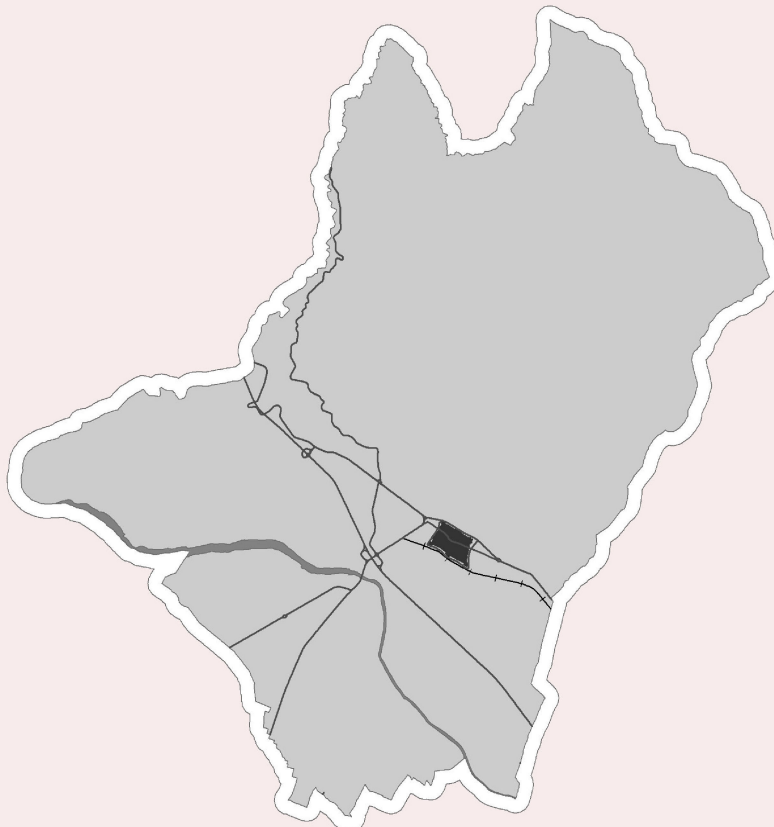




# COMUNE DI SANSEPOLCRO

(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.  
**02**

**Relazione di sintesi della  
Valutazione Integrata**

**“V04 E V04 BIS - VARIANTI PER RETTIFICHE DI MODESTA ENTITÀ ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – V04.04 A S. FIORA e V04BIS A VILLA SILVESTRI”**  
**RELAZIONE DI SINTESI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA ai sensi degli articoli da 11 a 14 della L.R. 1/05 e del suo Regolamento di Attuazione 4/R/2007.**

(Le parti aggiunte in sede di controdeduzione alla osservazione della Regione Toscana sono riportate **in grassetto**)

**1. PREMESSA**

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

L'avvio del procedimento degli strumenti urbanistici denominati V04 e V04 BIS è stato formalizzato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 218 del 02/08/2010, poi integrata dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 10 gennaio 2011; nella Relazione programmatica allegata a tali deliberazioni, in riferimento alla L.R. 10/10, che ha consentito l'adeguamento della legge regionale al D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii. in merito alle modalità per lo svolgimento della Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi, la presente variante è stata esclusa sia dalla procedura di V.A.S. che dalla procedura di assoggettabilità a V.A.S., nel rispetto dell'originaria formulazione dell'art. 5 di tale legge regionale. A seguito della modifica di tale articolo 5 della L.R. 10/10, avvenuta nel dicembre 2010, la enumerazione dei tipi di piani e programmi da assoggettare a preventiva valutazione di assoggettabilità a V.A.S. è stato reso più aderente al Decreto legislativo nazionale ma si ritiene comunque che, ottemperando a quanto previsto dalla Regione Toscana in merito alla Valutazione Integrata e data la specifica natura della presente variante urbanistica, limitata a interventi circoscritti nel territorio comunale, sia possibile svolgere un'analisi sufficientemente approfondita dei suoi effetti ambientali e territoriali come richiesto anche dalle norme sulla Valutazione ambientale strategica.

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

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

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

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

Poiché tra i vari interventi compresi nelle varianti V04 e V04 BIS, gli unici per i quali è stato ravvisato il carattere di indifferibilità, cui si riferisce la osservazione della Regione Toscana per l'approvazione di varianti anticipatorie del R.U., sono quelli individuati con le sigle V04.04, riguardante una zona B0 a S. Fiora, e V04.08 a Villa Silvestri, in quanto finalizzati a dotare l'attività commerciale esistente (alimentari) a S. Fiora di adeguati spazi al fine di potenziare il ruolo di servizio svolto da tale unico negozio di alimentari presente a vantaggio della frazione citata così come a consentire ad un'azienda agricola con sede a Villa Silvestri l'ampliamento delle strutture

per l'attività di frantoio attualmente insufficienti, onde far fronte alle necessità della prossima stagione di raccolto delle olive, si ritiene che per tali due interventi si possa procedere ad un'approvazione definitiva stralcio rispetto all'insieme degli interventi oggetto delle varianti V04 e V04 BIS così come adottate, considerato anche che, in merito a tali specifiche varianti, non sono pervenute altre osservazioni.

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

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

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

## **2. INQUADRAMENTO GENERALE E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**

La presente variante risulta coerente con i criteri assunti dall'Amministrazione Comunale di Sansepolcro con Del. C.C. n. 71 del 01/07/2009 in merito alla procedibilità delle varianti al P.R.G. anticipatrici del RU a seguito dell'adozione del P.S..

Tali criteri sono stati fissati con lo scopo di evitare modalità di approccio che potrebbero comportare la moltiplicazione del numero di varianti affrontate con la logica del "caso per caso" e prevedono di privilegiare, 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.

In particolare la presente variante prevede tipologie di intervento caratterizzate da finalità differenziate e correlate:

- permettere l'aggiornamento e l'integrazione della schedatura del patrimonio edilizio esistente allegata alla "Variante per l'edificato di matrice storica", definitivamente approvata, ai sensi della L.R.T. 59/80, con D.C.C. n. 37 del 25/03/2002;
- consentire, per la zona B0.1 a S. Fiora, l'adeguamento del P.R.G. vigente agli esiti della schedatura contenuta nella "Variante per l'edificato di matrice storica", al fine di precisare la disciplina di zone B0 che furono prescritte dalla Regione Toscana, in sede di approvazione definitiva del P.R.G. (approvato con D.C.R. 197/2001), come norma di salvaguardia fino alla definizione di un'adeguata disciplina del patrimonio edilizio di matrice storica poi approvata nell'ambito della "Variante per l'edificato di matrice storica" definitivamente approvata nel 2002;
- favorire la permanenza ed il potenziamento di attività commerciali esistenti, con particolare a quelle come a S. Fiora e oggetto dell'intervento V04.04, che sono riferite a strutture commerciali che svolgono anche un ruolo essenziale di servizio alla frazione; permettere il potenziamento di attività agricole o compatibili con i caratteri del paesaggio agrario come a Villa Silvestri.

