
BUONO  
ECCEZIONALE

NOTE  
L'opera della famiglia Benedetti, da fine 800 sulla casa calvinica, passa a un'iscrizione data 1921.  
L'edificio su pietra di spoglio.  
"INSTITUTUM SABBATICUM EST TIBORI DOMINI".

SPECIE ARBOREE PREVALENTI  
Cipressi, pini, querce, castani.

ELEMENTI DI ARREDO  
MURO DI CINTA  
CANCELLATA  
GAZEBO  
NICCHIA  
PERGOLA  
STATURE  
TERRECOTTE

3 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTORNO  
INTERNO: INTEGRO  
LEGGERMENTE ALTERATO  
ALTERATO  
GRAVEMENTE ALTERATO

2 - STATO DI CONSERVAZIONE  
EDIFICI: BUONO MEDIO CATTIVO PESSIMO  
SPAZI APERTI: X  
ARREDO: X  
VEGETAZIONE: X

1 - CONDIZIONI D'USO E VINCOLI  
RESIDENZA PRIVATA UNITARIA  
RESIDENZA FRAZIONATA  
VINCOLI: L. 1089/39 L. 1487/39  
AREE PROTETTE REGIONE TOSCANA: ZONE A ZONE B, C, D  
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: PRGC

ELEMENTI ARCHITETTONICI  
1. VILLA  
2. CAPPELLA  
3. LIMONAI  
4. FONTANA  
5. GROTTA  
6. NINEO  
7. PESCHIERA  
8. PISCUA  
9. POZZO  
10. SERRA  
11. VOLIERA  
TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI  
12. GIARDINO FORMALE  
13. PRATO  
14. POMARIO  
15. ORTO  
16. SPECCHIO D'ACQUA  
17. VIALE ALBERATO  
18. ROCCIOLO  
19. BARCO  
ELEMENTI DI ARREDO  
MURO DI CINTA  
CANCELLATA  
GAZEBO  
NICCHIA  
PERGOLA  
STATURE  
TERRECOTTE

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELLA PROVINCIA DI AREZZO

RESPONSABILE: Prof. Arch. G.F. Di Pietro

UFFICIO DEL PIANO PAESISTICO: Arch./ti G. Goretti - A. Navalesi - A. Polcri - M.L. Sogli - S. Sorini

ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE

SCHEDATURA DELLE VILLE E GIARDINI

TOPONIMO VILLA BENEDETTI


COMUNE Sansepolcro

UNITÀ AMBIENTALE


SCHEDA

AP 11/03

Vi 10 a1



Film 639. Foto 144



Film 639. Foto 154

Foto

Film

p.v. N.5. Il cenno scolare, antistante la villa.

p.v. N.6

p.v. N.

p.v. N.

1 - CONDIZIONI D'USO E VINCOLI

RESIDENZA PRIVATA UNITARIA

RESIDENZA FRAZIONATA

VINCOLI: L. 1089/39 L. 1497/39

AREE PROTETTE REGIONE TOSCANA: ZONE A ZONE B, C, D

2 - STATO DI CONSERVAZIONE

EDIFICI: BUONO MEDIO PESSIMO

SPAZI APERTI:

ARREDI:

VEGETAZIONE:

3 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTERNO

INTERNO: INTEGRO LEGGERMENTE ALTERATO ALTERATO GRAVEMENTE ALTERATO

ELEMENTI ARCHITETTONICI

1. VILLA

2. CAPPELLA

3. LIMONAIA

4. FONTANA

5. GROTTA

6. NINFEA

7. PESCHIERA

8. PISCINA

9. POZZO

10. SERRA

11. VOLIERA

TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI

12. GIARDINO FORMALE

13. PRATO

14. POMARIO

15. ORTO

16. SPECCHIO D'ACQUA

17. VIALE ALBERATO

18. ROCCOLO

19. BARCO

ELEMENTI DI ARREDO

MURO DI CINTA

CANCELLATA

GAZEBO

NICCHIA

PERGOLA

STATUE

TERRECOTTE

SPECIE ARBOREE PREVALENTI

NOTE

VALORE ARCHITETTONICO/URBANISTICO INTRINSECO

MEDIO

BUONO

ECCEZIONALE

VALORE PAESISTICO

MEDIO

BUONO

ECCEZIONALE

area attrezzate di uso pubblico

parchi territoriali

attrezzature collettive

cava

zone D

zone C

zone B

zone A

ESTRATTO P.R.G.

Adottato

Approvato

Scala 1:10.000

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

V04.09 – STATO ADOTTATO

SCHEDA  
20 Vi 2 / a

Redazione: Ufficio di piano (Arch. A. Coletti, Arch. M.L. Sogli, Arch. I. Calabresi)

**TOPONIMO:** Villa Benedetti

**Ambito organico n°8**

**Zona Territoriale Omogenea: A 3**

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo

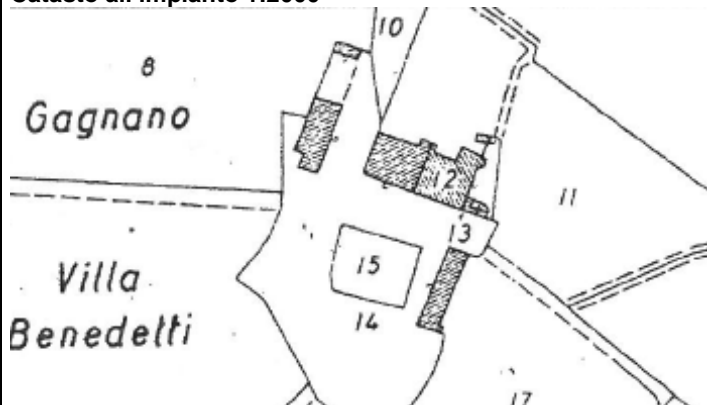
**Foglio Catastale : 72**

**Vincoli: ex. L. 1497/39**

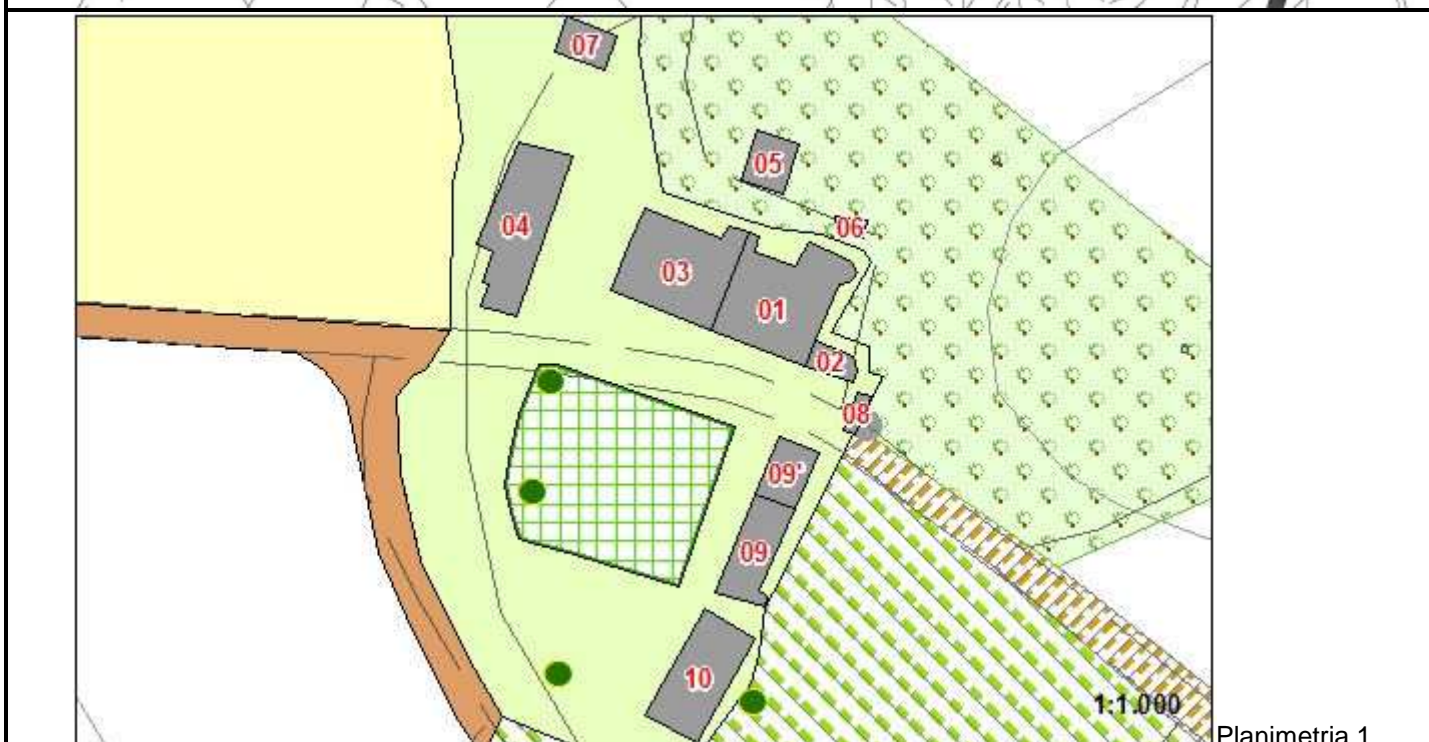
Catasto Lorenese



Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994)



1:1.000  
Planimetria 1

# Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

**V04.09 – STATO ADOTTATO**

**SCHEDA**  
**20 Vi 2 / b**

Redazione: Ufficio di piano (Arch. A. Coletti, Arch. M.L. Sogli, Arch. I. Calabresi)

**TOPONIMO:** Villa Benedetti

**Ambito organico n°8**

**Zona Territoriale Omogenea: A 3**

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo

**Foglio Catastale : 72**

**Vincoli: ex. L. 1497/39**



## RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO:

elemento di qualificazione dal contesto

**PRESENZA DI ALBERATURE ECCEZIONALI:** presenza di n°2 cerri di dimensioni ragguardevoli, uno di fronte alla villa, uno dietro la tettoia sul ciglione presente tra la tettoia stessa e l'oliveto.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Interventi ammessi sugli edifici sulla base della loro classificazione di valore. Valgono inoltre le prescrizioni che seguono

Riqualificazione architettonica e paesaggistico – ambientale del complesso della villa e delle sue sistemazioni esterne, attraverso interventi che potranno introdurre anche nuove destinazioni (turistico ricettive) che non dovranno non alterare comunque i valori presenti che, invece, sono da valorizzare.

