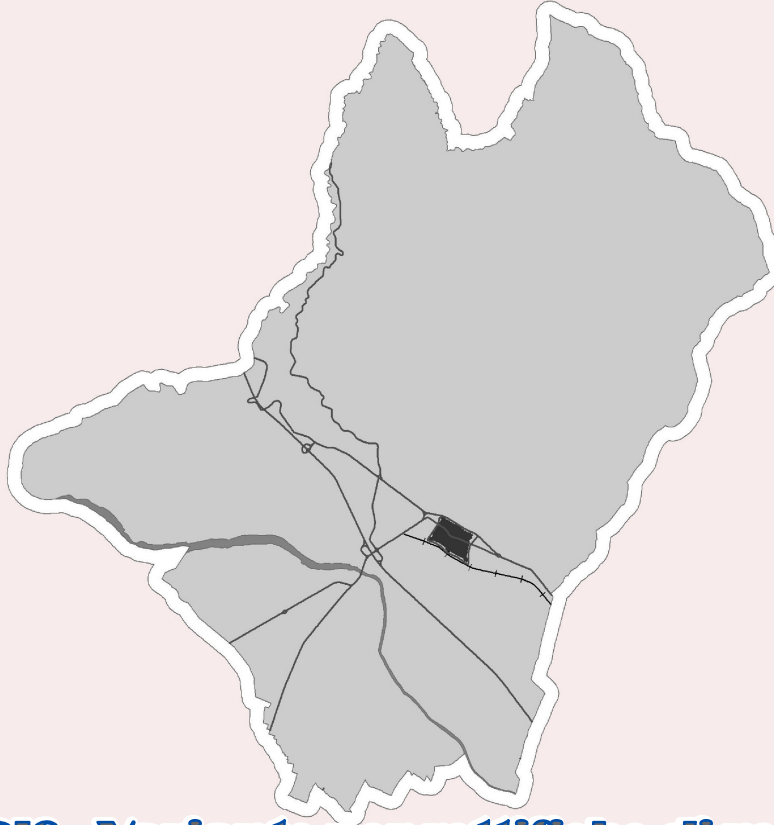




COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



**V04 e V.04 BIS - Variante per rettifiche di modesta entità
allo strumento urbanistico vigente:**

V04.04 - Zona B0.1 a S. Fiora

V04.08 - Area di tutela paesistica di Villa Silvestri

**Approvazione definitiva
ai sensi dell' art. 17 della L.R.T. 1/05**

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: Agosto 2011

Elab.

01

**Relazione descrittiva -
Sintesi non tecnica**

“V04 BIS - VARIANTE PER RETTIFICHE DI MODESTA ENTITÀ ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE –V04.04 A SANTA FIORA E V04.08 A VILLA SILVESTRI” RELAZIONE DESCRITTIVA – SINTESI NON TECNICA

1 - INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La variante denominata “V04 – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente” è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 28 febbraio 2011 e riguarda sette interventi puntuali su altrettante aree sparse nel territorio comunale che sono i seguenti:

V04.01 -Edificio posto in frazione Paradiso, loc. “Il Cantone” – Ambito 6 - Scheda 22R16 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;

V04.02 - Complesso posto in Fraz. Basilica, loc. “Guerrino” – Ambito 7C - Scheda 14R11 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;

V04.03 - Edificio posto loc. Manciano Secondo – Ambito 9 - Scheda 33R30 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;

V04.04 - Edificio posto in zona B0 in loc. Santa Fiora.

V04.05 – Complesso edilizio posto nell’aggregato di Falcigiano in zona B0 del P.R.G. vigente;

V04.06 – Complesso religioso di Santa Flora e Lucilla a S. Fiora – Ambito n. 10 Scheda 8A2 della “Variante per l’Edificato di Matrice Storica”;

V04.12 – Fascia di rispetto stradale della strada Tiberina nord a Melello.

