
V04 BIS – VARIANTE PER RETTIFICHE DI MINIMA ENTITÀ AL P.R.G. VIGENTE: V04.08 – AREA DI TUTELA PAESAGGISTICA – AMBIENTALE DI VILLA SILVESTRI

MODIFICHE NORMATIVE

P.R.G. VIGENTE APPROVATO CON D.C.R. 197/2001 **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE**

“[...]

ART. 10- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A3"

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

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

In tali zone sono consentiti gli interventi di:

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

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

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

Interventi ammessi:

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo così come definiti dall'allegato "A" alla L.R. n.59/80.

VARIANTE VIGENTE APPROVATA CON D.C.C. 37/2002

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

[...]

ART. 8 – CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE NEI COMPLESSI EDILIZI INDIVIDUATI COME “VILLE DI NON COMUNE BELLEZZA” DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI AREZZO (P.T.C.P.)

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

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

Per ciò che riguarda le aree di tutela paesistica la presente variante assume le direttive di tutela del piano provinciale prevedendo la conservazione di tutti gli elementi dell’organizzazione degli spazi aperti (viali

V04.8 Area di tutela paesistica di Villa Silvestri

alberati, viabilità poderali, case rurali, piantate residue, alberature e siepi) eventualmente da ripristinare nella parti alterate o perdute. Per quanto riguarda gli interventi edilizi sono ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro e il risanamento conservativo. Per previsioni che superino tali categorie di intervento sarà necessaria la redazione di un Piano di Recupero che interessi l'intero complesso architettonico e gli spazi aperti relativi all'area di tutela paesistica che figura, campita con colore, nella scheda.

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

[...]

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO ATTUALE

“[...]

ART. 9 BIS

SOTTOZONA E9 : AREE AD ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE NON COMPETITIVE

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

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

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

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

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

[...]

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO FINALE

(in corsivo: la versione adottata;

in grassetto: la versione definitivamente approvata)

“[...]

ART. 10- PRESCRIZIONI PER LE ZONE "A3"

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

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

In tali zone sono consentiti gli interventi ~~di~~ **previsti dalla “Variante per l’edificato di matrice storica” approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25/03/2002 e sue successive varianti.**

- ~~ordinaria manutenzione;~~
- ~~straordinaria manutenzione;~~
- ~~restauro e risanamento conservativo;~~
- ~~ristrutturazione edilizia D1, così come definito dall'allegato della L.R. n. 59 del 21/5/1980;~~
- ~~nonché gli altri interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla Legge in vigore dei provvedimenti di cui agli artt. 5,6,e 7 della L.R. n. 59/80.¹~~

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

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

Interventi ammessi:

Sono ammessi interventi ~~di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo così come definiti dall'allegato "A" alla L.R. n.59/80.~~ **previsti dalla “Variante per l’edificato di matrice storica” approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25/03/2002 e sue successive varianti.²**

VARIANTE VIGENTE APPROVATA CON D.C.C. 37/2002 (VARIANTE PER L’EDIFICATO DI MATRICE STORICA)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MIFICATO

[...]

ART. 8 – CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE NEI COMPLESSI EDILIZI INDIVIDUATI COME “VILLE DI NON COMUNE BELLEZZA” DAL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI AREZZO (P.T.C.P.)

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

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

¹ Modifiche approvate con Del.C.C. n. 92 del 31/08/2011

² Idem

V04.8 Area di tutela paesistica di Villa Silvestri

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

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

Per la realizzazione degli interventi eccedenti la categoria del “restauro e risanamento conservativo” non sarà necessario presentare un Piano di Recupero nei casi in cui le schede delle ville, così come recepite dal P.T.C., siano state integrate, nell'ambito di apposite varianti alla presente “Variante per l'edificato di matrice storica”, con la classificazione di valore architettonico ambientale di ogni singolo manufatto edilizio facente parte del complesso, con la individuazione degli specifici caratteri degli spazi aperti di pertinenza ricadenti nell'area di tutela paesaggistica della villa e con la definizione di correlate dettagliate prescrizioni di tutela.³

[...]

VARIANTE VIGENTE APPROVATA CON D.C.C. 131/2003 (VARIANTE PER LE ZONE AGRICOLE)
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STATO MODIFICATO

(in corsivo: la versione adottata;

in grassetto: la versione definitivamente approvata)

“[...]