In particolare al fine della riqualificazione complessiva sarà ammessa la demolizione degli edifici 04, 05, 06, 07 e 10, individuati nella planimetria 1 e classificati di valore architettonico nullo, e la ricostruzione di un nuovo manufatto edilizio per funzioni di servizio all'azienda anche turistico-ricettive da localizzare in corrispondenza dell'edificio n. 10 a valle dell'edificio n. 9 come indicato nella zona barrata in nero nella planimetria n.2 nel rispetto delle prescrizioni riportate di seguito.

È inoltre ammessa la realizzazione di una piscina da localizzare immediatamente a valle del giardino antistante la villa; tale piscina dovrà avere forma rettangolare allungata con i lati lunghi paralleli al fronte principale della villa; le dimensioni di massimo ingombro di tale manufatto compresi i bordi dovrà essere di 8 mt. X 17 mt. Di un bordo con larghezza massima di 1 metro attorno alla piscina stessa. (continua nella pagina successiva)

**TOPONIMO:** Villa Benedetti**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

Per tutti gli edifici: le coperture dovranno mantenere le caratteristiche, la conformazione e la geometria attuale, potranno essere consentite modeste modifiche relative all'inserimento di meccanismi di distribuzione per il superamento delle barriere architettoniche, che dovranno comunque essere valutati singolarmente in sede di rilascio di permesso di costruire. I canali di gronda e le calate dovranno essere in rame. Per gli intonaci dovranno essere ripristinate le coloriture originarie eventualmente presenti o essere utilizzate tinteggiature chiare e terrose. Saranno da escludere le "chiazze informi" di intonaco su muratura a faccia vista ricavate nell'intonaco che evidenziano elementi in pietra o cotto; le mostre delle finestre dovranno essere in pietra arenaria con infissi in legno con finitura a legno naturale; saranno da prevedere scuri in legno interni mentre non potranno essere inserite ex novo persiane. Le eventuali ringhiere in ferro dovranno avere forme lineari e decorazioni semplici, verniciate con colore grigio scuro.

**Villa ed abitazione colonica:** Dovranno essere conservati i caratteri attuali rimuovendo eventualmente gli elementi incongrui segnalati nella successiva descrizione analitica (dovrà essere eliminata la tettoia a sbalzo presente sulla porta di ingresso alla Villa, mentre la scala esterna curvilinea dell'abitazione colonica dovrà essere riconfigurata in forme più conformi alla tipologia tradizionale delle scale esterne). Per quanto riguarda la superfetazione presente dietro alla villa al primo piano, questa dovrà essere demolita e ricostruita in maniera più coerente con l'edificio principale ed al solo fine di realizzare un servizio igienico.

**Ex seccatoio e fienile:** dovranno essere conservati i caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari (grigliati in mattoni sul fronte ovest, gronde e gioghi esistenti). Per la parte dell'ex seccatoio potranno essere ridisegnate le aperture al piano primo purché queste siano allineate alle aperture sottostanti e rispettino rapporti dimensionali e forme di quelle degli edifici vicini.

**Annessi n°4, 5, 6, 7 e 11 :** tutti gli annessi elencati dovranno essere demoliti.

Potrà essere realizzato un nuovo edificio da adibire a ristorante e servizi annessi come sopra evidenziato.

**La nuova costruzione** dovrà essere posizionata in continuità con il fienile; dovrà essere a soli due piani di cui uno seminterrato con un ingombro massimo in pianta di m. 20 x 8, con un eventuale corpo di collegamento al fienile esistente da realizzare con una struttura leggera in acciaio e vetro al fine di mantenere lo stacco fra la parte antica e l'inserimento moderno. La quota di calpestio del solaio di piano fuori terra di tale nuovo manufatto dovrà essere quella dell'attuale tettoia (edificio n. 10 nella planimetria 1); l'accesso al seminterrato dovrà essere realizzato a sud dello stesso edificio.

Il nuovo edificio dovrà essere configurarsi come architettura pienamente moderna con volumetria semplice, anche nel disegno delle aperture; la copertura dovrà essere a capanna con struttura portante in legno e/o acciaio; anche in questo caso i materiali da utilizzare sono da concordare previamente con l'Ufficio Urbanistica del Comune.

**Piscina** – Nella zona immediatamente sottostante al giardino principale della villa come sopra illustrato potrà essere realizzata una piscina con dimensione massima di mt. 6x15.

Questa dovrà essere posizionata in modo da minimizzare i movimenti di terra cercando di mantenere il più possibile l'andamento naturale del terreno; le opere di contenimento del terreno dovranno essere realizzate con muretti in pietra tradizionale; la piscina verso est potrà inoltre essere schermata da idonea vegetazione autoctona. Il rivestimento interno della vasca dovrà essere chiaro, quanto più simile alle colorazioni naturali della pietra; la pavimentazione perimetrale della piscina dovrà avere una profondità massima di m. 1,00 e potrà essere realizzata o in pietra naturale locale o in legno.

**Parcheggi:** potranno essere realizzate delle aree di sosta, da localizzare in varie zone individuate nella planimetria n. 2 sopra-riportata, ovvero nelle aree meno visibili (nel coltivo a ovest nella zona più prossima al bordo boscato ovest, ai piedi dell'oliveto posto a sud-est del complesso o sull'estremo margine nord del giardino) limitando al massimo i rimodellamenti del terreno e contenendo al minimo gli sbancamenti. Dovranno essere previste sistemazioni del fondo permeabili evitando di introdurre sistemazioni che segnalino la presenza di tali posti auto sia dalla villa che da valle.

**Spazi aperti da conservare e riqualificare:** è prescritta la riqualificazione di tutti gli spazi aperti con la conservazione di tutte le alberature di pregio (cipressi, cerri o querce, ecc.), dei filari di alberi lungo le viabilità dei cigli sul bordo di aree poste a differenti quote; le piante esistenti di essenze non autoctone come i pini dovranno progressivamente essere sostituiti con piante di essenze autoctone. Gli spazi aperti dovranno essere mantenuti a prato con possibilità limitata di inserire sistemazioni impermeabilizzanti con calcestruzzo architettonico o in pietra esclusivamente per la realizzazione di percorsi per persone diversamente abili o per marciapiedi di cui contenere al massimo a 1,5 metri la profondità o per parti pavimentate eventualmente da prevedere in corrispondenza dell'edificio n. 4 da demolire; nelle aree di i sedime degli altri edifici di cui si prevede la demolizione dovrà essere ricostituito il prato. Il giardino antistante la villa potrà essere riconfigurato come giardino formale con la conservazione della siepe perimetrale esistente e con possibilità di introdurre come arredo fisso solo di eventuali pergolati. È inoltre da conservare in modo integrale l'oliveto a sud – est del complesso edilizio mantenendo l'attuale assetto dell'area per tutta la sua estensione fino al fronte est degli edifici 9 e 9. Le viabilità non asfaltate dovranno rimanere tali.'

**TOPONIMO:** Villa Benedetti**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo**CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE**

N°		Valore*
<b>1</b>	Villa con caratteri architettonici formalmente semplici e un'articolazione dei volumi compatta e simmetrica in muratura intonacata e prospetto principale privo di decori e finiture presenti invece in altri casi di ville collinari. Sono presenti gli elementi più recenti incongrui, come per esempio la superfetazione posta sul lato posteriore dell'edificio.	<b>V</b>
<b>2</b>	Cappella con volume giustapposto al fronte est della villa e asse parallelo al suo prospetto principale; internamente la cappella presenta una volta con semplici e sobrie decorazioni di notevole dignità.	<b>V</b>
<b>3</b>	Abitazione colonica con caratteri architettonici e stilistici tipici dell'edilizia rurale tradizionale a volume semplice coperto a capanna, muratura attualmente in pietrame a vista, aperture con semplici riquadri in pietra; sul fronte sud è presente un settore centrale a loggia con portico a piano terreno connotato da aperture ad arco. Alcune finiture ed elementi esterni, aggiunti di recente, alterano le caratteristiche di semplicità e rigore tipologico dell'edificio come per esempio il marciapiede realizzato ad opus incertum e la rampa di scala curvilinea sul fronte principale.	<b>V</b>
<b>4</b>	Annesso con corpo di fabbrica stretto e lungo, ad un piano e con tetto a capanna, ingran parte costruito in muratura di blocchi di calcestruzzo e destinato a rimessa e magazzini.	<b>N</b>
<b>5</b>	Annesso (capanni utilizzati per l'allevamento di animali da cortile)	<b>N</b>
<b>6</b>	Annesso (capanni utilizzati per l'allevamento di animali da cortile)	<b>N</b>
<b>7</b>	Annesso (stalletta con recintoi)	<b>N</b>
<b>8</b>	Tettoia giustapposta alla villa	<b>N</b>
<b>9</b>	Fienile che conserva l'articolazione volumetrica semplice in muratura di pietrame a vista, copertura a capanna, caratteristiche tipologiche e finiture originarie, quali i due grigliati in mattoni di pregevole fattura e che, pertanto dovranno essere preservati e mantenuti nel loro attuale aspetto.	<b>V</b>
<b>9'</b>	Seccatoio posto in continuità con il fienile e realizzato come sopraelevazione di una porzione del fienile, in origine con tre specchiature con grigliato di cui ne rimangono solo le due dell'edificio 9.	<b>SV</b>
<b>10</b>	Tettoia – tettoia in legno e lamiera	<b>N</b>

\* **RV**: rilevante valore; **V**: valore; **SV**: scarso valore; **CCA** valore compatibile con l'ambiente; **N**: valore nullo

**RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO:**

elemento di qualificazione dal contesto

**PRESENZA DI ALBERATURE ECCEZIONALI:** presenza di n°2 cerri di dimensioni ragguardevoli, uno di fronte alla villa, uno dietro la tettoia sul ciglione presente tra la tettoia stessa e l'oliveto.