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

- ob. 1:** garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali dei correlati spazi aperti di pertinenza, coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;
- ob. 2:** garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali

sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici.

Le **azioni** di piano previste nella presente variante sono pertanto le seguenti:

- az.1:** ridefinizione della scheda della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;
- az.2:** modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione della classificazione "E10 -Zona agricola di tutela paesaggistica - ambientale" in sostituzione dell'attuale zona A3 e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato per le aree di tutela paesistica delle ville;
- az.3:** modifica della zonizzazione di P.R.G. in corrispondenza di una zona B0 a S. Fiora con individuazione di una sottozona B0.1; integrazione dell'art. 13 del P.R.G. vigente con una norma specifica che consenta nella sottozona B0.1 individuata la realizzazione di un ampliamento a servizio dell'attività commerciale ivi presente.

### **3. COERENZA DELLA VARIANTE CON ALTRI PERTINENTI PIANI O PROGRAMMI DI COMPETENZA SOVRACOMUNALE E COMUNALE**

La valutazione di coerenza è effettuata attraverso il confronto tra gli obiettivi e le azioni della presente Variante e quelli degli altri pertinenti piani di competenza di altri enti o amministrazioni ovvero della stessa amministrazione comunale e cioè:

- il Piano di indirizzo Territoriale (PIT) approvato con D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007 e la sua implementazione adottata con D.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato con D.C.P. n. 72 del 16 maggio 2000;
- il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, approvato con D.C.C. n. 147 del 22 novembre 2010;
- Il Piano di classificazione acustica comunale approvato con D.C.C. n. del 20/10/2010.

La verifica di coerenza è stata svolta confrontando gli obiettivi della Variante in questione con quelli dei Piani elencati in precedenza, riportando come sintesi di questo confronto, un giudizio qualitativo di coerenza (che può variare tra: **coerente, parzialmente coerente, indifferente, non coerente**).

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

<b>Pertinenti obiettivi del P.I.T.</b>	<b>Obiettivi ed azioni della presente Variante</b>	<b>Giudizio sulla coerenza</b>
Al fine di sostenere l'accoglienza della "città policentrica toscana", la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistenti.	<b>ob. 1:</b> garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;	<b>Coerente</b>
Sostenere il miglioramento delle componenti territoriali insediative e tipologiche della "città policentrica toscana" mediante modalità, stili edificatori, manutentivi, abitativi,	<b>ob. 1:</b> garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente	<b>Coerente</b>

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>infrastrutturali e di forme di mobilità e accessibilità che ne privilegino la sostenibilità sociale e ambientale sotto i profili energetico, idrico, di trattamento dei rifiuti</p> <p>Sono da consentire gli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole se e in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi.</p> <p>Gli strumenti della pianificazione del territorio possono prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali.</p> <p>Interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora si soddisfino contestualmente le seguenti condizioni:</p> <p>a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;</p> <p>b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;</p> <p>c) Resta fermo il principio per cui le amministrazioni comunali prevedano rigorose limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turistico ricettive in funzione di impianti sportivi.</p>	<p>P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;</p> <p><b>ob. 2:</b> garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p><b>az.1:</b> ridefinizione delle schede della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p><b>az.2:</b> la precisazione della zonizzazione e della disciplina di P.R.G. della zona destinata ad attività ippiche a Violino e la modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p> <p><b>az.3:</b> modifica della zonizzazione di P.R.G. in corrispondenza di una zona B0 a S. Fiora con individuazione di una sottozona B0.1; integrazione dell'art. 13 del P.R.G. vigente con una norma specifica che consente nella sottozona B0.1 individuata la realizzazione di un ampliamento a servizio dell'attività commerciale ivi presente.</p>	
<p>Gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9</p>	<p><b>ob. 1:</b> garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando</p>	<p><b>Coerente</b></p>

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>gennaio 2006, n. 14) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il "patrimonio collinare"</p>	<p>anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;</p> <p><b>ob. 2:</b> garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p><b>az.1:</b> ridefinizione delle schede della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p><b>az.2:</b> modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	
<p>Tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano e il contributo funzionale ed estetico che i singoli beni ed ambiti territoriali che lo compongono conferiscono alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività. La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed</p>	<p><b>ob. 1:</b> garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;</p> <p><b>ob. 2:</b> garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati</p>	<p><b>Coerente</b></p>

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
estetici della stessa.	<p>in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;;</p> <p><b>az.1:</b> ridefinizione delle schede della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p><b>az.2:</b> la modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 -Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	
<p>Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti del governo del territorio, considerano gli ambiti rurali a bassa densità insediativa come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, anche in base a quanto specificamente previsto al riguardo nel Piano regionale di azione ambientale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.</p>	<p><b>ob. 1:</b> garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;</p> <p><b>ob. 2:</b> garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p><b>az.1:</b> ridefinizione delle schede della vigente "Variante dell'edificato di</p>	<b>Coerente</b>

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
	<p>matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p><b>az.2:</b> la modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 -Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	
<p><b>Implementazione paesaggistica del P.I.T. adottata con D.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009 – ALLEGATO A – Elaborato 2- Sezione 3</b>  <b>Ambito n°11 - Valtiberina</b></p>		
<p><b><i>Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie</i></b></p>		
<p><b><u>Valori</u></b>  La zona limitrofa al comune di San Sepolcro, costituita dalle colline a monte della città, disseminata di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati.</p> <p><b><u>Obiettivi di qualità</u></b>  Conservazione del valore documentario e percettivo della zona limitrofa al comune di San Sepolcro costituita dalle colline a monte della città, disseminata di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, che forma un quadro naturale meritevole di particolare tutela.</p> <p><b><u>Azioni</u></b>  La pianificazione comunale, per quanto di propria competenza, assicura che siano applicati gli indirizzi per la tutela definiti nella sezione 4° D.M.12/11/1962 - G.U. 310 della zona limitrofa al comune di San Sepolcro e garantisce, nella gestione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, il perseguimento degli obiettivi di tutela dello stesso decreto, promuovendone e incentivandone l'attuazione;  - prevede per il patrimonio insediativo storico di matrice</p>	<p>ob. 1: garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali dei correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato oltre che del P.i.t.;</p> <p>ob. 2: garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p>az.1: ridefinizione della scheda della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p>az.2: modifica della zonizzazione di</p>	<p><b>Coerente</b></p>



Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>rurale riconosciuto di valore, il restauro e il risanamento conservativo ai sensi dell'art. 79 della L.R.T. 1/05;</p> <p>- specifica il perimetro dell'intorno territoriale di cui al precedente punto ai fini della tutela della percezione visuale offerta e goduta dai centri antichi, dalle ville e dagli aggregati storici riconosciuti di valore estetico percettivo.</p> <p>Analogamente individua e sottopone, per quanto di propria competenza, a specifica disciplina di tutela conservazione e valorizzazione i versanti collinari fra l'edificato e il fondovalle, le fasce al piede delle colline, le balze, i terrazzi morfologici che si pongono in rapporto visuale con i centri e nuclei edificati e formano con essi un insieme unitario di valore paesaggistico;</p> <p>- ridefinisce i margini dell'edificato urbano, evitandone la saldatura e ricostituendo un rapporto più organico con il territorio extraurbano;</p> <p>- dispone che nuove addizioni insediative, che devono comunque collocarsi al di fuori degli intorni territoriali di tutela, siano adiacenti al perimetro consolidato dell'insediamento al fine di una migliore utilizzazione della dotazione infrastrutturale e della definizione e qualificazione dei margini urbani.</p>	<p>P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale di Villa Silvestri" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	
<p><b>Implementazione paesaggistica del P.I.T. adottata con D.C.R. n. 32 del 16 giugno 2009</b></p> <p><b>Sezione 4</b>  <b>Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42</b></p> <p><b>Ambito n°11 - Valtiberina</b></p>		
<p><u><b>Zona limitrofa al comune di Sansepolcro D.M.12/11/1962– G.U. 310 del 1962</b></u></p> <p>La zona predetta ha notevole interesse perché, costituita dalle colline a monte della città di Sansepolcro, disseminata di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati,</p>	<p>ob. 1: garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di</p>	<p><b>Coerente</b></p>

Pertinenti obiettivi del P.I.T.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>forma un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si gode il belvedere della sottostante città</p> <p><u>elementi di valore</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valore del paesaggio agrario tradizionale</li> <li>- Valore ambientale del patrimonio boschivo</li> <li>- Valore paesaggistico per la presenza di numerose ville con parchi</li> <li>- Valore panoramico delle visuali godibili e come quadro di sfondo della città</li> </ul> <p><u>Obiettivi per la tutela</u></p> <p>Nella pianificazione degli assetti territoriali si deve programmare una efficace salvaguardia paesaggistica del settore di vincolo ad Est del torrente Afra, per la sua notevole qualità ambientale e di importanza storica. Nella pianificazione degli assetti territoriali si deve mantenere oltre al valore paesaggistico delle numerose ville con parchi, il valore degli edifici rurali sparsi di cui alcuni estremamente antichi di probabile origine longobarda, come quelli in zona La Torracchia.</p> <p>Promuovere la progettazione di qualità e riqualificazione dell'edilizia.</p> <p><u>Strategie per il controllo delle trasformazioni: misure e azioni</u></p> <p>Si prescrivono piantumazioni idonee per schermare le zone di espansione urbana pedecollinare, così come si prescrivono zone verdi alberate intorno ad edifici e capannoni.</p>	<p>Matrice Storica” e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato oltre che del P.i.t.;</p> <p>ob. 2: garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p>az.1: ridefinizione delle schede della vigente “Variante dell'edificato di matrice storica” relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p>az.2: modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione “E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale di Villa Silvestri” e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	

### 3.2 Verifica di coerenza con il P.T.C. della Provincia di Arezzo

Pertinenti obiettivi del P.T.C.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>Tutela e valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali.</p> <p>Tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, recupero dell'edilizia rurale di antica formazione secondo rapporti di compatibilità tra i nuovi usi e la conformazione architettonica e tipologica</p>	<p><b>ob. 1:</b> garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;</p>	<p><b>Coerente</b></p>
<p>Tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione;</p> <p>Valorizzare il ruolo di presidio ambientale, sia delle attività agricole che di quelle ad esse connesse e comunque compatibili, di tutela e di valorizzazione delle prestazioni paesaggistiche e di difesa idrogeologica, con particolare riferimento alle zone di maggior pregio ambientale e di più basso livello di produttività.</p>	<p><b>ob. 2:</b> garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p>	<p><b>Coerente</b></p>
<p>Tutela e la valorizzazione degli insediamenti antichi, la riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione;</p> <p>Promozione degli interventi tesi a rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e di attrezzature</p> <p>Il P.T.C. individua come invariati strutturali del territorio provinciale da assumere per la redazione, nel Piano Strutturale, dello statuto dei luoghi, così come precisate e definite o nella relativa schedatura o nelle disposizioni della presenti norme, in particolare quelle richiamate fra parentesi nel seguente elenco: le ville e giardini "di non comune bellezza" e le relative aree di</p>	<p><b>az.1:</b> ridefinizione delle schede della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p><b>az.2:</b> la modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p> <p><b>az.3:</b> modifica della zonizzazione di P.R.G. in corrispondenza di una zona B0 a S. Fiora con individuazione di una sottozona B0.1; integrazione dell'art. 13 del P.R.G. vigente con</p>	<p><b>Coerente</b></p>

Pertinenti obiettivi del P.T.C.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>pertinenza (schede);  a5. l'edilizia rurale di antica  formazione (art. 25 lettera h)). b2. la  tessitura agraria a maglia fitta  (art.23); b3. i terrazzamenti, i  ciglionamenti e le sistemazioni  agrarie (art.25 lettera b);</p>	<p>una norma specifica che consente  nella sottozona B0.1 individuata la  realizzazione di un ampliamento a  servizio dell'attività commerciale ivi  presente.</p>	
<p>I Piani Strutturali dovranno  contenere previsioni compatibili con  le seguenti <b>direttive</b>:</p> <p>a) I complessi edilizi individuati  come <b>ville e giardini "di non  comune bellezza" o edifici  specialistici antichi</b> dovranno  essere interessati da una normativa  di dettaglio che contenga la  classificazione di valore degli edifici,  le destinazioni d'uso compatibili e i  livelli di trasformabilità dei singoli  edifici e delle aree di pertinenza. Tali  aree di pertinenza non sono da  destinare alla localizzazione di nuovi  interventi di edificazione. La puntuale  e definitiva perimetrazione delle  stesse spetta ai Comuni. E' da far  salva la possibilità, tramite la  procedura della valutazione di  seguito indicata, di realizzare nuovi  annessi agricoli nei casi in cui la villa  o l'edificio specialistico svolga anche  la funzione di fattoria e sia  dimostrata l'impossibilità di  realizzare gli annessi al di fuori  dell'area di pertinenza. Tale  valutazione sarà finalizzata alla  verifica di compatibilità architettonica  e paesistica, in relazione alla  formazione di nuovi annessi agricoli,  sulla base di:</p> <p>1) analisi e valutazione storico-  morfologica del complesso  architettonico e delle sue varie parti  costruite, del giardino formale, degli  spazi aperti e degli elementi  progettati (pomario, orto, barco, viali  alberati ecc.) nonché degli spazi  agricoli più direttamente connessi  con la villa o con l'edificio  specialistico, da estendere,  quantomeno, all'unità fondiaria  comprendente la villa/edificio  specialistico stessa, se minore</p>	<p><b>az.1:</b> ridefinizione delle schede della  vigente "Variante dell'edificato di  matrice storica" relative al complesso  di Villa Silvestri di cui alla scheda  Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p><b>az.2:</b> la modifica della zonizzazione di  P.R.G. del complesso di Villa Silvestri  e dei suoi spazi aperti di pertinenza,  con previsione di un classificazione  "E10 -Zona agricola di tutela  paesaggistica – ambientale" e di una  specificata relativa disciplina in  coerenza con le norme del Piano  Strutturale approvato.</p>	<p><b>Coerente</b></p>

