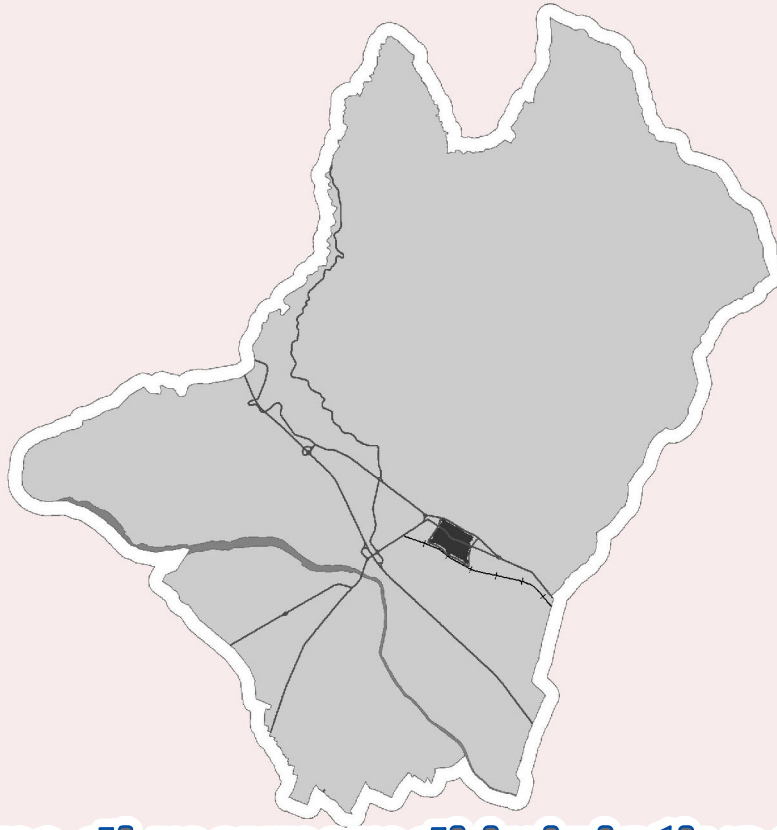




# COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



## **V12 - Piano di recupero di iniziativa privata di Palazzo Pichi Sermolli con contestuale variante al P.R.G.**

**Adozione ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. 01/05**

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Dott.essa Daniela Frullani

DIRIGENTE DEL II SETTORE TECNICO  
E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:  
Ing. Remo Veneziani

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

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
Geom. Gian Luca Pigolotti

COLLABORATORI INTERNI: geom. Rossana Cenciarini,  
geom. Andrea Franceschini, p.i. Enzo Riguccini

**DATA: novembre 2012**

Elab.

**02V**

**Norme tecniche di attuazione:  
stato attuale e modificato**

## **V12 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO A PALAZZO PICHISERMOLLI CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.**

### **MODIFICHE NORMATIVE**

#### **VARIANTE PER IL CENTRO STORICO APPROVATA CON D.G.R. 1356 DEL 21 FEBBRAIO 1994**

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

[...]

##### **ART. 10 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO “A”**

Tali interventi riguardano edifici che rivestono rilevante importanza nel contesto urbano per il loro valore architettonico, ambientale e storico.

L'intervento sarà teso alla conservazione del manufatto nella sua inscindibilità unita formale e strutturale, alla valorizzazione e al ripristino dei caratteri architettonico-decorativi, alla eliminazione dei volumi effetto di interventi impropri.

**Sono tenuti a questa categoria di intervento gli edifici classificati R.V.A.A..**

In particolare l'intervento prevede:

- a) Il consolidamento ed il risanamento del complesso originario, nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti né modifiche dei materiali preesistenti; sono ammessi consolidamenti e/o inserimenti di elementi diversi solo se indispensabili a finalità statiche;
- b) Il restauro dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi in edificati, dei materiali di coperture e di finitura per i quali si procederà alla conservazione ed al ripristino dei materiali originari, la sostituzione degli stessi è ammessa soltanto per le parti documentate come non recuperabili;
- c) La eliminazione di superfetazioni degradanti, sia pure a carattere provvisorio, così come indicato dai progetti guida;
- d) La conservazione e la realizzazione dell'impianto e degli impianti distributivi-organizzativi originari; sono pertanto consentite limitate sistemazioni e modificazioni interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata, quando non alteri le caratteristiche degli ambienti di importanza storico-architettonica;
- e) La eventuale ricostruzione filologica di parti di edifici parzialmente crollati, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storica e/o lettura filologica integrata da saggi e rilievi sull'edificio;
- f) È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette a usura quali: il manto di copertura, pavimenti, rivestimenti, qualora non abbiano un valore documentario e formale particolare e ne sia documentato uno stato di usura incompatibile con la funzionalità;
- g) È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, delle facciate, delle strutture, delle eventuali decorazioni;
- h) Nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini delle proprietà;