La variante denominata “V04 BIS – Variante per rettifiche di modesta entità allo strumento urbanistico vigente”, che rappresenta una integrazione alla precedente V04, è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 21/04/2011 e riguarda anch’essa alcuni interventi puntuali di modifica dello strumento urbanistico vigente e di diversa natura, che sono i seguenti:

V04.07 – Edificio posto in località Loretino di sopra – Ambito 04 Scheda 53 R 31;

V04.08 – Zona agricola di tutela paesaggistica del Complesso di Villa Silvestri;

V04.09 – Complesso di Villa Benedetti – Ambito 08 Scheda 20 Vi 2;

V04.10 – Complesso di Villa Geddes da Filicaia ad Aboca – Ambito 07 a Scheda 20Vi2;

V04.11 – Maneggio esistente a Violino – Ambito 11 -Scheda 8 R 5 e zona F9 ippica.

Tali varianti sono state adottate a seguito di una verifica di coerenza con i criteri stabiliti dall’Amministrazione Comunale di Sansepolcro con D.C.C. n. 71 del 01/07/2009, in merito alla procedibilità delle varianti al P.R.G. anticipatrici del R.U. a seguito dell’adozione del P.S., adottato con D.C.C. n. 36 del 17/04/2009 e poi approvato con D.C.C. n. 147 del 22/11/2010.

I criteri stabiliti nel suddetto provvedimento sono stati formulati con l’obiettivo di evitare modalità di approccio che potrebbero comportare la moltiplicazione del numero di varianti affrontate con la logica del “caso per caso” privilegiando quindi, innanzitutto, quelle riguardanti la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nonché, nel rispetto dei principi generali della L.R.T. 1/2005, quelle indirizzate al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di aree degradate o dismesse.

Le varianti in oggetto prevedono modifiche di lieve entità agli strumenti urbanistici vigenti al fine di permettere interventi altrimenti non consentiti dalle prescrizioni particolari di alcune schede di classificazione dei valori architettonici e ambientali di edifici storici del territorio comunale contenute nella vigente “Variante per l’edificato di matrice storica” e consentendo altresì, in alcuni casi, anche ampliamenti a tantum o trasformazioni comunque ammessi dal P.S. (quali ad esempio quelli all’interno delle aree di tutela delle ville).

A seguito della pubblicazione delle varianti V04 e V04 BIS sono pervenute, oltre ad alcune osservazioni presentate da privati cittadini, due osservazioni della Regione Toscana che evidenziano i seguenti aspetti:

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

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

L'intervento V04.08 inoltre, poiché si pone l'obiettivo di riqualificare anche gli spazi aperti di pertinenza di Villa Silvestri rispettandone i valori architettonico-ambientali e paesistici, è stato reso compatibile con il Piano Strutturale, con il P.T.C. e con il P.I.T. anche attraverso le integrazioni normative proposte in accoglimento della osservazione regionale.

Si ritiene pertanto ammissibile procedere all'approvazione delle varianti V04 e V04 BIS, limitatamente ai citati interventi V04.04 a Santa Fiora e V04.08 a Villa Silvestri, controdeducendo per essi all'unica osservazione pervenuta in merito, ovvero quella della Regione Toscana, e inviando al Genio Civile le integrazioni richieste da tale ufficio regionale prima della definitiva approvazione in merito alla variante V04.08. In merito invece agli altri interventi ricompresi nella Variante V04 e variante V04 BIS si potrà procedere alla loro successiva approvazione con un unico atto deliberativo, in ottemperanza a quanto richiesto nella citata osservazione della Regione Toscana.

Gli **obiettivi generali** della presente variante possono così riassumersi:

- ob. 1:** garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando altresì la zonizzazione del vigente P.R.G. sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e del riconoscimento di attività agricole in atto;
- ob. 2:** promuovere ed incentivare la permanenza, il potenziamento e l'insediamento di attività compatibili ed integrative delle attività agricole con ricadute di interesse collettivo quali la diversificazione delle attività economiche e la permanenza di operatori sul territorio extraurbano in grado di svolgere un prezioso ruolo di presidio e manutenzione territoriale anche in situazioni quali quelle collinari e montana dove la redditività delle attività agricole in senso stretto è inferiore a quella delle aziende agricole di pianura.
- ob. 3:** promuovere ed incentivare la permanenza ed il potenziamento di attività economiche già insediate di indubbio interesse collettivo anche nel settore commerciale come appunto il negozio di alimentari di Santa Fiora.