Pertinenti obiettivi del P.T.C.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>dell'area di pertinenza; 2) definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico; 3) simulazione prospettiche delle alternative; 4) modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.</p> <p>All'interno delle <b>aree di pertinenza</b> sono da prevedere, inoltre, la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute.</p>		

### 3.3 Verifica di coerenza con il P.S. approvato

Pertinenti obiettivi del P.S.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>Il Piano Strutturale riconosce l'edificato di matrice storica quale Invariante Strutturale in quanto fondamentale espressione della identità della comunità locale e ne promuove il recupero e gli usi compatibili in rapporto ai caratteri ed ai valori architettonico – ambientali ancora presenti, favorendo al contempo, il ricorso alle tecniche della bioarchitettura, anche ai fini del risparmio energetico, ed il consolidamento antisismico degli edifici.</p> <p>Il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio edilizio con particolare riferimento a quello storico e dell'ambiente naturale.</p> <p>La valorizzazione del ruolo delle varie frazioni nelle loro specifiche identità storiche, sociali e culturali,</p>	<p><b>ob. 1:</b> garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla “Variante per l'Edificato di Matrice Storica” e nelle analisi dei valori paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;</p> <p><b>ob. 2:</b> garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori</p>	<b>Coerente</b>

Pertinenti obiettivi del P.S.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>anche tramite un deciso miglioramento dei servizi di comunicazione con la città, delle reti di illuminazione pubblica, la riorganizzazione della viabilità e l'adeguamento degli standards e degli spazi pubblici</p> <p>Tutela e valorizzazione dell'articolazione territoriale delle forme paesistico-ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi</p>	<p>paesaggistici;</p> <p><b>az.1:</b> ridefinizione delle schede della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p><b>az.2:</b> la modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di una classificazione "E10 –Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p> <p><b>az.3:</b> modifica della zonizzazione di P.R.G. in corrispondenza di una zona B0 a S. Fiora con individuazione di una sottozona B0.1; integrazione dell'art. 13 del P.R.G. vigente con una norma specifica che consente nella sottozona B0.1 individuata la realizzazione di un ampliamento a servizio dell'attività commerciale ivi presente</p>	
<p>La tutela e valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale, servizi commerciali e ricreazionali) e al loro intreccio virtuoso che presuppone la conservazione del paesaggio e dell'identità storica e culturale dei luoghi e dei manufatti</p> <p>La promozione e lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e la utilizzazione delle risorse</p>	<p><b>ob. 2:</b> garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p>	<b>Coerente</b>
<p>Il P.S. in coerenza con il P.T.C. individua aree di tutela paesistica delle ville che non sono da destinare ad interventi di nuova edificazione; potranno essere comunque ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed ampliamenti dello stesso per una sua più efficace fruizione. Le aree di cui al presente articolo sono pertanto da</p>	<p><b>ob. 1:</b> garantire il massimo grado di recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei suoi valori architettonico ambientali, specificando anche la zonizzazione del vigente P.R.G. e gli interventi di trasformazione ammissibili sulla base degli effettivi valori riscontrati dalla "Variante per l'Edificato di Matrice Storica" e nelle analisi dei valori</p>	<b>Coerente</b>

Pertinenti obiettivi del P.S.	Obiettivi ed azioni della presente Variante	Giudizio sulla coerenza
<p>considerare <i>aree agricole speciali</i> all'interno delle <i>aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola</i> per le quali il P.S., ai sensi del comma 3 dell'art. 39 della L.R.T. 1/05, formula una specifica disciplina volta alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio rurale.</p> <p>Il Regolamento Urbanistico potrà consentire, per le aziende agricole con centro aziendale ricadente all'interno delle aree di tutela paesistica sopra elencate o nel caso di ville che svolgano la funzione di fattoria, la realizzazione, in contiguità con le stesse, di annessi agricoli, qualora siano prodotte adeguate dimostrazioni sulla impossibilità di una diversa localizzazione.</p> <p>La disciplina del R.U. dovrà definire l'organizzazione funzionale delle aree, le modalità di relazione con gli abitati esistenti, promuovendo la riqualificazione dei manufatti degradati. Per la realizzazione degli annessi di cui al precedente comma 6 il R.U. dovrà prevedere che i relativi P.a.p.m.a.a. siano corredati da verifiche di compatibilità urbanistica e paesistica che contengano la analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico delle ville o della struttura urbana dei tessuti storici dei nuclei o aggregati, degli elementi di pregio degli spazi aperti progettati o no e degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con il tessuto storico; la conseguente definizione dell'ambito a minore impatto percettivo per la localizzazione dei nuovi manufatti, attraverso anche simulazioni prospettiche delle alternative; modalità architettoniche coerenti con i complessi edilizi e/o con i tessuti storici.</p>	<p>paesaggistici ambientali di correlati spazi aperti di pertinenza e coerentemente con i contenuti del P.S. approvato;</p> <p><b>ob. 2:</b> garantire la permanenza nel territorio rurale di operatori impegnati in attività che comportano anche lo svolgimento di funzioni ed attività economiche di interesse collettivo quali esercizi di vicinato a servizio di quartieri e frazioni e quelle attività di presidio e manutenzione ambientale fondamentali sia per ciò che riguarda la salvaguardia dell'integrità fisica del suolo che per la tutela dei suoi valori paesaggistici;</p> <p><b>az.1:</b> ridefinizione delle schede della vigente "Variante dell'edificato di matrice storica" relative al complesso di Villa Silvestri di cui alla scheda Ambito 04/59 Vi 07;</p> <p><b>az.2:</b> la modifica della zonizzazione di P.R.G. del complesso di Villa Silvestri e dei suoi spazi aperti di pertinenza, con previsione di un classificazione "E10 -Zona agricola di tutela paesaggistica – ambientale" e di una specifica relativa disciplina in coerenza con le norme del Piano Strutturale approvato.</p>	

### 3.4 Verifica di coerenza con il PCCA

Pertinenti obiettivi e zonizzazioni	Obiettivi ed azioni della presente	Giudizio sulla coerenza
-------------------------------------	------------------------------------	-------------------------

del P.C.C.A.	Variante	
Rispetto da parte degli strumenti urbanistici dei livelli di confort acustico prescritti dalle leggi in materia, sulla base della zonizzazione effettuata dal P.C.C.A.	La variante non propone interventi che possano comportare effetti rilevanti per ciò che riguarda la emissione di rumori	<b>Coerenza condizionata al rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore previsti dal P.C.C.A. al momento dell'approvazione dei progetti per il rilascio dei relativi permessi a costruire.</b>

#### 4. 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. A tal fine si è resa necessaria la modifica del P.R.G. per consentire la realizzazione di un ampliamento al solo piano terreno, sul 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.