- i) Nel caso si debbano prevedere passaggi di canalizzazioni incassate per impianti tecnologici, o rifaciture di intonaci, è fatto obbligo di procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature, con la collaborazione di tecnici della Soprintendenza, per accertare l'eventuale presenza di affreschi o decorazioni preesistenti, che dovranno in tal caso essere sottoposte a restauro.
- j) In ogni caso per tali interventi è prescritto l'uso di materiali e tecniche di cui in allegato alle presenti norme.
- k) Per gli edifici (palazzi) per i quali è stato predisposto un progetto-guida (cfr. Fascicoli 5 a/e), il progetto di restauro dovrà essere uniformato alle indicazioni progettuali in esso contenute e secondo il dettaglio degli artt. 18 e 19.

*Per il complesso di Palazzo Gherardi identificato catastalmente al foglio n. 70, particella n. 345, subalterni nn. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, valgono inoltre gli interventi previsti nel Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 94 del 31/08/2011.<sup>1</sup>*

[...]

## **ART. 17 – PROGETTI – GUIDA PER L'EDILIZIA SPECIALISTICA PALAZZI –**

1. I progetti – guida contenuti nelle schede dei singoli palazzi (cfr. fascicoli 5 A/E) costituiscono riferimento indicativo per la elaborazione dei progetti di restauro e di riqualificazione.

Essi contengono in modo definitivo:

- a) Le nuove unità funzionali (botteghe, studi, alloggi, uffici etc..) che è possibile ricavare all'interno di edifici;
- b) Le destinazioni d'uso ammissibili (residenziali o di carattere terziario), piano per piano;
- c) La valorizzazione del meccanismo distributore originario o consolidato in tutti i suoi elementi significativi (atrio, portico, sale, logge, saloni etc...);
- d) Le demolizioni, relative a tramezzi o a parti superfetative degradanti, da attuare al fine di valorizzare i caratteri architettonici e tipologici degli edifici;
- e) Le eventuali nuove pareti da costruire;
- f) La riapertura e la chiusura di porte esistenti in coerenza con l'organicità dell'impianto distributivo.

Le unità funzionali definite dai progetti – guida costituiscono degli ambiti spaziali e d'uso minimi; esse quindi non possono essere ulteriormente suddivise in unità minori; è ammessa la possibilità di realizzare piano per piano, unità funzionali di dimensioni maggiori assemblando due o più unità funzionali previste.

Per quanto riguarda l'organizzazione distributiva indicata nei progetti – guida, sono di carattere prescrittivo; il taglio minimo delle nuove unità immobiliari e di elementi distributori principali (androni, scale, ingressi, saloni etc...) mentre possono essere modificati, sentita la Commissione Edilizia, elementi di dettaglio legati alle tramezzature interne.

Per quanto basato sulla lettura della organicità e delle intenzionalità architettonica caratterizzanti ogni singolo palazzo, il progetto – guida costituisce riferimento prescrittivo per l'intervento, tuttavia è ammessa la facoltà per gli aventi diritto, di proporre soluzioni diversi purché supportate da approfondite analisi storiche ed architettoniche dell'edificio e coerenti con i suoi caratteri di organicità e di gerarchia interna.

In questi casi il progetto, che costituisce variante al progetto – guida, dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale sulla base di un motivato parere della Commissione Edilizia.

---

<sup>1</sup> Modifica approvata con Del.C.C. n. 94 del 31/08/2011

Analoga procedura dovrà essere seguita nei casi di varianti al progetto – guida, resesi necessarie per motivi di interesse pubblico nell’ambito di iniziative dell’Amministrazione Comunale.