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo  
**Foglio Catastale :** 72  
**Vincoli:** ex. L. 1497/39



**TOPONIMO:** Villa Benedetti

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo

**CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE**

N°		Valore*
<b>1</b>	Villa con caratteri architettonici formalmente semplici e un'articolazione dei volumi compatta e simmetrica, in muratura intonacata, prospetto principale privo di decori e finiture presenti invece in altri casi di ville collinari. Si ravvisano inoltre superfetazioni più recenti incongrue, come per esempio la quella ad un piano posta sul lato posteriore dell'edificio.	<b>V</b>
<b>2</b>	Cappella con volume giustapposto al fronte est della villa e asse parallelo al suo prospetto principale; internamente la cappella presenta una volta con semplici e sobrie decorazioni di notevole dignità.	<b>V</b>
<b>3</b>	Abitazione colonica con caratteri architettonici e stilistici tipici dell'edilizia rurale tradizionale a volume semplice coperto a capanna, muratura attualmente in pietrame a vista, aperture con semplici riquadri in pietra; sul fronte sud è presente un settore centrale a loggia con portico a piano terreno connotato da aperture ad arco. Alcune finiture ed elementi esterni, aggiunti di recente, alterano le caratteristiche di semplicità e rigore tipologico dell'edificio come per esempio il marciapiede realizzato ad opus incertum e la rampa di scala curvilinea sul fronte principale.	<b>V</b>
<b>4</b>	Annesso con corpo di fabbrica stretto e lungo, ad un piano e con tetto a capanna, ingran parte costruito in muratura di blocchi di calcestruzzo e destinato a rimessa e magazzini.	<b>N</b>
<b>5</b>	Annesso (capanni utilizzati per l'allevamento di animali da cortile)	<b>N</b>
<b>6</b>	Annesso (capanni utilizzati per l'allevamento di animali da cortile)	<b>N</b>
<b>7</b>	Annesso (stalletta con recinto)	<b>N</b>
<b>8</b>	Tettoia giustapposta alla villa	<b>N</b>
<b>9</b>	Fienile che conserva l'articolazione volumetrica semplice in muratura di pietrame a vista, copertura a capanna, caratteristiche tipologiche e finiture originarie, quali i due grigliati in mattoni di pregevole fattura e che, pertanto dovranno essere preservati e mantenuti nel loro attuale aspetto.	<b>V</b>
<b>9'</b>	Seccatoio posto in continuità con il fienile e realizzato come sopraelevazione di una porzione del fienile, in origine con tre specchiature e grigliato di cui rimangono solo le due dell'edificio 9.	<b>SV</b>
<b>10</b>	Tettoia – tettoia in legno e lamiera	<b>N</b>

\* **RV**: rilevante valore; **V**: valore; **SV**: scarso valore; **CCA** valore compatibile con l'ambiente; **N**: valore nullo

**RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO:**

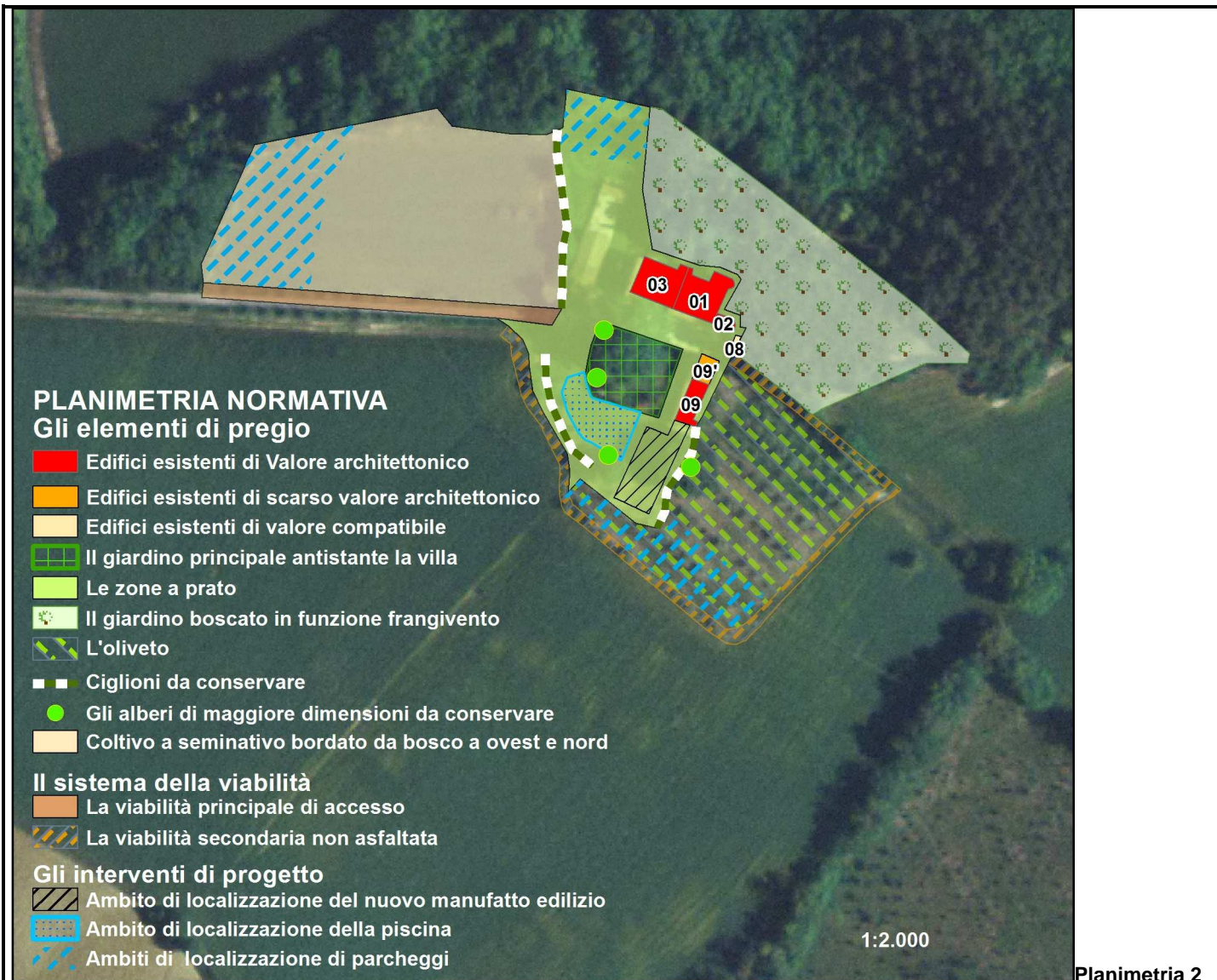
elemento di qualificazione dal contesto

**PRESENZA DI ALBERATURE ECCEZIONALI:** presenza di n°2 cerri di dimensioni ragguardevoli, uno di fronte alla villa, uno dietro la tettoia sul ciglione presente tra la tettoia stessa e l'oliveto.

Redazione: Ufficio di piano (Arch. A. Coletti, Arch. M. L. Sogli, Arch. I. Calabresi)

**TOPONIMO:** Villa Benedetti  
**Ambito organico n°8**  
**Zona Territoriale Omogenea: A 3**

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo  
**Foglio Catastale :** 72  
**Vincoli:** ex. L. 1497/39



### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

**OGGETTIVI:** Riqualificazione architettonica e paesaggistico – ambientale del complesso della villa e degli spazi esterni di sua pertinenza, come individuati nella planimetria 2, attraverso interventi che potranno introdurre anche nuove destinazioni (turistico ricettive) ma che non dovranno alterare comunque i valori presenti che, invece, sono da conservare e valorizzare.

**Per tutti gli edifici esistenti:** gli interventi ammessi sugli edifici sono quelli riferiti alla loro specifica classificazione di valore. In particolare le coperture degli edifici storici dovranno mantenere le caratteristiche, la conformazione e la geometria attuale, potranno essere consentite modeste modifiche relative all'inserimento di meccanismi di distribuzione per il superamento delle barriere architettoniche, che dovranno comunque essere valutati singolarmente in sede di rilascio di permesso di costruire. I canali di gronda e le calate dovranno essere in rame. Per gli intonaci dovranno essere ripristinate le coloriture originarie eventualmente presenti o essere utilizzate tinteggiature chiare e terrose. Saranno da escludere le "chiazze informi" di intonaco su muratura a faccia vista ricavate nell'intonaco che evidenziano elementi in pietra o cotto; le mostre delle finestre dovranno essere in pietra arenaria con infissi in legno con finitura a legno naturale; saranno da prevedere scuri in legno interni mentre non potranno essere inserite ex novo persiane. Le eventuali ringhiere in ferro dovranno avere forme lineari e decorazioni semplici, verniciate con colore grigio scuro.

**Villa ed abitazione colonica:** Dovranno essere conservati i caratteri attuali rimuovendo eventualmente gli elementi incongrui segnalati nella successiva descrizione analitica (dovrà essere eliminata la tettoia a sbalzo presente sulla porta di ingresso alla Villa, mentre la scala esterna curvilinea dell'abitazione colonica dovrà essere riconfigurata in forme più coerenti con le tipologie tradizionali delle scale esterne delle case coloniche). Per quanto riguarda la superfetazione presente dietro alla villa al primo piano, questa dovrà essere demolita; la sua ricostruzione è ammessa al fine di realizzare un servizio igienico in un corpo edilizio con forma più coerente con l'edificio principale (continua nella pagina successiva)

**TOPONIMO:** Villa Benedetti

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI:** (continua dalla pagina precedente)

Nella abitazione colonica è ammessa la realizzazione di lucernari integrati con la copertura e da collocare solo sulle falde a nord (verso monte); il numero di lucernari sarà di non più di uno per vano, le dimensioni massime di ciascun lucernario saranno di 55 x 98 cm. con eventuale dispositivo esterno di oscuramento dello stesso colore della copertura.

**Ex seccatoio e fienile:** dovranno essere conservati i caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari (grigliati in mattoni sul fronte ovest, gronde e gioghi esistenti). Per la parte dell'ex seccatoio potranno essere ridisegnate e ampliate le aperture al piano primo purché venga garantito il loro allineamento con le aperture sottostanti e le loro forme e dimensioni siano analoghe a quelle degli edifici storici contermini.