2 - QUADRO CONOSCITIVO E PREVISIONI DI VARIANTE

V04.04 – Edificio posto in zona B0 in loc. Santa Fiora

La presente variante risulta funzionale al potenziamento di una attività commerciale di generi alimentari posta in frazione Santa Fiora, nell'immobile catastalmente censito al Foglio 75 particella 172, ricadente nell'attuale P.R.G. in zona B0, in cui non sono ad oggi ammessi ampliamenti delle volumetrie esistenti. La presente variante è finalizzata alla modifica del P.R.G. per consentire la realizzazione di un ampliamento al solo piano terreno, nel lato est dell'immobile, da utilizzare come area consumazione pasti ad integrazione della attività commerciale esistente.

La classificazione dell'area in questione come sottozona omogenea "B0" è dovuta ad una prescrizione regionale definita in fase di approvazione del P.R.G. vigente (approvato con D.C.R. n.197 del 31/10/2001) che imponeva, fino alla redazione di un'apposita variante per l'edificato di matrice storica, la limitazione degli interventi fino alla ristrutturazione edilizia per i complessi edilizi presumibilmente di valore storico. Nell'ambito di tale variante, approvata dal Comune nel 2002, tale manufatto, edificato successivamente al 1940, non è stato oggetto di schedatura specifica ed è stato quindi assimilato agli edifici di valore architettonico-ambientale *nullo*.

Nel P.R.G. vigente inoltre, a est dell'edificio oggetto di variante, figura una fascia di rispetto della profondità di 10 metri dalla viabilità storica di Casa Prato, nella quale non è consentita la realizzazione di nuovi interventi edilizi.

Tuttavia, considerato che l'edificio in questione non è stato ritenuto di pregio storico-architettonico e che la viabilità adiacente ha ormai perso i caratteri originari, è apparso ammissibile concedere l' ampliamento richiesto come ampliamento "una tantum" attraverso una specifica modifica del P.R.G. che inquadra la zona come sottozona B0.1 per la quale è stata definita una norma integrativa della N.T.A. del P.R.G. che consenta gli interventi descritti.

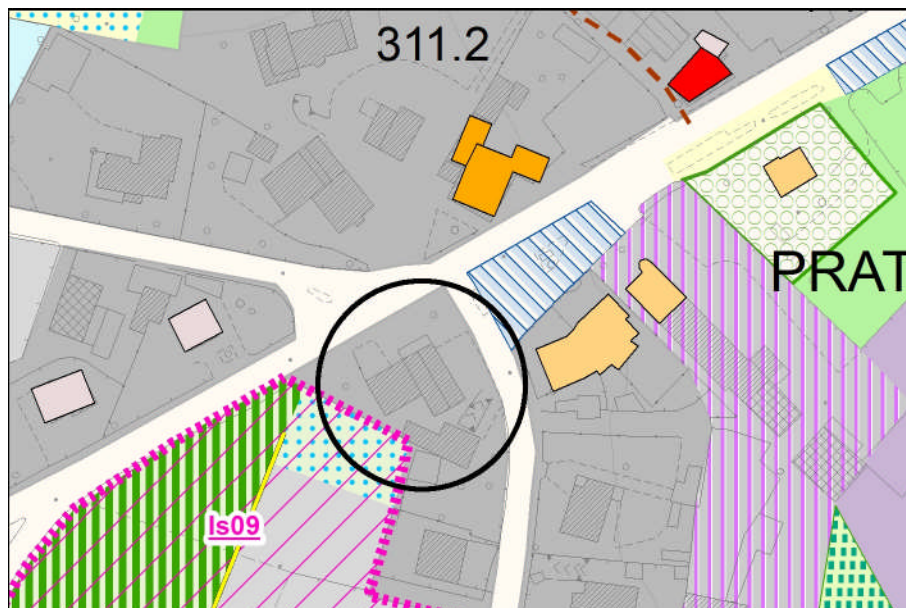
Si ritiene infatti che tale trasformazione sia compatibile con l'assetto volumetrico esistente e permetta lo sviluppo di un'attività commerciale a gestione familiare a vantaggio di tutta la frazione. Per quanto riguarda la fascia di rispetto, si ritiene che la strada storica conservi caratteri di valore storico – paesaggistico solo nel tratto in corrispondenza del nucleo storico più a sud, mentre abbia perso tali caratteri in corrispondenza dell'edificio interessato; si ritiene pertanto ammissibile realizzare l'ampliamento suddetto in deroga alla fascia di rispetto di 10 m dalla strada, pur prevedendo che lo stesso si disponga ad una distanza minima di 5 metri dalle stessa strada.