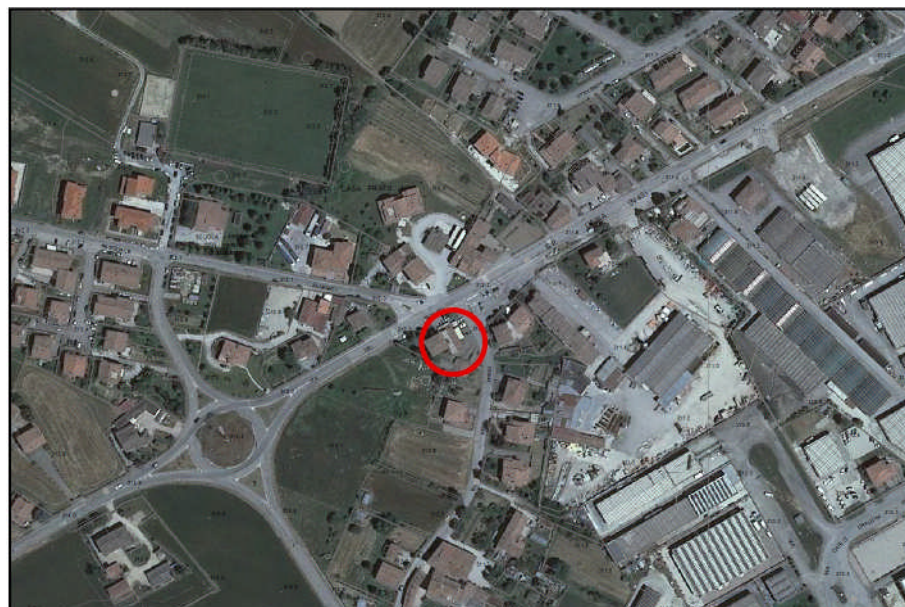
Tuttavia, considerato che l'edificio in questione non è stato ritenuto di pregio storico-architettonico e che la viabilità adiacente ha ormai perso i caratteri originari, è apparso ammissibile concedere l' ampliamento richiesto come ampliamento "una tantum" attraverso una specifica modifica del P.R.G. 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.

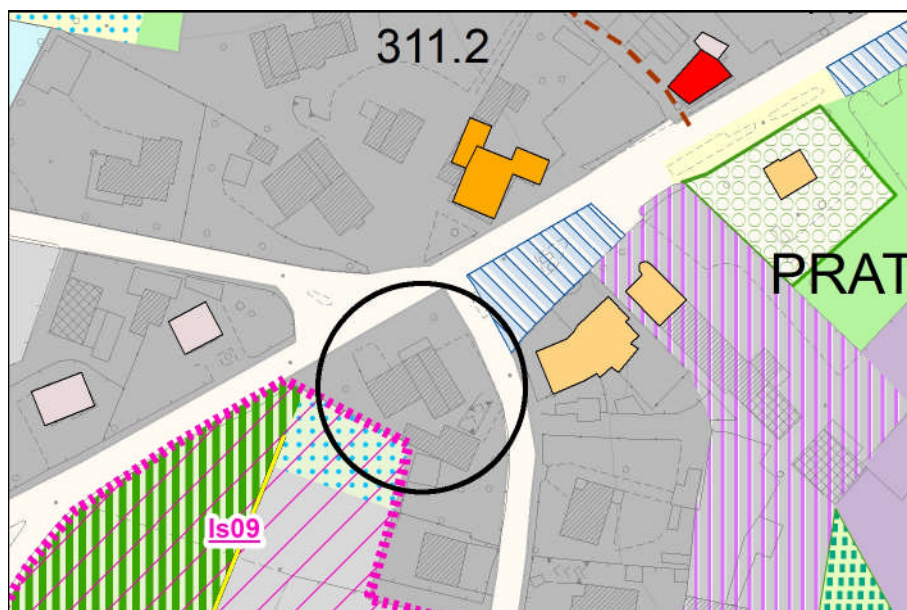




Vista dell'edificio dalla strada Libbia (da est)



Estratto della foto aerea con indicata l'area oggetto della variante V04.04



Estratto della tavola n. 13 del P.S. approvato da cui si evince che l'area di cui alla variante V04.04 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**

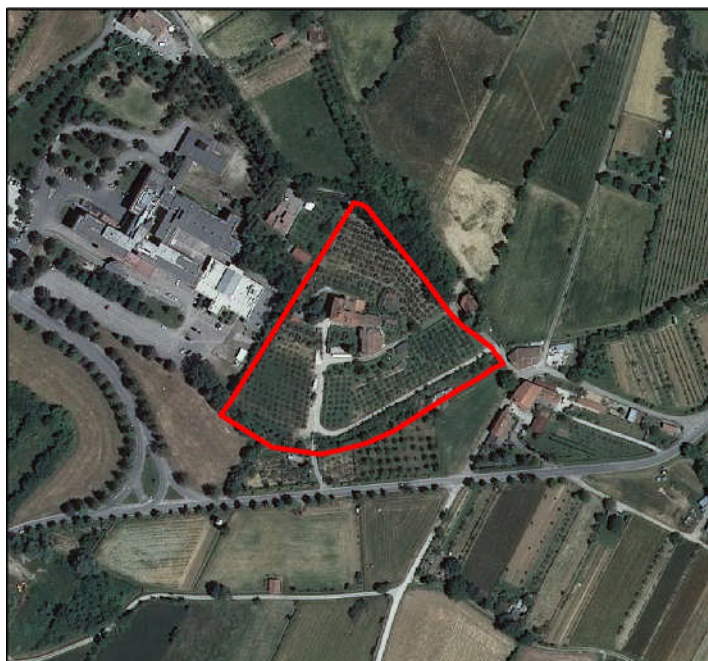
La variante in questo caso interessa un complesso edilizio già schedato come villa con relativa area di tutela paesaggistica nell'ambito del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Arezzo (P.T.C.); l'area di tutela paesaggistica di tale villa, con la relativa disciplina di tutela, sono stati recepiti nel P.S. definitivamente approvato. Il complesso edilizio di Villa Silvestri è inoltre schedato nella vigente "Variante per l'edificato di matrice storica" nella scheda Ambito 04 / 59 Vi 7. Tale complesso è localizzato sul pedecolle della collina del capoluogo di Sansepolcro, a est dell'ospedale civico, e risulta sede di un'azienda agricola, specializzata in particolare nella coltivazione di olivi e frangitura dell'olio anche per altre aziende amatoriali.