**Annessi n° 4, 5, 6, 7, e 10 :** tutti i manufatti elencati dovranno essere demoliti.

**Interventi di trasformazione**

**Nuovo edificio per ristorante e servizi.** Solo a seguito della demolizione degli edifici individuati con i numeri 04, 05, 06, 07 e 10 nella planimetria 1 allegata alla presente scheda, sarà consentita la ricostruzione di un nuovo manufatto edilizio per funzioni di servizio all'azienda (ristorante ed altri servizi all'azienda agrituristica) da localizzare nell'area barrata in nero nella planimetria n. 2, ovvero in corrispondenza del sedime dell'attuale edificio n. 10. L'ingombro massimo in pianta di tale nuovo manufatto sarà di 12 metri di profondità (dimensione dei fronti sud e nord) x 25 metri (dimensioni dei fronti est ed ovest). Il fronte est di tale manufatto, da allineare con quello degli edifici 09 e 09', potrà essere leggermente inclinato verso ovest in modo da garantire la tutela del ciglione e del cerro posti a est dell'attuale edificio n. 10.

Il nuovo edificio dovrà connotarsi per un'elevata qualità della soluzione architettonica e dovrà presentare planimetria e volumetria semplice, copertura a capanna e struttura portante in legno, finitura ad intonaco ed idonea tinteggiatura a calce con colori terrosi.

Tra il nuovo manufatto e il soprastante edificio n. 9 potrà essere realizzato un corpo di collegamento in struttura leggera (anche in acciaio e vetro) al fine di evidenziare lo stacco fra la parte antica del complesso e l'inserimento moderno.

**Piscina** – Nella zona immediatamente sottostante al giardino principale della villa, ovvero nella zona individuata come "ambito di localizzazione della piscina" nella planimetria n. 2 allegata alla presente scheda, potrà essere realizzata una piscina con dimensione massima di mt. 6x18.

Il posizionamento della piscina dovrà essere quello in grado di la maggiore minimizzazione dei movimenti di terra ed il mantenimento dell'andamento naturale del terreno; le opere di contenimento del terreno dovranno essere realizzate con muretti in pietra tradizionale; la piscina verso est potrà inoltre essere schermata da idonea vegetazione autoctona.

Il rivestimento interno della vasca dovrà essere chiaro, quanto più simile alle colorazioni naturali della pietra; la pavimentazione perimetrale della piscina dovrà avere una profondità massima di m. 1,00 e potrà essere realizzata o in pietra naturale locale o in legno.

**Parcheggi:** potranno essere realizzate delle aree di sosta, da localizzare in varie zone come individuate nella planimetria n. 2 sopra-riportata, ovvero nelle aree meno visibili (nel coltivo a ovest nella zona più prossima al bordo bosco ovest, ai piedi dell'oliveto posto a sud-est del complesso o sull'estremo margine nord del giardino) limitando al massimo i rimodellamenti del terreno e contenendo al minimo gli sbancamenti. Dovranno essere previste sistemazioni del fondo permeabili e con colorazioni che ne limitino al massimo l'impatto visivo, sia dalla villa che da valle. Su parte delle aree a parcheggio potranno essere installate tettoie in legno o in metallo con soprastanti pannelli fotovoltaici; tali tettoie dovranno avere dimensioni e localizzazione tali da evitare al massimo l'impatto visivo sia dalla villa che da valle.

**Spazi aperti da conservare e riqualificare:** è prescritta la riqualificazione di tutti gli spazi aperti con la conservazione di tutte le alberature di pregio (cipressi, cerri o querce, ecc.), dei filari di alberi lungo le viabilità, dei ciglioni sul bordo di aree poste a differenti quote come in parte indicati nella planimetria n. 2 sopra-riportata; le piante esistenti di essenze non autoctone, come i pini, dovranno progressivamente essere sostituiti con piante di essenze autoctone. Gli spazi aperti dovranno essere mantenuti a prato con possibilità di introdurre sistemazioni impermeabilizzanti, con calcestruzzo architettonico o in pietra, esclusivamente per la realizzazione di percorsi per persone diversamente abili o per marciapiedi, di cui contenere al massimo a 1,5 metri la profondità, o per parti pavimentate eventualmente da prevedere in corrispondenza dell'edificio n. 4 da demolire; nelle aree di sedime degli altri edifici di cui si prevede la demolizione dovrà essere ricostituito il prato. Il giardino antistante la villa potrà essere riconfigurato come giardino formale con la conservazione della siepe perimetrale esistente e con possibilità di introdurre, come arredo fisso, solo eventuali pergolati. È inoltre da conservare in modo integrale l'oliveto a sud – est del complesso edilizio mantenendo l'attuale assetto dell'area per tutta la sua estensione fino al fronte est degli edifici 9 e 9. Le viabilità sterrate attualmente presenti dovranno rimanere tali.

**MODIFICA 5**  
**OSSERVAZIONI 05BIS a,**  
**05BISc, 05BISd, 05BISe, 05BISf**  
**Modifiche normative**

## **V04 BIS – VARIANTE PER RETTIFICHE DI MINIMA ENTITÀ AL P.R.G. VIGENTE**

### **MODIFICHE NORMATIVE PER LA V04.11 – Zona ippica e per attività turistiche ricettive di Violino**

#### **VARIANTE VIGENTE APPROVATA CON D.C.C. 131/2003**

##### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

##### **STATO ATTUALE**

#### **ART. 51- ZONA F9 – IPPICA**

La zona è destinata alla realizzazione di strutture per l'allevamento, il soggiorno di cavalli, l'allenamento e relative attrezzature complementari.

Sono ammessi solo interventi di recupero edilizio che non determinino incremento di S.U.L.

##### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

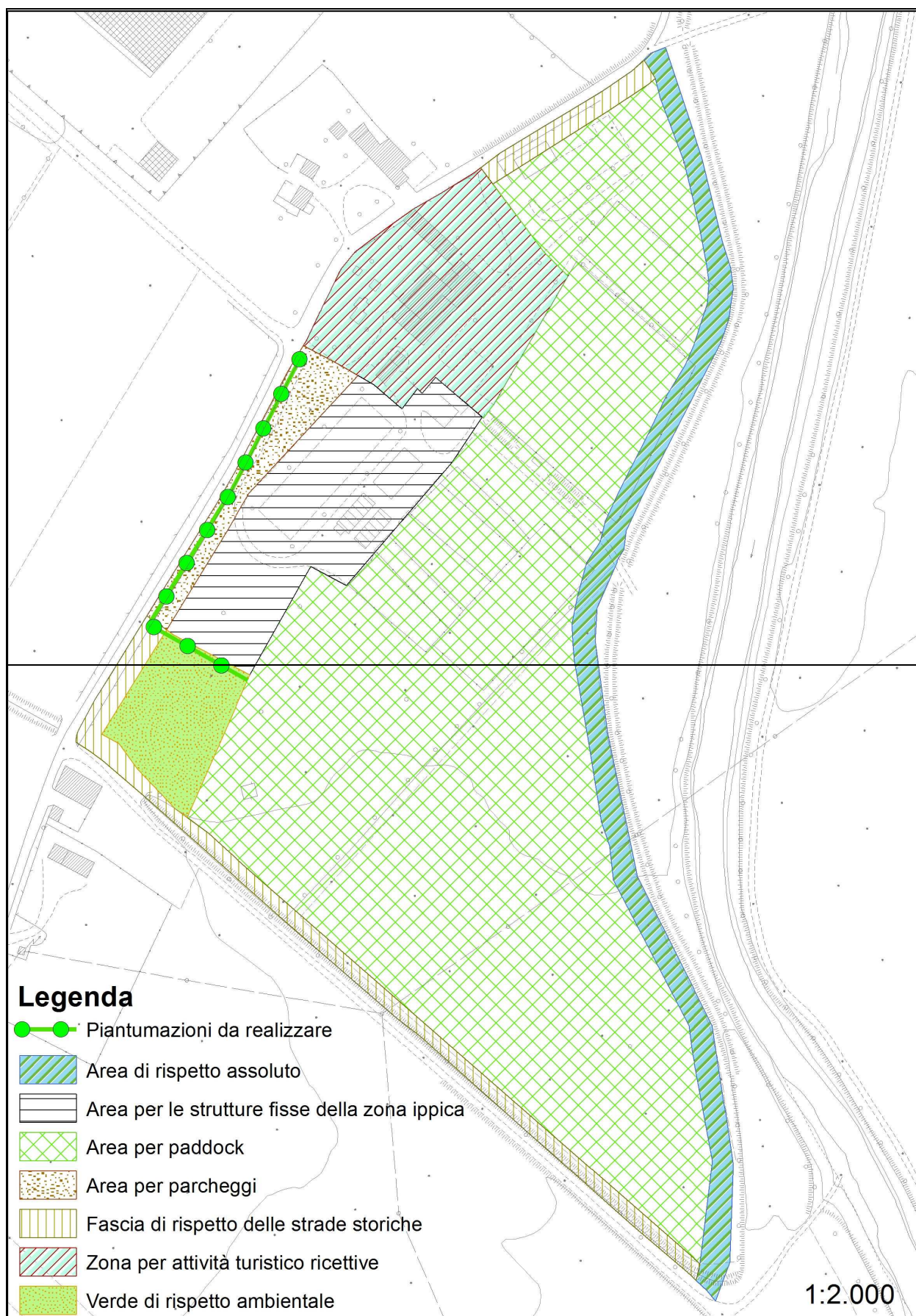
##### **STATO ADOTTATO**

#### **ART. 51- ZONA DESTINATA AD ATTIVITÀ IPPICHE E TURISTICO RICETTIVE A VIOLINO (F9.1 E F9.2)**

1. La zona è destinata ~~alla realizzazione di strutture per l'~~ ad attività di turistico – ricettive e ad allevamento, il soggiorno di cavalli, l'allenamento e relative attrezzature complementari. ~~Sono ammessi solo interventi di recupero edilizio che non determinino incremento di S.U.L.~~
  2. In particolare la zona definita “F9.1 – Attrezzature private su insediamento storico” è destinata da attività turistico ricettive; gli interventi ammissibili sono quelli definiti nella “Variante per l'edificato di matrice storica”, scheda 8 R 5 “Violino” dell'Ambito organico n. 11; all'interno della zona F9.1 è comunque da rispettare la fascia di rispetto dalla strada storica comunale di Violino di 10 metri entro la quale non sono ammessi interventi di nuova costruzione e possono essere realizzati solo interventi di manutenzione, ripristino e valorizzazione paesaggistica.
  3. La zona F9.2 è invece quella destinata a attività ippiche (allevamento, soggiorno e allenamento dei cavalli) ed alle relative strutture. All'interno di tale area sono da rispettare i 10 metri di inedificabilità assoluta dall'argine del Tevere che delimita la zona F9.2 sul suo confine est. All'interno di tale area le strutture necessarie (spazio coperto da tensostruttura, fienile e box cavalli) dovranno essere concentrati in un'area esterna a quella individuata nella tavole delle indagini geologiche a *pericolosità idraulica elevata I3*; è pertanto consentito il mantenimento delle strutture esistenti (spazio coperto da tensostruttura, fienile e box cavalli a sud del fienile esistente) nell'attuale localizzazione. L'eventuale alloggio del custode e i servizi igienici di supporto dovranno essere ricavati all'interno dell'edificio individuato con il numero 3 nella scheda dell'edificato di matrice storica dell'Ambito organico 11 - 8 R 5 “Violino”, nel rispetto delle prescrizioni particolari ivi definite. Potrà essere previsto il potenziamento dei box esistenti da collocare a sud della tensostruttura esistente e a 10 metri di distanza dalla strada comunale che da Violino conduce a Gricignano. Tali eventuali nuovi box dovranno avere un ingombro massimo di 28 metri (lato corto perpendicolare alla strada) per 50 metri (lato lungo) parallelo alla strada. I nuovi box cavalli dovranno realizzati in elementi modulari semplicemente appoggiati, ancorati ad una platea in calcestruzzo non più alta di cm. 15 su sottofondo ben costipato e rullato in terra battuta, con leggero strato di materiali inerti, tale che essere facilmente removibile. I box saranno realizzati con struttura portante in acciaio e tamponature, rivestimenti in legno e tetto a capanna. Lungo la viabilità dovrà essere impiantata una siepe di arbusti tipici dell'area di pianura che dovranno essere adeguatamente documentati nel progetto, mentre, a sud-ovest e immediatamente a sud dei box da realizzare ex novo dovranno essere piantumati una siepe ed alberi (pioppi cipressini) per schermare le strutture del centro ippico verso l'abitazione esistente a Ciapanella (a sud della zona F9.2); tali strutture dovranno comunque rimanere ad una congrua distanza da tale abitazione nel rispetto delle norme igienico – sanitarie in materia. L'area tra la tensostruttura esistente e la strada comunale, così come la fascia compresa tra gli eventuali nuovi box e la strada comunale, potranno essere sistemate come parcheggi da realizzare con fondo permeabile in terra battuta o in ghiaietto o a prato. Lo spazio compreso tra i nuovi box e le abitazioni in località Ciapanella dovrà essere lasciato libero ed essere sistemato a prato come verde di rispetto ambientale. Nella restante parte dell'area
-

potranno essere sistemate le strutture leggere dei paddock che comunque non potranno occupare la fascia di tutela assoluta dei 10 metri dall'argine del Tevere. Dovrà inoltre essere studiata una localizzazione più congrua per la letamaia che sarà collocata tra la tensostruttura esistente e i box da realizzare ex novo. Gli interventi saranno quindi realizzati nel rispetto dello schema di assetto di seguito riportato. Gli edifici esistenti e di progetto non potranno mutare la loro destinazione d'uso di annessi a servizio per le attività ippiche o potranno essere riutilizzati solo come annessi a servizio di un'azienda agricola. Per ciò che riguarda invece le strutture dei paddock il proponente degli interventi, in caso di cessazione dell'attività dovrà impegnarsi, in apposito atto d'obbligo, alla loro demolizione; nel medesimo atto d'obbligo lo stesso proponente dovrà impegnarsi a non richiedere agli enti pubblici alcun risarcimento in caso di esondazione del Tevere.

4. **Modalità di attuazione:** intervento diretto corredato. In particolare per la zona F9.2 gli interventi potranno attuarsi con progetti che documentino in modo esaustivo tutte le sistemazioni che si intendono realizzare nell'intera area; il progetto sarà corredato da tutti i pareri degli enti interessati tra cui anche quello della A.S.L. in merito al rispetto delle norme igienico sanitarie.



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**STATO CONTRODEDOTTO**

**ART. 51- ZONA DESTINATA AD ATTIVITÀ IPPICHE E TURISTICO RICETTIVE A VIOLINO (F9.1 E F9.2)**

1. La zona è destinata ~~alla realizzazione di strutture per l'~~ ad attività di turistico – ricettive e ad allevamento, il soggiorno di cavalli, l'allenamento e relative attrezzature complementari. ~~Sono ammessi solo interventi di recupero edilizio che non determinino incremento di S.U.L.~~
2. In particolare la zona definita “F9.1 – Attrezzature turistico-ricettive” è destinata ad attività turistico ricettive; gli interventi ammissibili sono quelli definiti nella “Variante per l'edificato di matrice storica”, Ambito organico n. 11, scheda 8 R 5 “Violino”; all'interno della zona F9.1 è comunque da rispettare la fascia di rispetto dalla strada storica comunale di Violino di 10 metri, entro la quale non sono ammessi interventi di nuova costruzione; gli interventi ammissibili sono solo quelli di manutenzione, ripristino e valorizzazione paesaggistica.
3. La zona F9.2 è quella destinata a attività ippiche (allevamento, soggiorno e allenamento dei cavalli, attività sportive con utilizzo dei cavalli) ed alle relative strutture.

Localizzazione dei manufatti edilizi e prescrizioni generali

Gli interventi saranno realizzati nel rispetto dello schema di assetto planimetrico di seguito riportato. All'interno di tale area sono da rispettare i 10 metri di inedificabilità assoluta dall'argine del Tevere che delimita la zona F9.2 sul suo confine est; le strutture necessarie per l'attività di maneggio (annessi) dovranno essere concentrati al di fuori dell'area con *pericolosità idraulica elevata I3* nella tavole delle indagini geologiche allegato al Piano Strutturale.

È consentito il mantenimento delle strutture esistenti (spazio coperto da tensostruttura, fienile e box cavalli a sud del fienile esistente) nell'attuale localizzazione. L'eventuale alloggio del custode e i servizi igienici di supporto dovranno essere ricavati all'interno dell'edificio individuato con il numero 3 nella scheda dell'edificato di matrice storica dell'Ambito organico 11 - 8 R 5 “Violino” e nel rispetto delle prescrizioni particolari ivi definite.

Gli edifici esistenti e di progetto non potranno mutare la loro destinazione d'uso di annessi a servizio delle attività ippiche o potranno essere riutilizzati esclusivamente come annessi a servizio di un'azienda agricola. Per ciò che riguarda invece le strutture dei paddock il proponente degli interventi, in caso di cessazione dell'attività dovrà impegnarsi, in apposito atto d'obbligo, alla loro demolizione; nel medesimo atto d'obbligo lo stesso proponente dovrà impegnarsi a non richiedere agli enti pubblici alcun risarcimento in caso di esondazione del Tevere ed eventuale danneggiamento di tali manufatti leggeri.

Prescrizioni per i box dei cavalli

Potrà essere previsto il potenziamento dei box esistenti da collocare a sud della tensostruttura esistente e a 10 metri di distanza dalla strada comunale che da Violino conduce a Gricignano. Tali eventuali nuovi box dovranno avere un ingombro massimo di 28 metri (lato corto perpendicolare alla strada) per 55 metri (lato lungo) parallelo alla strada. I nuovi box cavalli dovranno essere realizzati in elementi modulari semplicemente appoggiati, ancorati ad una platea in calcestruzzo non più alta di cm. 15, su sottofondo ben costipato e rullato in terra battuta, con leggero strato di materiali inerti, tale che possa essere facilmente removibile. I box saranno realizzati con struttura portante in acciaio e tamponature, rivestimenti in legno e tetto a capanna. Lungo la viabilità dovrà essere impiantata una siepe di arbusti tipici dell'area di pianura che dovranno essere adeguatamente documentati nel progetto, mentre, a sud-ovest e immediatamente a sud dei box da realizzare ex novo, dovranno essere piantumati una siepe ed alberi (pioppi cipressini) per schermare le strutture del centro ippico verso l'abitazione esistente a Ciapanella (a sud della zona F9.2); al fine di garantire una congrua distanza da tale insediamento residenziale, nello schema planimetrico prescrittivo riportato di seguito, è stata individuata un'area a “verde di rispetto ambientale” da mantenere a prato.

Disciplina per ulteriori annessi

Le eventuali strutture integrative (rispetto a quelle esistenti o a quelle di progetto per box) che si rendessero necessarie per il futuro potenziamento del maneggio dovranno essere collocate e realizzate nel rispetto dei condizionamenti contenuti nel presente articolo, comma 3, in ordine alla localizzazione, destinazione d'uso ammissibile, documentazione da allegare ai progetti; le tipologie da utilizzare per gli ulteriori annessi dovranno avere caratteri analoghi, per ciò che riguarda la configurazione architettonica e i materiali, a quelli degli annessi esistenti.