Vista dell'edificio dalla strada Libbia (da est)



Estratto della foto aerea con indicata l'area oggetto di variante



Estratto della tavola n. 13 del P.S. approvato da cui si evince che l'area in questione è stata classificata come *"Tessuti residenziali esistenti prevalentemente recenti"* per i quali è ammissibile la modifica dello strumento urbanistico proposta.
L'area inoltre non è interessata da vincoli sovraordinati.

V04.08 – Complesso di Villa Silvestri – Ambito 04 Scheda 59 Vi 7

La presente variante interessa un complesso edilizio già schedato come villa nell'ambito del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.), individuato come tale anche nella schedatura contenuta nella vigente *"Variante per l'edificato di matrice storica"*.

Tale complesso è localizzato sul pedecolle della collina di Sansepolcro, a est dell'ospedale civico, e risulta sede di un'azienda agricola specializzata in particolare nella coltivazione di olivi

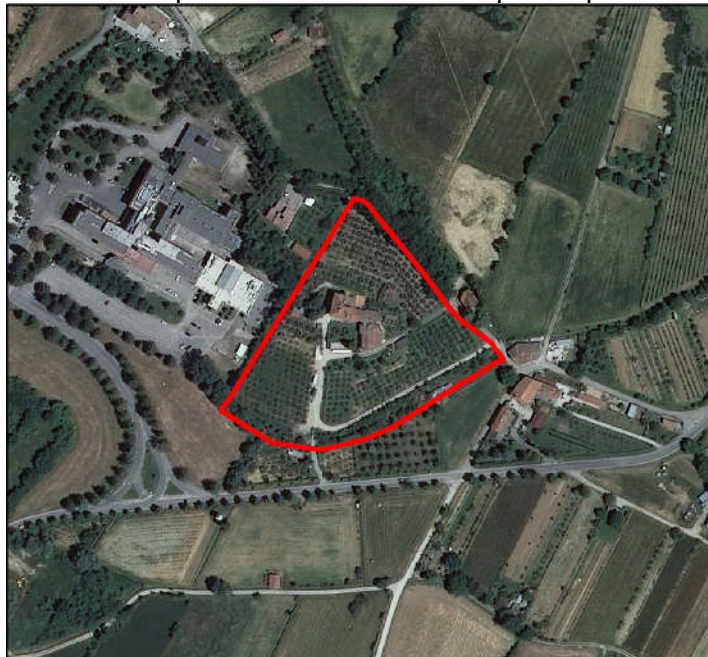
e nella produzione dell'olio.

L'area in cui è localizzato tale complesso edilizio è interessata dal vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 istituito con D.M. 12/11/1962 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 310 del 1962 nella "Zona limitrofa al comune di Sansepolcro" corrispondente alla collina a monte del capoluogo.