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.

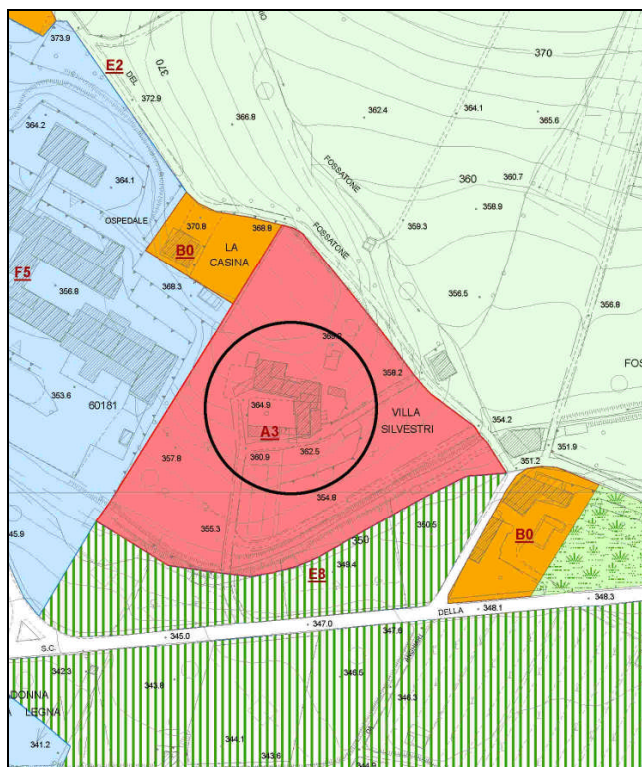
Il vigente P.R.G. ha a suo tempo individuato, in corrispondenza dell'area di tutela paesistica di tale villa una zona A3, in cui sono ammessi solo gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Inoltre la "Variante per l'edificato di matrice storica" limita al restauro gli interventi negli 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 architettonico ambientali presenti.

Poiché l'azienda agricola insediata nel complesso in questione necessita di un nuovo annesso agricolo per sopperire alle attuali esigenze di potenziamento delle proprie attività, si è reso necessario redigere una variante al P.R.G. che superi le limitazioni della vigente disciplina del patrimonio edilizio esistente e della zonizzazione di P.R.G. 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.



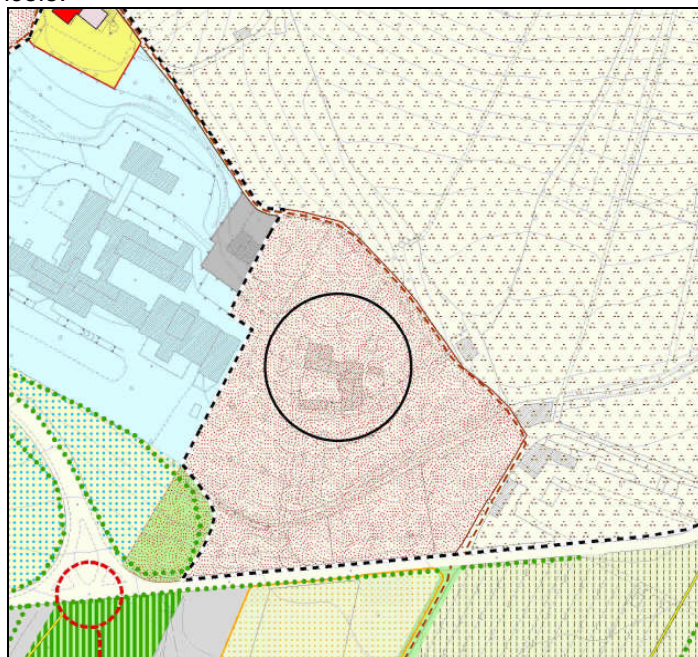
Estratto del P.R.G. vigente

La finalità perseguita dalla variante risulta inoltre compatibile con la disciplina del P.S., oltre che con quella del P.T.C., in quanto, nel rispetto dell'art. 25 delle N.T.A. del P.T.C. e dell'art. 48 delle N.T.A. del P.S., nel caso in cui la villa sia sede di un centro aziendale, sono 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.

In particolare il progetto del nuovo annesso dovrà essere verificato in rapporto ai valori presenti ed alla



prescrizione di conservare i caratteri di pregio delle sistemazioni del giardino di pertinenza della villa e delle contigue aree agricole.



Estratto del P.S.