Aree per parcheggi

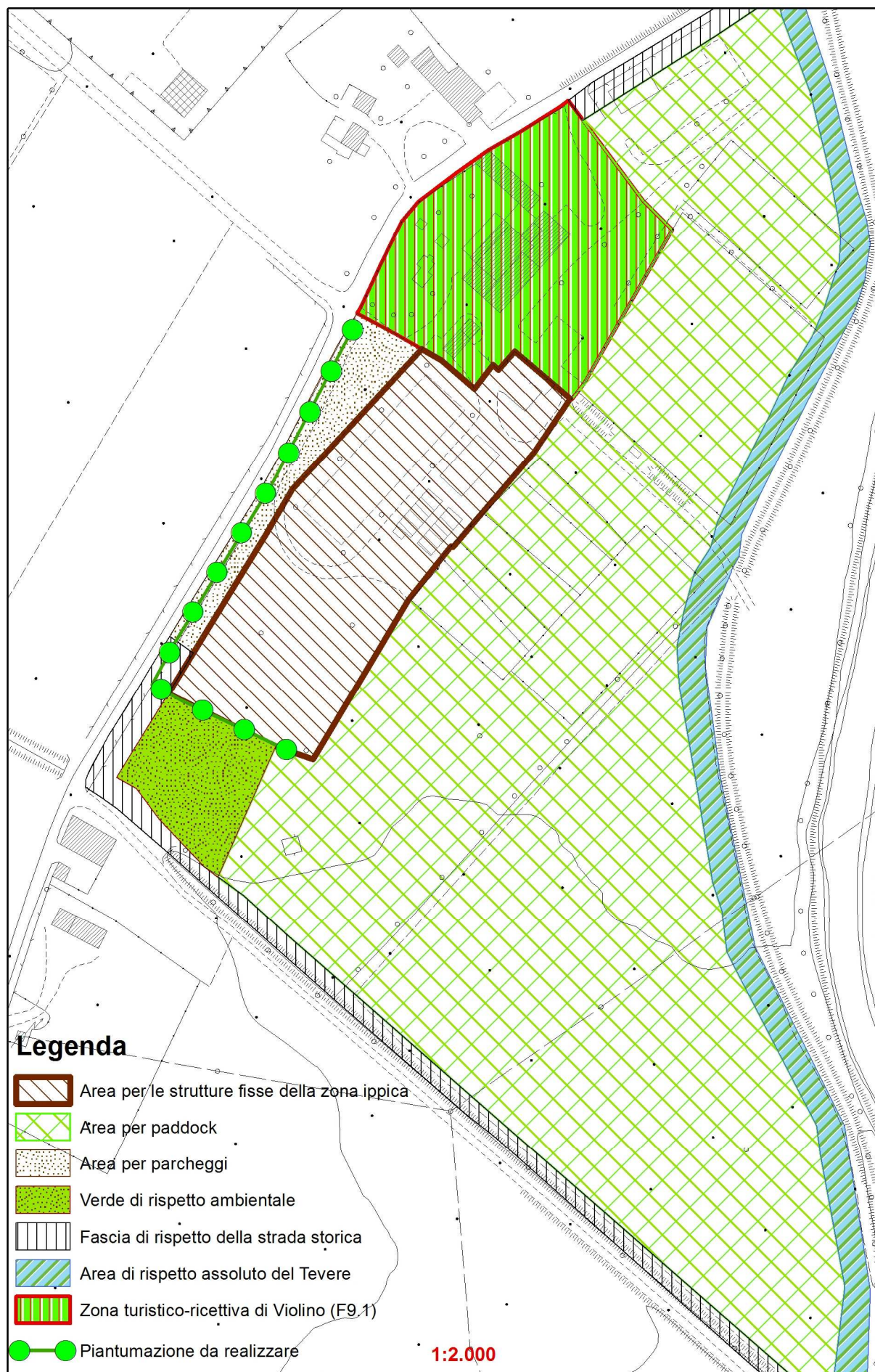
---

L'area tra la tensostruttura esistente e la strada comunale, così come la fascia compresa tra gli eventuali nuovi box e la strada comunale, potranno essere sistemate come parcheggi da realizzare con fondo permeabile in terra battuta o in ghiaietto o a prato.

Prescrizioni per la sistemazione degli spazi aperti

Lo spazio compreso tra i nuovi box e le abitazioni in località Ciapanella, individuato come “verde di rispetto ambientale”, dovrà essere lasciato libero da costruzioni ed essere sistemato a prato. Nella restante parte dell'area potranno essere localizzate le strutture leggere dei paddock o di eventuali tondini, che comunque non potranno occupare la fascia di tutela assoluta dei 10 metri dall'argine del Tevere. Dovrà inoltre essere studiata una congrua localizzazione per la letamaia individuando una collocazione più lontana possibile dalla zona F9.1 e dall'insediamento abitativo di Ciapanella.

4. **Modalità di attuazione:** intervento diretto. In particolare per la zona F9.2 gli interventi potranno attuarsi con progetti che documentino in modo esaustivo tutte le sistemazioni che si intendono realizzare nell'intera area (edifici e spazi aperti); il progetto sarà inoltre corredato da tutti i pareri degli enti interessati tra cui anche quello della A.S.L. in merito al rispetto delle norme igienico sanitarie.



**MODIFICA 6**  
**OSSERVAZIONI 05BIS b**  
Scheda Amb. 11/8R5  
“Violino”

## Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA  
8 R 5 /a

Redazione: Arch. Andrea Polcri Arch. Maria Luisa Sogli

TOPONIMO: Violino

Ambito organico n° 11

Zona Territoriale Omogenea: F9

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

Foglio Catastale: 82

Vincoli:

DATAZIONE DEGLI EDIFICI			CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE		
PRESENTE AL 1825		1	N°	Valore*	
1825-1939		1', 1"	2, 3	1	RV
DOPO IL 1939					
DATAZIONE DOCUMENTATA (ANNO)					
SU: LAPIDE ESTERNA		1953			
USO ATTUALE					
ORIGINARIO					
TRASFORMATO		X			
INUTILIZZATO		2, 3			
ABITAZIONE DI ADDETTI ALL'AGRICOLTURA					
IDEM RODOTTA A RUSTICO					
RUSTICO		2, 3			
CIVILE ABITAZIONE / PERMANENTE					
IDEM / TEMPORANEA					
RUSTICI TRASFORMATI IN CIV. AB. /PERMANENTE					
IDEM / TEMPORANEA					
ALTRO USO (Attività agrituristiche e maneggio)		X	1'		V
CARATTERI DELL'AZIENDA AGRICOLA E INDIRIZZI PRODUTTIVI PREVALENTI					
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE: pianura					
PRESENZA DI CENTRO AZIENDALE		X	1"		V
PRESENZA DI ANNESSI RECENTI		X			
COLTURA PROMISCUA TRADIZIONALE					
INDIRIZZO CEREALICOLO FORAGGERO		X	2		CCA
SPECIALIZZAZIONE DELLE COLTURE (tabacco)		X			
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI					
PRATO PASCOLO					
BOSCO					
ATTIVITA' FAUNISTICO VENATORIA					
ATTIVITA' AGRITURISTICA		X	3		CCA
VIABILITA' DI ACCESSO					
STERRATA CARRABILE		X			
ASFALTATA					
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE					
ASSENTI			* RV: rilevante valore; V: valore; SV: scarso valore; CCA valore compatibile con l'ambiente; N: valore nullo		
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI		1, 1'	RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO:		
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA		2	elemento di qualificazione del contesto		
FRAZIONAMENTO IN PIU' ALLOGGI			PRESENZA DI ALBERATURE ECCEZIONALI		
ARREDO ESTERNO		X	PRESCRIZIONI PARTICOLARI:		
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE			Edificio 2: è consentito il riuso abitativo o per funzioni anche diverse che mantengono la sagoma planoaltimetrica, sfruttino la scala interna esistente o ne prevedano anche una nuova ma sempre interna e riqualifichino anche il disegno delle facciata anche attraverso la regolarizzazione del ritmo delle aperture e delle loro dimensioni tenendo comunque come riferimento la dimensione delle finestre presenti e più grandi.		
INTERNE		ESTERNE	Edificio 3: è consentito il riuso con funzioni abitative attraverso la realizzazione del solaio interpiano all'anterno dell'essiccatoio, l'apertura di finestre assiali entro gli spazi tra le lesene ed il recupero del volume più basso come garage.		
ASSENTI		1, 2, 3			
LEGGERE		1"			
GRAVI					
TOTALI					
STATO DI CONSERVAZIONE					
BUONO		X			
MEDIO		2, 3			
CATTIVO					
PESSIMO					
IMPIANTI					
ACQUA POTABILE		X			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO		X			
LUCE ELETTRICA		X			
FOSSA BIOLOGICA		X			

# Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

**SCHEDA**  
**8 R 5 /b**

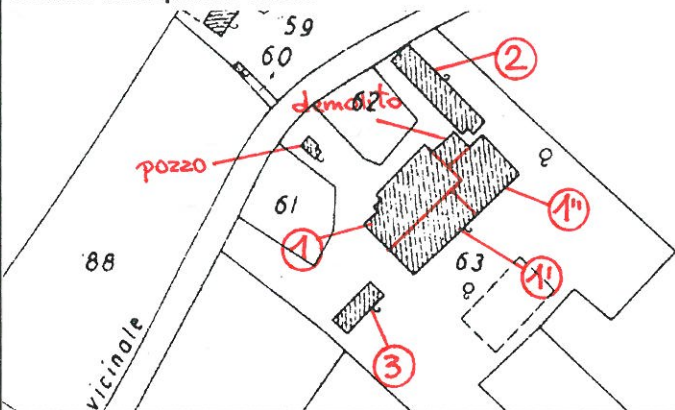
**TOPONIMO:** Violino

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici

Catasto Lorenese



Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994)



**DIRETTIVE PER LA EVENTUALE RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI DI IRRILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI**

FILM N° 28

FOTO 35

ED. N° 1



FILM N° 28

FOTO 34

ED. N° 1



FILM N° 28

FOTO 19

ED. N° 1



FILM N° 28

FOTO 20

ED. N° 1, 1'



## Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

V06.11 – STATO ADOTTATO

**SCHEDA**  
**8 R 5/a**

Redazione: arch. Maria Luisa Sogli, p.i. Enzo Riguccini

**TOPONIMO:** Violino  
**Ambito organico n°** 11  
**Zona Territoriale Omogenea:** F9

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici  
**Foglio Catastale:** 82  
**Vincoli:**