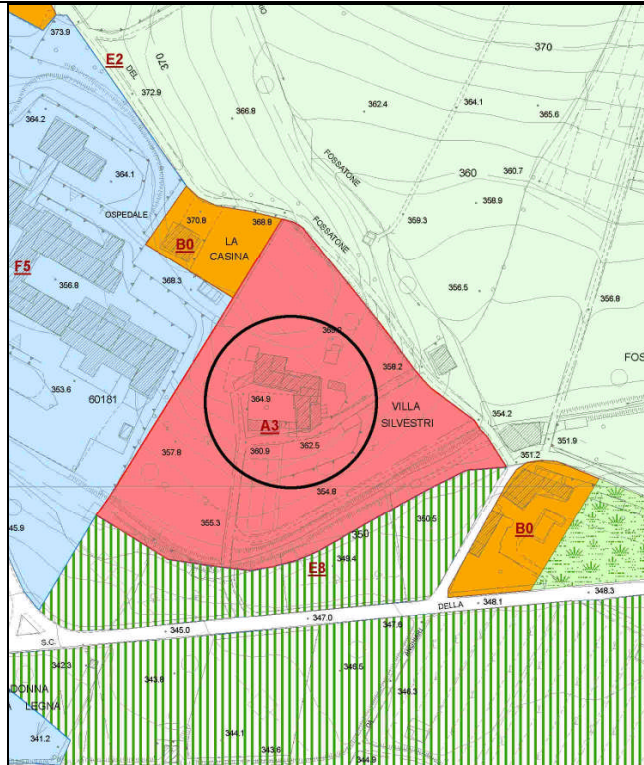
Il P.T.C. ha individuato nell'intorno della villa un'area di tutela paesistica il cui perimetro è stato integralmente recepito, insieme alla relativa disciplina di tutela, nell'ambito del P.S..

Il vigente P.R.G. ha a suo tempo individuato, in corrispondenza dell'area di tutela paesistica di tale villa, una zona A3, in cui sono ammessi solo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Inoltre la "Variante per l'edificato di matrice storica" ha sottoposto ad interventi limitati al restauro gli immobili ricompresi nelle aree di tutela delle ville, prevedendo comunque la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia attraverso la redazione di un piano di recupero e con una puntuale ricognizione degli specifici valori presenti.

Poiché l'azienda agricola insediata nel complesso in questione necessita di nuovi spazi per sopperire alle sue attuali esigenze di potenziamento delle strutture di servizio, si rende necessario avviare una variante al P.R.G. che superi le limitazioni della vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente e consenta al tempo stesso di comprendere tale centro aziendale in zona agricola e non all'interno di un centro storico come attualmente previsto. Tale centro aziendale potrà, a seguito della realizzazione dell'intervento proposto, potenziare la sua attività con ricaduta anche di interesse collettivo come attività economica compatibile con il territorio agricolo e quindi da incentivare e promuovere anche anticipando per essa i contenuti del R.U..



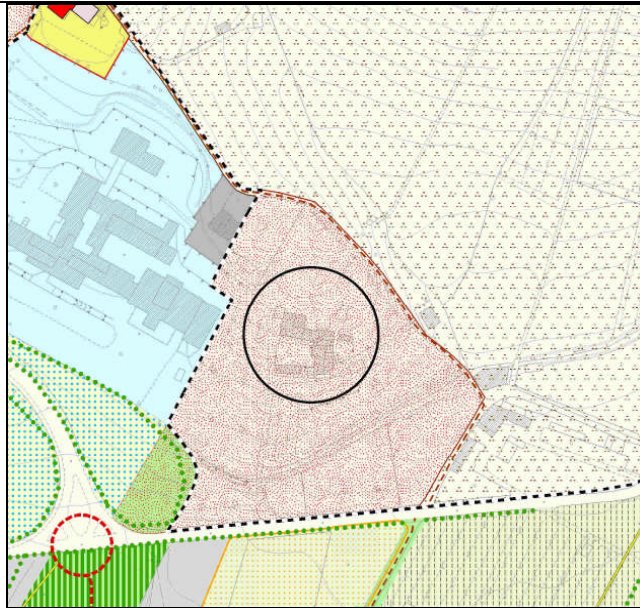
Estratto della foto aerea con individuazione dell'area oggetto di variante.