2. *Per Palazzo Gherardi, identificato catastalmente al foglio n. 70 particella n. 345, subalterni nn. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, e schedato nella “Scheda di rilevamento, analisi tipologica e indicazioni operative della UNITÀ EDILIZIA n. 61” del Fascicolo n. 5D della presente variante, la parte 6 della suddetta scheda è sostituita con quanto contenuto nell’elaborato individuato come Tavola n. 2 del Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 94. del 31/08/2011. Il numero di unità funzionali e le relative destinazioni d’uso individuati in tale Tavola n. 2 hanno valore prescrittivo. Per lo stesso Palazzo valgono inoltre le seguenti norme:*

*a) sono ammessi le modifiche alle facciate, l’inserimento di un ascensore, di un soppalco al secondo piano e dei nuovi corpi scala nelle modalità riportate negli elaborati del citato P.d.R.; in particolare per tali interventi hanno valore prescrittivo le dimensioni, la forma, gli allineamenti e le posizioni riportati nelle tavole 5, 6 del P.d.R. oltre che i materiali e le modalità di intervento previste nell’art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. (tavola 13). L’ampliamento della finestra esistente al secondo piano del fronte sud della torre dovrà essere realizzato nel rispetto delle dimensioni, forma, allineamenti, posizione e materiali descritti nella tavola n. 16 del P.d.R. e delle modalità di realizzazione degli interventi di cui all’art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. (Tavola 13). In merito alla torre si prescrive inoltre di non alterare l’attuale facciata sud, sui fianchi e al di sopra della finestra da ampliare, e, pertanto, di conservare le aperture per i colombi con i relativi posatoi in cotto posti al di sopra di tale finestra. L’infisso della finestra dovrà essere ancorato ad una contro parete interna da realizzare in aderenza alla parete esterna sud della torre;*

*b) si prescrive che, in sede di rilascio di permesso a costruire o di presentazione di D.I.A. o altro titolo abilitativo per l’attuazione degli interventi compresi nel presente P.d.R., la quota di standards di parcheggio pubblico da riferire all’incremento di carico urbanistico relativo al previsto aumento di unità funzionali, data la impossibilità a reperire gli standards pubblici collegati, venga monetizzata alle condizioni definite nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 319 del 29/11/2010 o venga individuata in aree contigue al centro storico;*

*d) la richiesta di permesso a costruire così come la D.I.A. o altro titolo abilitativo dovrà rispettare le prescrizioni in merito al trattamento degli intonaci, delle tinteggiature, dei paramenti murari, delle pietre di pavimentazione e le modalità di realizzazione degli impianti di cui alla autorizzazione della Soprintendenza del 01/04/2005 (prot. 2228); i titoli abitativi per l’attuazione del citato P.d.R. dovranno comunque essere corredati da una nuova autorizzazione della Soprintendenza, nel rispetto dell’art. 21, comma 5, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.<sup>2</sup>*

<sup>2</sup> Comma approvato con Del.C.C. n. 94 del 31/08/2011

## **V12 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO A PALAZZO PICHISERMOLLI CON CONTESTUALE VARIANTE AL P.R.G.**

### **MODIFICHE NORMATIVE**

#### **VARIANTE PER IL CENTRO STORICO APPROVATA CON D.G.R. 1356 DEL 21 FEBBRAIO 1994**

##### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: STATO VARIATO**

Le modifiche sono riportate in **rosso**

[...]

##### **ART. 10 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO “A”**

Tali interventi riguardano edifici che rivestono rilevante importanza nel contesto urbano per il loro valore architettonico, ambientale e storico.

L'intervento sarà teso alla conservazione del manufatto nella sua inscindibilità unita formale e strutturale, alla valorizzazione e al ripristino dei caratteri architettonico-decorativi, alla eliminazione dei volumi effetto di interventi impropri.

##### **Sono tenuti a questa categoria di intervento gli edifici classificati R.V.A.A..**

In particolare l'intervento prevede:

- l) Il consolidamento ed il risanamento del complesso originario, nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura senza spostamenti né modifiche dei materiali preesistenti; sono ammessi consolidamenti e/o inserimenti di elementi diversi solo se indispensabili a finalità statiche;
- m) Il restauro dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi in edificati, dei materiali di coperture e di finitura per i quali si procederà alla conservazione ed al ripristino dei materiali originari, la sostituzione degli stessi è ammessa soltanto per le parti documentate come non recuperabili;
- n) La eliminazione di superfetazioni degradanti, sia pure a carattere provvisorio, così come indicato dai progetti guida;
- o) La conservazione e la realizzazione dell'impianto e degli impianti distributivi-organizzativi originari; sono pertanto consentite limitate sistemazioni e modificazioni interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie, anche impiegando l'areazione forzata, quando non alteri le caratteristiche degli ambienti di importanza storico-architettonica;
- p) La eventuale ricostruzione filologica di parti di edifici parzialmente crollati, subordinando l'intervento alla presentazione di adeguata documentazione storica e/o lettura filologica integrata da saggi e rilievi sull'edificio;
- q) È ammessa la reintegrazione con materiali tradizionali delle parti soggette a usura quali: il manto di copertura, pavimenti, rivestimenti, qualora non abbiano un valore documentario e formale particolare e ne sia documentato uno stato di usura incompatibile con la funzionalità;
- r) È vietata qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, delle facciate, delle strutture, delle eventuali decorazioni;
- s) Nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini delle proprietà;
- t) Nel caso si debbano prevedere passaggi di canalizzazioni incassate per impianti tecnologici, o rifaciture di intonaci, è fatto obbligo di procedere con cautela a saggi di raschiatura delle

- imbiancature, con la collaborazione di tecnici della Soprintendenza, per accertare l'eventuale presenza di affreschi o decorazioni preesistenti, che dovranno in tal caso essere sottoposte a restauro.
- u) In ogni caso per tali interventi è prescritto l'uso di materiali e tecniche di cui in allegato alle presenti norme.
- v) Per gli edifici (palazzi) per i quali è stato predisposto un progetto-guida (cfr. Fascicoli 5 a/e), il progetto di restauro dovrà essere uniformato alle indicazioni progettuali in esso contenute e secondo il dettaglio degli artt. 18 e 19.
2. *Per il complesso di Palazzo Gherardi identificato catastalmente al foglio n. 70, particella n. 345, subalterni nn. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, valgono inoltre gli interventi previsti nel Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 94 del 31/08/2011.*<sup>3</sup>
3. **Per il complesso di Palazzo Pichi Sermolli identificato catastalmente al foglio n. 70, particella 272, subalterni 23 e 24, valgono inoltre gli interventi previsti nel Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. .... del .....**

[...]

#### **ART. 17 – PROGETTI – GUIDA PER L'EDILIZIA SPECIALISTICA PALAZZI –**

4. I progetti – guida contenuti nelle schede dei singoli palazzi (cfr. fascicoli 5 A/E) costituiscono riferimento indicativo per la elaborazione dei progetti di restauro e di riqualificazione. Essi contengono in modo definitivo:
- g) Le nuove unità funzionali (botteghe, studi, alloggi, uffici etc..) che è possibile ricavare all'interno di edifici;
- h) Le destinazioni d'uso ammissibili (residenziali o di carattere terziario), piano per piano;
- i) La valorizzazione del meccanismo distributore originario o consolidato in tutti i suoi elementi significativi (atrio, portico, sale, logge, saloni etc...);
- j) Le demolizioni, relative a tramezzi o a parti superfetative degradanti, da attuare al fine di valorizzare i caratteri architettonici e tipologici degli edifici;
- k) Le eventuali nuove pareti da costruire;
- l) La riapertura e la chiusura di porte esistenti in coerenza con l'organicità dell'impianto distributivo.

Le unità funzionali definite dai progetti – guida costituiscono degli ambiti spaziali e d'uso minimi; esse quindi non possono essere ulteriormente suddivise in unità minori; è ammessa la possibilità di realizzare piano per piano, unità funzionali di dimensioni maggiori assemblando due o più unità funzionali previste.

Per quanto riguarda l'organizzazione distributiva indicata nei progetti – guida, sono di carattere prescrittivo; il taglio minimo delle nuove unità immobiliari e di elementi distributori principali (androni, scale, ingressi, saloni etc...) mentre possono essere modificati, sentita la Commissione Edilizia, elementi di dettaglio legati alle tramezzature interne.

Per quanto basato sulla lettura della organicità e delle intenzionalità architettonica caratterizzanti ogni singolo palazzo, il progetto – guida costituisce riferimento prescrittivo per l'intervento, tuttavia è ammessa la facoltà per gli aventi diritto, di proporre soluzioni diversi purché supportate da approfondite analisi storiche ed architettoniche dell'edificio e coerenti con i suoi caratteri di organicità e di gerarchia interna.

<sup>3</sup> Modifica approvata con Del.C.C. n. 94 del 31/08/2011

In questi casi il progetto, che costituisce variante al progetto – guida, dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale sulla base di un motivato parere della Commissione Edilizia.