DATAZIONE DEGLI EDIFICI			CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE		
PRESENTE AL 1825		1	N°	Valore*	
1825-1939		1', 1''	2, 3	1	Ex abitazione colonica a sviluppo diacronico unitario con volume originario a torre e corpi edilizi giustapposti ad esso tra cui il pregevole avancorpo loggiato che contiene anche la scala; tale manufatto presenta un portico ad arcate al pian terreno, su cui affaccia anche la cappella con lapide esterna recante la scritta:” SACELLUM HOC / DIVO PATERNIANO DICATUM/MULTUM DIVOVE NEGLECTUM / INSTAURATUM EST / A.D. MCMLIII”; al primo piano il loggiato presenta solo tre aperture centrali architravate mentre quelle laterali sono state simmetricamente tamponate per ricavare i servizi igienici all'interno dello stesso avancorpo; sul parapetto centrale è presente la scritta “PODERE VIOLINO” con sottostante stemma della famiglia Collacchioni.
DOPO IL 1939					
DATAZIONE DOCUMENTATA (ANNO)					
SU: LAPIDE ESTERNA		1953			
USO ATTUALE					
ORIGINARIO					
TRASFORMATO		X			
INUTILIZZATO		2, 3			
ABITAZIONE DI ADDETTI ALL'AGRICOLTURA					
IDEM RODOTTA A RUSTICO					
RUSTICO		2, 3			
CIVILE ABITAZIONE / PERMANENTE			1'	Stalla giustapposta al fronte sud-est dell'edificio 1, progettato per questa funzione con interessante soluzione architettonica; la struttura di copertura è retta da pregevoli capriate.	V
IDEM / TEMPORANEA					
RUSTICI TRASFORMATI IN CIV. AB. /PERMANENTE					
IDEM / TEMPORANEA					
ALTRO USO (Attività agrituristiche e maneggio)		X			
CARATTERI DELL'AZIENDA AGRICOLA E INDIRIZZI PRODUTTIVI PREVALENTI					
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE: pianura					
PRESENZA DI CENTRO AZIENDALE		X			
PRESENZA DI ANNESSI RECENTI		X			
COLTURA PROMISCUA TRADIZIONALE					
INDIRIZZO CEREALICOLO FORAGGERO		X	1''	Unità abitativa giustapposta all'angolo est dell'edificio 1, a volume semplice coperto a capanna.	V
SPECIALIZZAZIONE DELLE COLTURE (tabacco)		X			
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI					
PRATO PASCOLO					
BOSCO					
ATTIVITA' FAUNISTICO VENATORIA					
ATTIVITA' AGRITURISTICA		X			
VIABILITA' DI ACCESSO					
STERRATA CARRABILE		X			
ASFALTATA					
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE			2	Formazione edilizia lineare costituita da annessi (fienili, essiccatoi, depositi) a volume semplice coperto a capanna e muratura parte in blocchi cementizi e parte in pietrame, intonacata e tinteggiata con il colore tipico dei poderi della Fattoria di Gricignano.	CCA
ASSENTI					
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI		1, 1'			
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA		2			
FRAZIONAMENTO IN PIU' ALLOGGI					
ARREDO ESTERNO		X			
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE					
INTERNE		ESTERNE			
ASSENTI		1, 2, 3			
LEGGERE		1''			
GRAVI					
TOTALI					
STATO DI CONSERVAZIONE			3	Ex essiccatoio ottenuto con sopraelevazione in mattoni di un manufatto più basso; sul suo fronte nord-est è addossato un avancorpo, ad un solo piano, coperto a capanna.	CCA
BUONO		X			
MEDIO		2, 3			
CATTIVO					
PESSIMO					
IMPIANTI					
ACQUA POTABILE		X			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO		X			
LUCE ELETTRICA		X			
FOSSA BIOLOGICA		X			

* RV: rilevante valore; V: valore; SV: scarso valore; CCA valore compatibile con l'ambiente; N: valore nullo		
RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO:		
elemento di qualificazione del contesto		
PRESENZA DI ALBERATURE ECCEZIONALI		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:		
Edificio 2: è consentito il riuso abitativo o per funzioni anche diverse che mantengono la sagoma planoaltimetrica, sfruttano la scala interna esistente o ne prevedano anche una nuova ma sempre interna e riqualifichino anche il disegno delle facciate anche attraverso la regolarizzazione del ritmo delle aperture e delle loro dimensioni tenendo comunque come riferimento la dimensione delle finestre presenti e più grandi.		
Edificio 3: è consentito il riuso con funzioni abitative attraverso la realizzazione del solaio interpiano all'interno dell'essiccatoio, l'apertura di finestre assiali entro gli spazi tra le lesene ed il recupero del volume più basso come garage. È inoltre ammessa la sopraelevazione del volume più basso fino all'altezza dell'essiccatoio, conservando la copertura a capanna; sarà consentita un' addizione funzionale da giustapporre al fronte sud est dell'edificio n. 3 per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi e docce sul lato a supporto dell'area contigua adibita a attività ippiche (continua nella pagina successiva).		

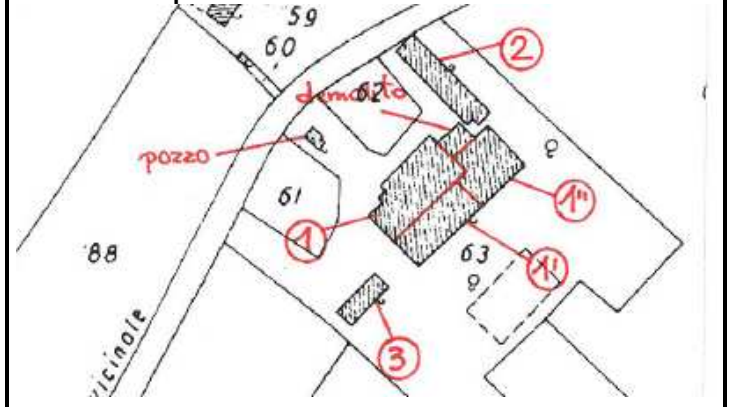
**TOPONIMO:** Violino

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici

Catasto Lorenese



Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994)



**DIRETTIVE PER LA EVENTUALE RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI DI IRRILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI**

Tale addizione potrà avere profondità max di metri 2,80 con tetto ad unico spiovente e altezza massima in gronda di metri 2,40. Valgono inoltre le prescrizioni riportate nella scheda 8 R 5 /c1.

Il fronte principale nord-ovest dell'edificio 1



Particolare dell'immagine precedente



I fronti principale e sud-ovest dell'edificio 1

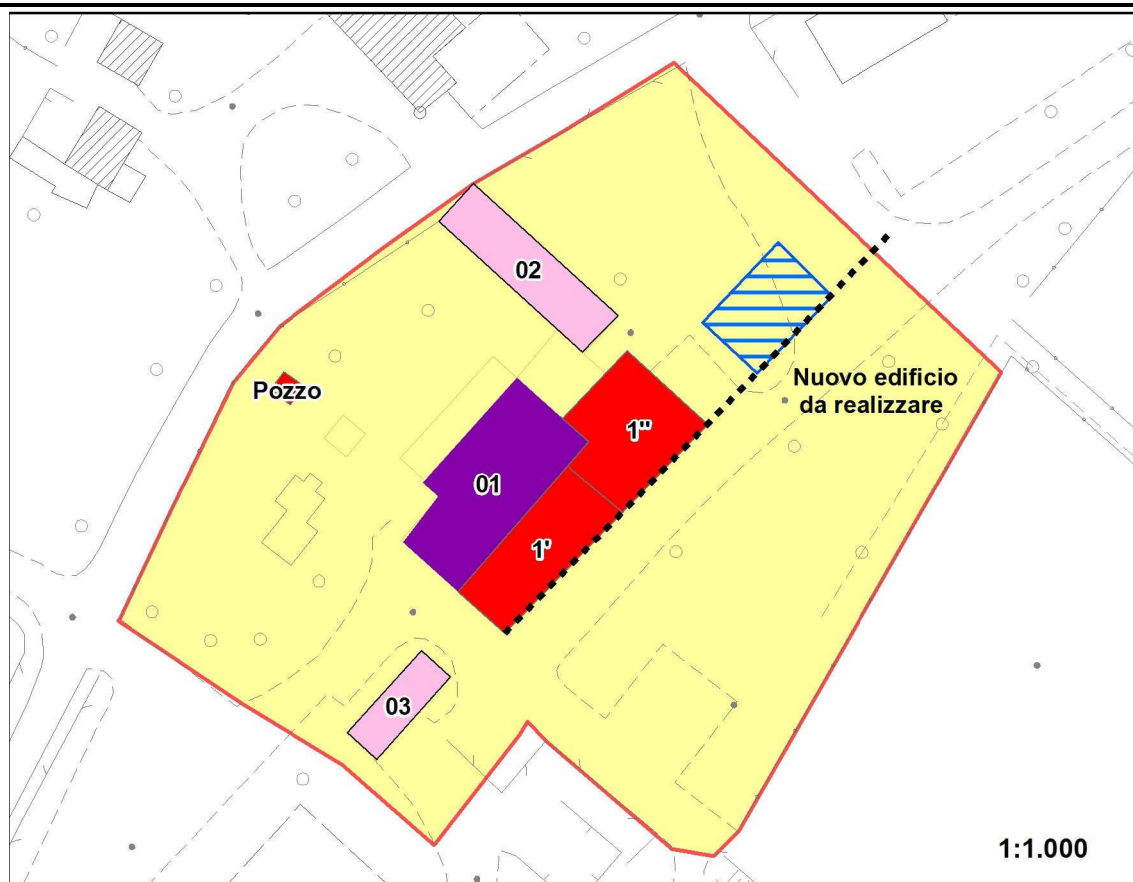


I fronti sud-ovest degli edifici 1 e 1'



**TOPONIMO:** Violino

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici



#### **PRESCRIZIONI PER LE NUOVE COSTRUZIONI:**

Nell'area di pertinenza del complesso edilizio (campita in giallo), oltre a quanto previsto nelle precedenti schede 8 R 5 a e 8 R 5 b, è consentita la realizzazione di un nuovo manufatto con ingombro massimo (barrato blu) di 10 mt. x 14 mt. da localizzare in allineamento con il fronte sud-est dell'edificio 1° e 1', come indicato nello schema riportato qui a fianco e da destinare ad attività di servizio (centro benessere). L'edificio dovrà avere altezza massima in gronda di 2,5 metri e caratteri architettonici coerenti con l'art. 9 delle N.T.A. della vigente "Variante per l'edificato di matrice storica".