ART. 9 BIS

SOTTOZONA E9 : AREE AD ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE NON COMPETITIVE

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

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

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

L'edificazione avverrà nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice territoriale complessivo	Ut	=	0,25 mq/mq:
-			
a) per spogliatoi, servizi, magazzini accessori, sale riunioni, bar e posti di ristoro (questi ultimi in misura non superiore al 20% del totale di queste stesse superfici).....		=	0,07 mq/mq.
b) per vasche o campi da gioco coperti.....		=	0,18 mq/mq.
- Rapporto di copertura		=	20%

³ Modifica approvata con Del.C.C. n. 92 del 31/08/2011

V04.8 Area di tutela paesistica di Villa Silvestri

-
- | | | |
|--|---|------------|
| - Superficie massima attrezzata a sport (superficie interna alla linea di recinzione delle vasche o dei campi più la superficie coperta)..... | = | 55% |
| - Superficie minima attrezzata a verde pubblico | = | 30% |
| - Superficie minima a parcheggi | = | 0,05 mq/mq |

ART. 9 TER – ZONA E10 DI TUTELA PAESAGGISTICA AMBIENTALE⁴

1. Come prima attuazione del Piano Strutturale vengono **individuata e disciplinata nel presente articolo le zone agricole la zona agricola “E10 di tutela paesaggistica e ambientale di Villa Silvestri”** che ~~introduce~~ **introduce** nelle norme del P.R.G. la disciplina del Piano Strutturale relativa alle aree di tutela paesaggistica delle ville, già individuate e normate dal P.T.C. della Provincia di Arezzo e recepite dallo strumento di pianificazione territoriale comunale approvato con D.C.C. n. 147 del 22/11/2011.
2. Nella zona agricola “E10 di tutela paesaggistica e ambientale di Villa Silvestri” sono perseguiti i seguenti obiettivi:
 - conservazione della tessitura e delle sistemazioni agrarie tramite il mantenimento delle siepi e della rete scolante;
 - mantenimento e recupero della viabilità storica e della vegetazione arborea di corredo;
 - conservazione dei rapporti figurativi e morfologici tra i tessuti storici, i complessi edilizi delle ville e degli edifici specialistici antichi e i contesti paesaggistico-ambientali in cui sono inseriti; e sono ammesse le seguenti funzioni compatibili:
 - coltivazioni ortive e agricole in generale;
 - percorsi pubblici attrezzati, verde di arredo e aree a parco;
 - piccole aree di socializzazione e attrezzature ludiche con esclusione di nuovi manufatti costruiti;
 - residenza ed attività turistico ricettive, nelle sue varie forme, nel patrimonio edilizio esistente.
3. ~~Nellea suddetta~~ **area E10** sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come disciplinati dalla vigente “Variante per l’edificato di matrice storica” **nell’art. 8 delle presenti N.T.A.** Nei casi in cui ~~tal~~ ~~area~~ ~~comprendano~~ ~~al loro~~ ~~suo~~ ~~interno~~ o risultino di pertinenza di ville che svolgono anche la funzione di fattoria o siano sede di centro aziendale agricolo, potrà essere inoltre ammessa la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi agricoli, qualora siano prodotte adeguate dimostrazioni sulla impossibilità di una diversa localizzazione e vengano redatte, all’interno dei relativi Piani aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, verifiche di compatibilità urbanistica e paesistica che contengano la analisi e valutazioni storico-morfologica del complesso architettonico delle ville, degli elementi di pregio degli spazi aperti progettati o no e degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa. Dovranno cioè essere adeguatamente documentati, oltre che i caratteri dell’edificato di matrice storica anche i quelli dei giardini e della zona a verde di pertinenza (eventuali viali alberati, alberature di pregio, muri originari di sostegno in pietrame da restaurare, lastricature di pregio), i caratteri morfologici (presenza di ciglioni, di terrazzamenti) oltre che gli eventuali elementi di degrado da rimuovere o riqualificare. Coerentemente a tali analisi saranno definiti: la localizzazione degli eventuali nuovi manufatti edilizi che assicurino il minore impatto percettivo, ambientale e paesaggistico, anche attraverso simulazioni prospettiche delle possibili alternative. Tali valutazioni dovranno inoltre garantire l’utilizzo per i nuovi manufatti di tipologie architettoniche e materiali coerenti con i complessi edilizi storici e contestuali interventi di miglioramento ambientale volti a rimuovere o riqualificare le parti degradate. **A tal fine si applicano quindi le apposite prescrizioni particolari della scheda Ambito 4 /59Vi7 della “Variante per l’edificato di matrice storica” relativa a Villa Silvestri, atte a garantire il miglior inserimento paesaggistico - ambientale degli interventi di trasformazione consentiti dal presente articolo.**

⁴ Articolo approvato con Del.C.C. n. 92 del 31/08/2011