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO DELLA PROVINCIA DI AREZZO		ANALISI DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE		TOPONIMO VILLA SILVESTRI		SCHEDA																																																																																										
RESPONSABILE: Prof. Arch. G.F. Di Pietro		SCHEDATURA DELLE VILLE E GIARDINI		COMUNE Sansepolcro		CI 05 / 01																																																																																										
UFFICIO DEL PIANO PAESISTICO: Arch. M. G. Goretti - A. Navalesi - A. Polci - M.L. Sogli - S. Sorini				UNITÀ AMBIENTALE		Vi 07 a																																																																																										
<p>Fin 680 Foto 12</p> <p>p.v. N. 1. Vista della strada Tiberina 3 km. in alto a destra Villa Silvestri</p>	<p>Fin 680 Foto 13</p> <p>p.v. N. 2. Idem</p>	<p>Fin 680 Foto 14</p> <p>p.v. N. 3.</p>	<p>Fin 680 Foto 15</p> <p>p.v. N. 4.</p>	<p><b>1 - CONDIZIONI D'USO E VINCOLI</b></p> <p>RESIDENZA PRIVATA UNITARIA <input checked="" type="checkbox"/> CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO <input type="checkbox"/></p> <p>RESIDENZA FRAZIONATA <input type="checkbox"/></p> <p>VINEZIO <input type="checkbox"/> L. 108/89 <input type="checkbox"/> L. 140/78 <input type="checkbox"/> PRG <input type="checkbox"/></p> <p>AREE PROTETTE REGIONE TOSCANA: ZONE A <input type="checkbox"/> ZONE B, C, D <input type="checkbox"/></p> <p><b>2 - STATO DI CONSERVAZIONE</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>BUONO</th> <th>MEDIO</th> <th>CATTIVO</th> <th>PESSIMO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EDIFICI</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SPAZI APERTI</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ANNESSI</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VEGETAZIONE</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>3 - STATO DI ALTERAZIONE DELL'INTERNO</b></p> <p>INTERNO: INTEGRO <input type="checkbox"/> LEGGERMENTE ALTERATO <input checked="" type="checkbox"/> ALTERATO <input type="checkbox"/> GRAVEMENTE ALTERATO <input type="checkbox"/></p> <p><b>ELEMENTI ARCHITETTONICI</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>1. VILLA</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>2. CAPPILLA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>3. LINCINIA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>4. FONTANA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>5. GROTTA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>6. NINFE</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>7. PESCHIERA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>8. PISCINA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>9. POZZO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>10. SERRA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>11. VOLIERA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table> <p><b>TIPOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>12. GIARDINO FORMALE</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>13. PRATO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>14. POMARIO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>15. ORTO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>16. SPECCHIO D'ACQUA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>17. VALE ALBERATO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>18. RICCIOLO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>19. BARCO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table> <p><b>ELEMENTI DI ARREDO</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>MURO DI CINTA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>CANCELLATA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>GAZZEBIO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>NICCHIA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>PERGOLA</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>STATUE</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>TERRACOTTE</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table> <p><b>SPECIE ARBOREE PREVALENTI</b></p> <p>Cipressi</p> <p><b>NOTE</b></p> <p>VALORE ARCHITETTONICO/URBANISTICO INTRINSECO</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>MEDIO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>BUONO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>ECCELLENTIALE</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table> <p><b>VALORE PAESISTICO</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>MEDIO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>BUONO</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> <tr><td>ECCELLENTIALE</td><td><input type="checkbox"/></td></tr> </tbody> </table>					BUONO	MEDIO	CATTIVO	PESSIMO	EDIFICI	<input checked="" type="checkbox"/>				SPAZI APERTI	<input checked="" type="checkbox"/>				ANNESSI	<input checked="" type="checkbox"/>				VEGETAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/>				1. VILLA	<input checked="" type="checkbox"/>	2. CAPPILLA	<input type="checkbox"/>	3. LINCINIA	<input type="checkbox"/>	4. FONTANA	<input type="checkbox"/>	5. GROTTA	<input type="checkbox"/>	6. NINFE	<input type="checkbox"/>	7. PESCHIERA	<input type="checkbox"/>	8. PISCINA	<input type="checkbox"/>	9. POZZO	<input type="checkbox"/>	10. SERRA	<input type="checkbox"/>	11. VOLIERA	<input type="checkbox"/>	12. GIARDINO FORMALE	<input type="checkbox"/>	13. PRATO	<input type="checkbox"/>	14. POMARIO	<input type="checkbox"/>	15. ORTO	<input type="checkbox"/>	16. SPECCHIO D'ACQUA	<input type="checkbox"/>	17. VALE ALBERATO	<input type="checkbox"/>	18. RICCIOLO	<input type="checkbox"/>	19. BARCO	<input type="checkbox"/>	MURO DI CINTA	<input type="checkbox"/>	CANCELLATA	<input type="checkbox"/>	GAZZEBIO	<input type="checkbox"/>	NICCHIA	<input type="checkbox"/>	PERGOLA	<input type="checkbox"/>	STATUE	<input type="checkbox"/>	TERRACOTTE	<input type="checkbox"/>	MEDIO	<input type="checkbox"/>	BUONO	<input type="checkbox"/>	ECCELLENTIALE	<input type="checkbox"/>	MEDIO	<input type="checkbox"/>	BUONO	<input type="checkbox"/>	ECCELLENTIALE	<input type="checkbox"/>
	BUONO	MEDIO	CATTIVO	PESSIMO																																																																																												
EDIFICI	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																															
SPAZI APERTI	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																															
ANNESSI	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																															
VEGETAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																															
1. VILLA	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																															
2. CAPPILLA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
3. LINCINIA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
4. FONTANA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
5. GROTTA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
6. NINFE	<input type="checkbox"/>																																																																																															
7. PESCHIERA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
8. PISCINA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
9. POZZO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
10. SERRA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
11. VOLIERA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
12. GIARDINO FORMALE	<input type="checkbox"/>																																																																																															
13. PRATO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
14. POMARIO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
15. ORTO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
16. SPECCHIO D'ACQUA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
17. VALE ALBERATO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
18. RICCIOLO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
19. BARCO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
MURO DI CINTA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
CANCELLATA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
GAZZEBIO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
NICCHIA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
PERGOLA	<input type="checkbox"/>																																																																																															
STATUE	<input type="checkbox"/>																																																																																															
TERRACOTTE	<input type="checkbox"/>																																																																																															
MEDIO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
BUONO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
ECCELLENTIALE	<input type="checkbox"/>																																																																																															
MEDIO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
BUONO	<input type="checkbox"/>																																																																																															
ECCELLENTIALE	<input type="checkbox"/>																																																																																															
<p>AREA DI TUTELA PAESISTICA PROPOSTA</p> <p>CARTA TECNICA REGIONALE ELEMENTO N. 283022</p> <p>Scala 1:5.000</p>		<p>ESTRATTO P.R.G. Adottato 1995</p> <p>Approvato</p> <p>Scala 1:10.000</p>																																																																																														

Scheda del P.T.C.

A tale fine si è proceduto quindi (vedi Elab.04 e Elab.05) a modificare la zonizzazione di P.R.G. da zona A3 a zona "E10 agricola di tutela paesaggistica ambientale" in cui sono state completamente recepite le norme del P.S. relative alle aree di tutela paesistica delle ville. Tale integrazione cartografica e normativa costituisce una prima anticipazione del R.U. volta a promuovere interventi di potenziamento e riorganizzazione di una azienda agricola collinare già attiva nel settore della produzione di olio svolgendo anche un importante servizio per aziende piccole o amatoriali che solo conferendo il proprio prodotto in frantoi come quello ubicato nel complesso di Villa Silvestri possono avere la certezza di ricevere l'olio effettivamente ricavato dalla proprie olive.

Nell'ambito del P.S. (tav. 12 "Disciplina del sistema insediativo concentrato") è stata inoltre specificata l'area di pertinenza inquadrabile come "parco o giardino" connesso al complesso edilizio e le aree agricole circostanti, individuate dal P.S. come coltivi collinari con "tessitura agraria a maglia fitta", assoggettate, nell'ambito della presente variante, a disciplina di tutela in conformità con gli strumenti della pianificazione territoriale comunale, provinciale e regionale.