Estratto del P.R.G. vigente



Estratto della tavola 12 del P.S. "Disciplina di piano - Sistema insediativo"



Estratto della tavola 13 del P.S. "Disciplina del sistema insediativo concentrato"

Il Piano Strutturale ha poi specificato, nella sua tavola n. 12 e all'interno dell'area di tutela di Villa Silvestri, il perimetro del vero e proprio parco o giardino di pertinenza del complesso edilizio, le aree agricole circostanti che presentano "tessitura agraria a maglia fitta" da tutelare come residui della agricoltura tradizionale collinare a oliveto, vigneto o coltura promiscua di grande valore paesaggistico.

La finalità perseguita dalla variante risulta inoltre compatibile con la disciplina del P.S., oltre che con l'art. 25 delle N.T.A. del P.T.C., che dispone che, nel caso in cui la villa sia sede di fattoria e centro aziendale, siano ammessi interventi per la realizzazione di annessi rurali, alla condizione che vengano effettuate idonee valutazioni di compatibilità paesistica ed urbanistica che garantiscano la tutela dei valori presenti.

Nell'ambito della presente variante si è reso necessario quindi riconoscere l'area interessata non come centro storico ma come zona agricola e definire per essa una normativa che recepisca quanto già previsto dal P.S. approvato per le aree di tutela paesistica delle ville. In particolare il progetto per il nuovo annesso potrà essere definito sulla base di puntuali prescrizioni che permettono di garantire la conservazione dei caratteri di pregio delle sistemazioni degli spazi di pertinenza della villa.

3 - INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI

Gli interventi previsti dalla presente variante non comportano effetti significativi sulle risorse del territorio acqua, suolo, aria, né relativamente a consumi energetici, produzione di rifiuti, sistema della mobilità.

Entrambi gli interventi inoltre avranno presumibili **effetti positivi sul sistema socio-economico** contribuendo a consolidare due attività economiche di cui, la prima (negozi alimentari di Santa Fiora), si configura come struttura commerciale che fornisce un servizio di indubbio interesse generale per la frazione e, la seconda, quale azienda agricola attiva nel settore della produzione dell'olio e quindi nel settore agroalimentare dei prodotti tipici toscani, contribuisce anche al mantenimento dei caratteri del paesaggio agrario collinare tradizionale.

Per quanto riguarda la risorsa "paesaggio e patrimonio culturale", l'intervento relativo alla V04.04 a Santa Fiora non comporta **effetti negativi** su tale risorsa, in quanto ricadente un contesto urbanizzato di scarso o nullo valore architettonico/urbanistico.

La variante V04.8 a Villa Silvestri presenta invece potenziali criticità in merito alla risorsa "paesaggio e patrimonio culturale", dati i particolari valori paesaggistici ambientali in cui

ricadono gli interventi. A tal fine sono state affinate le modalità di approccio per la modifica della disciplina vigente in modo tale da tenere in massimo conto i caratteri di vulnerabilità e sensibilità delle aree interessate dal presente strumento urbanistico. Tale disciplina è stata ulteriormente precisata in sede di controdeduzione alla osservazione della Regione Toscana integrando la scheda della Vigente “Variante per l’edificato di matrice storica” di Villa Silvestri con prescrizioni di dettaglio che meglio precisano e specificano i contenuti della implementazione paesaggistica del P.I.T., del P.T.C. e del P.S. consentendo un adeguato controllo qualitativo degli interventi di trasformazione ammessi.

4 - INTERVENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI

Al fine di mitigare i potenziali effetti negativi sopra descritti sono state quindi formulate, per ciò che riguarda l’intervento V04.08 a Villa Silvestri, prescrizioni in merito:

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