Il giardino antistante l'edificio principale



Il fronte nord-est dell'edificio 1°



Il fronte sud-est dell'edificio 1° e 1''



Dettaglio dell'immagine precedente



## Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

V04.11 – STATO CONTRODEDOTTO

SCHEDA  
8 R 5/a

Redazione: Ufficio di piano (Arch. A. Coletti, Arch. M. L. Sogli, Arch. I. Calabresi)

**TOPONIMO:** Violino  
**Ambito organico n°** 11  
**Zona Territoriale Omogenea:** F9

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici  
**Foglio Catastale:** 82  
**Vincoli:**

DATAZIONE DEGLI EDIFICI			CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE			
PRESENTE AL 1825		1	N°	Valore*		
1825-1939		1', 1''	2, 3	1	Ex abitazione colonica a sviluppo diacronico unitario con volume originario a torre e corpi edilizi giustapposti ad esso tra cui il pregevole avancorpo loggiato che contiene anche la scala; tale manufatto presenta un portico ad arcate al pian terreno, su cui affaccia anche la cappella con lapide esterna recante la scritta:” SACELLUM HOC / DIVO PATERNIANO DICATUM/MULTUM DIVOVE NEGLECTUM / INSTAURATUM EST / A.D. MCMLIII”; al primo piano il loggiato presenta solo tre aperture centrali architravate mentre quelle laterali sono state simmetricamente tamponate per ricavare i servizi igienici all'interno dello stesso avancorpo; sul parapetto centrale è presente la scritta “PODERE VIOLINO” con sottostante stemma della famiglia Collacchioni.	
DOPO IL 1939						
DATAZIONE DOCUMENTATA (ANNO)						
SU: LAPIDE ESTERNA		1953				
USO ATTUALE						
ORIGINARIO						
TRASFORMATO		X				
INUTILIZZATO		2, 3				
ABITAZIONE DI ADDETTI ALL'AGRICOLTURA						
IDEM RODOTTA A RUSTICO						
RUSTICO		2, 3				
CIVILE ABITAZIONE / PERMANENTE				1'	Stalla giustapposta al fronte sud-est dell'edificio 1, progettato per questa funzione con interessante soluzione architettonica; la struttura di copertura è retta da pregevoli capriate.	V
IDEM / TEMPORANEA						
RUSTICI TRASFORMATI IN CIV. AB. /PERMANENTE				1''	Unità abitativa giustapposta all'angolo est dell'edificio 1, a volume semplice coperto a capanna.	V
IDEM / TEMPORANEA						
ALTRO USO (Attività agrituristiche e maneggio)		X		2	Formazione edilizia lineare costituita da annessi (fienili, essiccatoi, depositi) a volume semplice coperto a capanna e muratura parte in blocchi cementizi e parte in pietrame, intonacata e tinteggiata con il colore tipico dei poderi della Fattoria di Gricignano.	CCA
CARATTERI DELL'AZIENDA AGRICOLA E INDIRIZZI PRODUTTIVI PREVALENTI						
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE: pianura				3	Ex essiccatoio ottenuto con sopraelevazione in mattoni di un manufatto più basso; sul suo fronte nord-est è addossato un avancorpo, ad un solo piano, coperto a capanna.	CCA
PRESENZA DI CENTRO AZIENDALE		X				
PRESENZA DI ANNESSI RECENTI		X		* RV: rilevante valore; V: valore; SV: scarso valore; CCA valore compatibile con l'ambiente; N: valore nullo		
COLTURA PROMISCUA TRADIZIONALE				RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO:		
INDIRIZZO CEREALICOLO FORAGGERO		X		elemento di qualificazione del contesto		
SPECIALIZZAZIONE DELLE COLTURE (tabacco)		X		PRESENZA DI ALBERATURE ECCEZIONALI		
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI				PRESCRIZIONI PARTICOLARI:		
PRATO PASCOLO				Edificio 2: è consentito il riuso abitativo o per funzioni anche diverse che mantengono la sagoma planoaltimetrica, sfruttano la scala interna esistente o ne prevedano anche una nuova ma sempre interna e riqualifichino anche il disegno delle facciate anche attraverso la regolarizzazione del ritmo delle aperture e delle loro dimensioni tenendo comunque come riferimento la dimensione delle finestre presenti e più grandi.		
BOSCO				Edificio 3: è consentito il riuso con funzioni abitative attraverso la realizzazione del solaio interpiano all'interno dell'essiccatoio, l'apertura di finestre assiali entro gli spazi tra le lesene ed il recupero del volume più basso come garage. È inoltre ammessa la sopraelevazione del volume più basso fino all'altezza dell'essiccatoio, conservando la copertura a capanna; sarà consentita un' addizione funzionale da giustapporre al fronte sud est dell'edificio n. 3 per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi e docce a servizio dell'area contigua adibita ad attività ippiche (continua nella pagina successiva).		
ATTIVITA' FAUNISTICO VENATORIA						
ATTIVITA' AGRITURISTICA		X				
VIABILITA' DI ACCESSO						
STERRATA CARRABILE		X				
ASFALTATA						
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE						
ASSENTI						
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI		1, 1'				
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA		2				
FRAZIONAMENTO IN PIU' ALLOGGI						
ARREDO ESTERNO		X				
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE						
INTERNE		ESTERNE				
ASSENTI		1, 2, 3				
LEGGERE		1''				
GRAVI						
TOTALI						
STATO DI CONSERVAZIONE						
BUONO		X				
MEDIO		2, 3				
CATTIVO						
PESSIMO						
IMPIANTI						
ACQUA POTABILE		X				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO		X				
LUCE ELETTRICA		X				
FOSSA BIOLOGICA		X				

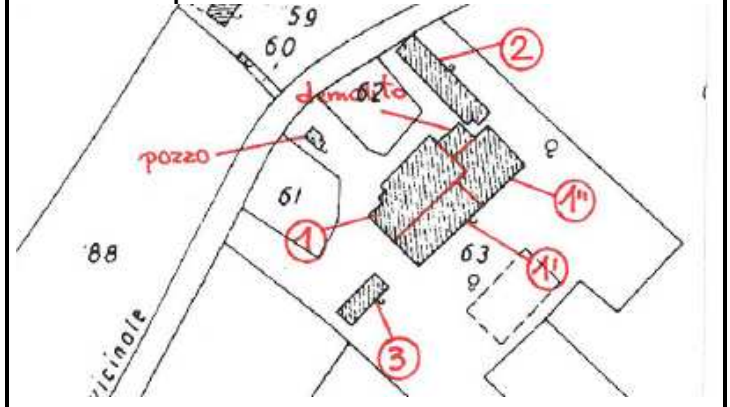
**TOPONIMO:** Violino

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici

Catasto Lorenese



Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994)



**DIRETTIVE PER LA EVENTUALE RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI DI IRRILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI**

Tale addizione potrà avere profondità max di metri 3,50, con tetto ad unico spiovente e altezza massima in gronda di metri 2,40. Valgono inoltre le prescrizioni riportate nella scheda 8 R 5 /c1.

Il fronte principale nord-ovest dell'edificio 1



Particolare dell'immagine precedente



I fronti principale e sud-ovest dell'edificio 1

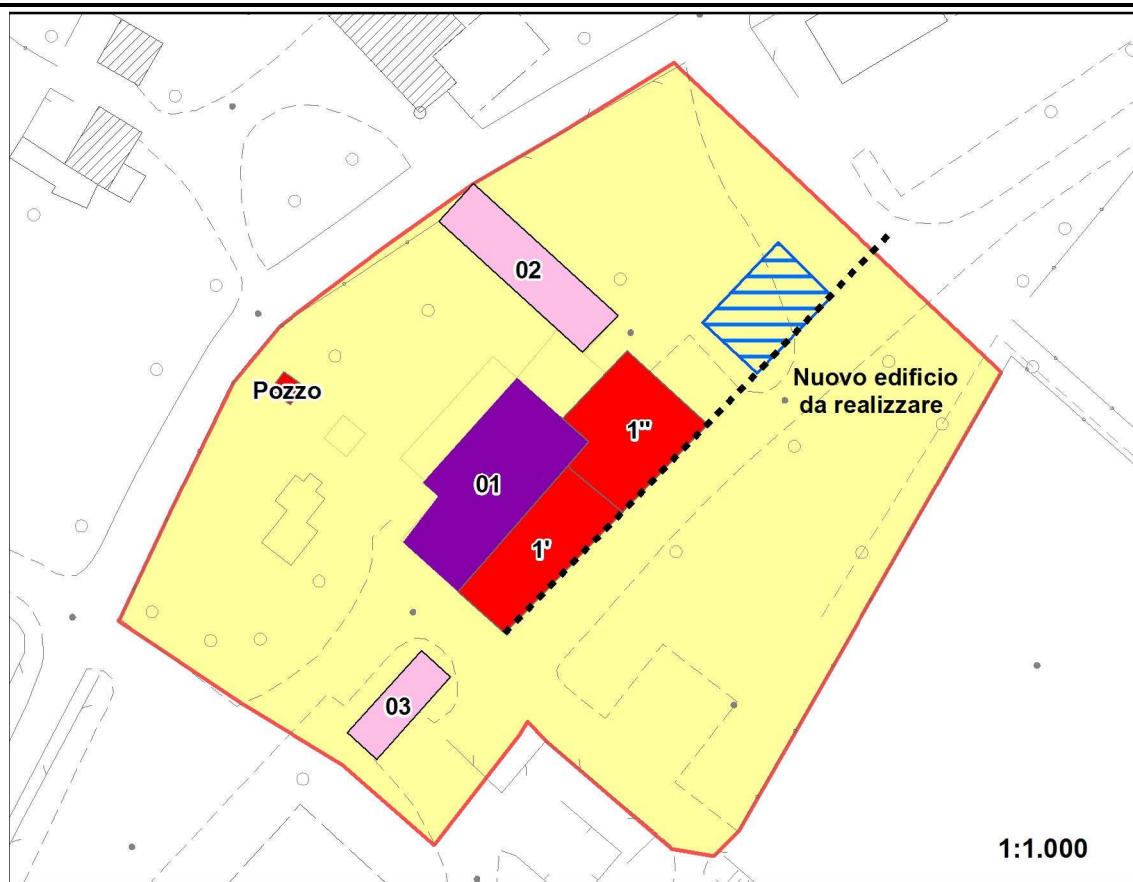


I fronti sud-ovest degli edifici 1 e 1'



**TOPONIMO:** Violino

**OGGETTO:** Abitazione rurale e annessi rustici



### **PRESCRIZIONI PER LE NUOVE COSTRUZIONI:**

Nell'area di pertinenza del complesso edilizio (campita in giallo), oltre a quanto previsto nelle precedenti schede 8 R 5 a e 8 R 5 b, è consentita la realizzazione di un nuovo manufatto con ingombro massimo (barrato blu) di 10 mt. x 14 mt. da localizzare in allineamento con il fronte sud-est dell'edificio 1' e 1'', come indicato nello schema riportato qui a fianco e da destinare ad attività di servizio (centro benessere). L'edificio dovrà avere altezza massima in gronda di 2,5 metri e caratteri architettonici coerenti con quanto disposto nell'art. 9 delle N.T.A. della vigente "Variante per l'edificato di matrice storica".

Il giardino antistante l'edificio principale



Il fronte nord-est dell'edificio 1''



Il fronte sud-est dell'edificio 1' e 1''



Dettaglio dell'immagine precedente