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

## **5. INDIVIDUAZIONE DEI PRESUMIBILI EFFETTI**

### **5.1 - Caratteri socio-economici del territorio**

Gli interventi previsti dalle presenti varianti comportano il potenziamento di un'attività commerciale (negozio di alimentari) che svolge un importante ruolo di servizio per la frazione di Santa Fiora e di un'azienda agricola attiva anche nel settore della produzione dell'olio. Si può dunque ritenere che tali varianti producano effetti positivi dal punto di vista socio-economico.

#### **5.2a – Acqua: approvvigionamento idrico e rischio idraulico**



Le aree interessate dalla presente variante sono in parte servite dall'acquedotto comunale o sono già servite da pozzi privati. I presumibili effetti sulla risorsa acqua potabile possono pertanto considerarsi non significativi.

In merito al rischio idraulico si segnala che l'area oggetto della variante V04.04 è classificata dal P.S. con pericolosità idraulica **I.2 media** mentre l'area oggetto della variante V04.08 è classificata con pericolosità idraulica **I.1 bassa**; nell'ambito della relazione geologica allegata alla presente variante, l'area oggetto della variante V04.04 presenta una fattibilità idraulica **F.2/I media con normali vincoli** mentre l'area oggetto della variante V04.08 ha una fattibilità **F.1/ I senza particolari limitazioni**; gli interventi previsti non avranno quindi effetti negativi su tale componente ambientale.

#### **5.2b – Acqua: depurazione**

Le aree interessate dalle varianti V04.04 e V04.08 sono servite dalla fognatura pubblica a cui saranno allacciate le nuove utenze. I presumibili effetti derivanti dalla loro attuazione si considerano non significativi.

Sarà cura della Amministrazione comunale concertare soluzioni progettuali che prevedano la realizzazione di idonei sistemi di depurazione contestualmente alla definizione degli interventi edilizi.

#### **5.3 – Suolo**

##### Variante V04.04

L'area oggetto della V04.04 a S. Fiora è classificata dal P.S. con pericolosità geomorfologica **G.2 media** e sismica **S.3 elevata**. Nella relazione geologica allegata alla variante all'area è stata attribuita una fattibilità geomorfologica **F.G.2 media con normali vincoli** ed una fattibilità sismica **F.3 condizionata** che implica approfondimenti geotecnici in fase di esecuzione delle opere edilizie. Si può quindi affermare che gli effetti della presente variante sulla risorsa suolo possano essere considerati non significativi.

##### Variante V04.08

La presente variante potrà avere incidenza sulla risorsa suolo a causa dell'eventuale realizzazione, in forma interrata, dell'ampliamento del frantoio esistente. Da quanto desumibile dalla relazione geologica allegata risulta che l'area è stata classificata dal P.S. con pericolosità geomorfologica **G.2 media** e pericolosità sismica **S.2 media** e con fattibilità geomorfologica **F.2/G con normali vincoli** e con fattibilità sismica **F.2/S media con normali vincoli** nell'ambito relazione geologica allegata alla variante, in riferimento alla realizzazione, in forma interrata, dell'ampliamento del frantoio esistente. Tale relazione conclude che tali interventi sono attuabili senza particolari prescrizioni.

I presumibili effetti derivanti dall'attuazione delle previsioni della variante si considerano pertanto non significativi.

Sarà cura della Amministrazione comunale concertare soluzioni progettuali che limitino al minimo necessario la realizzazione di superfici impermeabilizzate e che prevedano la sistemazione a prato naturale o a ghiaietto delle altre aree di pertinenza al fine di non alterare i tempi di corrivazione delle acque meteoriche e di limitare i fenomeni di erosione del suolo.

#### **5.4 - Aria, rumore**

Le destinazioni d'uso previste nelle aree oggetto di variante, non comportano significative emissioni in atmosfera.

Per quanto riguarda le emissioni acustiche, dovrà essere rispettata la zonizzazione effettuata dal P.C.C.A. anche a seguito della verifica della relazione di impatto acustico da allegare alla richiesta di ampliamento del frantoio. L'attuazione degli interventi previsti **non dovrà pertanto superare i limiti qui previsti dal vigente P.C.C.A.** in rapporto all'emissione di rumore.

#### **5.5 - Sistema della mobilità**

L'attuazione degli interventi relativi alle varianti V04.04 e V04.08 non comportano significativi incrementi del carico urbanistico ed aggravi sul sistema della mobilità. Per quanto detto si può ritenere che gli effetti sul sistema della mobilità siano da ritenersi non rilevanti.

#### **5.6 Energia**

Delle aree oggetto di variante solo quella di Villa Silvestri non è servita dalla rete di distribuzione del metano mentre entrambe sono servite dalla rete della elettricità a cui saranno allacciate le nuove utenze.

I consumi energetici potenziali derivanti dall'attuazione degli interventi previsti si possono comunque ritenere non significativi.

## **5.6 Rifiuti**

Anche la produzione di rifiuti derivante dall'attuazione delle previsioni delle presenti varianti si può ritenere non significativa.

Sarà compito della Amministrazione comunale richiedere, in fase di presentazione dei progetti, la definizione anche di adeguate modalità per la raccolta dei rifiuti.

## **5.7 Natura e Biodiversità**

Le aree interessate dalle varianti in oggetto non contengono beni di particolare valore naturalistico, pertanto i loro effetti su natura e biodiversità si possono ritenere trascurabili.

## **5.8 Paesaggio e patrimonio culturale**

### Variante V04.04

Gli effetti sulla risorsa paesaggio e patrimonio culturale della variante V04.04 si possono ritenere trascurabili.

### Variante V04.08

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

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

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

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

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

**A seguito della presentazione da parte della Regione di una osservazione che, come sopra ricordato, segnala la necessità di verificare che le prescrizioni già definite all'interno della presente variante tengano conto anche dei contenuti della scheda di paesaggio del P.I.T. relativa all'ambito 11 “Valtiberina” con riferimento ai complessi delle ville, si è proceduto a tale verifica di coerenza riportata al paragrafo n. 3 della presente Relazione di Sintesi. Al fine di garantire un**

corretto recepimento di tale osservazione si è quindi proceduto ad integrare la scheda “Ambito 04/59Vi07 di Villa Silvestri di cui alla vigente “Variante per l’edificato di matrice storica”; all’interno di essa sono stati attribuiti i valori architettonico-ambientali ai singoli manufatti facenti parte del complesso così come agli spazi aperti di pertinenza e sono state definite specifiche prescrizioni per la conservazione dei caratteri di pregio paesaggistico, ambientale architettonico del complesso Villa e relativa area di tutela paesaggistica, anche attraverso la precisazione delle modalità per la realizzazione degli interventi di trasformazione consentiti. Sono state inoltre adeguati i contenuti delle norme generali della presente variante nell’ambito del suo elaborato Elab. 05b.

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

## **6. INTERVENTI DI MITIGAZIONE PREVISTI**

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

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

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