Analoga procedura dovrà essere seguita nei casi di varianti al progetto – guida, restando necessarie per motivi di interesse pubblico nell'ambito di iniziative dell'Amministrazione Comunale.

3. *Per Palazzo Gherardi, identificato catastalmente al foglio n. 70 particella n. 345, subalterni nn. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, e schedato nella "Scheda di rilevamento, analisi tipologica e indicazioni operative della UNITÀ EDILIZIA n. 61" del Fascicolo n. 5D della presente variante, la parte 6 della suddetta scheda è sostituita con quanto contenuto nell'elaborato individuato come Tavola n. 2 del Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 94. del 31/08/2011. Il numero di unità funzionali e le relative destinazioni d'uso individuati in tale Tavola n. 2 hanno valore prescrittivo. Per lo stesso Palazzo valgono inoltre le seguenti norme:*

*a) sono ammessi le modifiche alle facciate, l'inserimento di un ascensore, di un soppalco al secondo piano e dei nuovi corpi scala nelle modalità riportate negli elaborati del citato P.d.R.; in particolare per tali interventi hanno valore prescrittivo le dimensioni, la forma, gli allineamenti e le posizioni riportati nelle tavole 5, 6 del P.d.R. oltre che i materiali e le modalità di intervento previste nell'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. (tavola 13). L'ampliamento della finestra esistente al secondo piano del fronte sud della torre dovrà essere realizzato nel rispetto delle dimensioni, forma, allineamenti, posizione e materiali descritti nella tavola n. 16 del P.d.R. e delle modalità di realizzazione degli interventi di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R. (Tavola 13). In merito alla torre si prescrive inoltre di non alterare l'attuale facciata sud, sui fianchi e al di sopra della finestra da ampliare, e, pertanto, di conservare le aperture per i colombi con i relativi posatoi in cotto posti al di sopra di tale finestra. L'infilso della finestra dovrà essere ancorato ad una contro parete interna da realizzare in aderenza alla parete esterna sud della torre;*

*b) si prescrive che, in sede di rilascio di permesso a costruire o di presentazione di D.I.A. o altro titolo abilitativo per l'attuazione degli interventi compresi nel presente P.d.R., la quota di standards di parcheggio pubblico da riferire all'incremento di carico urbanistico relativo al previsto aumento di unità funzionali, data la impossibilità a reperire gli standards pubblici collegati, venga monetizzata alle condizioni definite nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 319 del 29/11/2010 o venga individuata in aree contigue al centro storico;*

*d) la richiesta di permesso a costruire così come la D.I.A. o altro titolo abilitativo dovrà rispettare le prescrizioni in merito al trattamento degli intonaci, delle tinteggiature, dei paramenti murari, delle pietre di pavimentazione e le modalità di realizzazione degli impianti di cui alla autorizzazione della Soprintendenza del 01/04/2005 (prot. 2228); i titoli abitativi per l'attuazione del citato P.d.R. dovranno comunque essere corredati da una nuova autorizzazione della Soprintendenza, nel rispetto dell'art. 21, comma 5, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.<sup>4</sup>*

4. *Per Palazzo Pichi Sermolli, identificato catastalmente al foglio n. 70 particella 272, subalterni 23 e 24, e schedato nella "Scheda di rilevamento, analisi tipologica e indicazioni operative della UNITÀ EDILIZIA n. 37, la parte 6 e 6a della suddetta scheda è sostituita con quanto contenuto nell'elaborato individuato come Tavola n. 4 del Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. .... del ..... Il numero di unità funzionali e le relative destinazioni d'uso individuati in tale Tavola n. 4 hanno valore prescrittivo. Per lo stesso Palazzo valgono inoltre le seguenti norme:*

<sup>4</sup> Comma approvato con Del.C.C. n. 94 del 31/08/2011

- a) gli interventi sulla torre saranno limitati a quelli previsti per gli edifici di Rilevante Valore Architettonico Ambientale di cui all'art. 10 delle presenti N.T.A.;
- b) si prescrive che, in sede di rilascio di permesso a costruire o di presentazione di S.C.I.A. o altro titolo abilitativo per l'attuazione degli interventi compresi nel presente P.d.R., la quota di standards di parcheggio pubblico da riferire all'incremento di carico urbanistico relativo al previsto aumento di unità funzionali, data la impossibilità a reperire gli standards pubblici collegati, venga monetizzata alle condizioni definite nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 319 del 29/11/2010 o venga individuata in aree contigue al centro storico.

[...]