

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo



PIANO DI RECUPERO “PALAZZO PICHI-SERMOLLI” Variante al Progetto Guida n ° 37 del PRG vigente per il Centro Storico

RICHIEDENTE: F. & F. IMMOBILIARE s.r.l. A.U. Paola Longinotti Buitoni

PROGETTISTI: Architetto Cinzia Saccoccio

Architetto Francesco Pepe

ELABORATO:
Inquadramento Territoriale
(Estratti di Variante del Centro Storico e del Piano Strutturale)

TAV. N°
1

SCALA	AGGIORNAMENTI
DATA: 18 Novembre 2010	Settembre 2011 – Ottobre 2012

**STUDIO DI ARCHITETTURA
PEPE & SACCOCCIO**

Progettazione per l'Edilizia Turistico - Ricettiva - Residenziale- Architettura d'Interni - Perizie - Pratiche Amministrative

00192 ROMA, V. le dei Bastioni di Michelangelo 5/A – Tel. fax 06/39723096 - email: archpepe@gmail.com – cinziasaccoccio@gmail.com

INDICE

Estratti delle tavole

PIANO STRUTTURALE

- tav. la n. 13 b
- “disciplina del sistema insediativo concentrato”

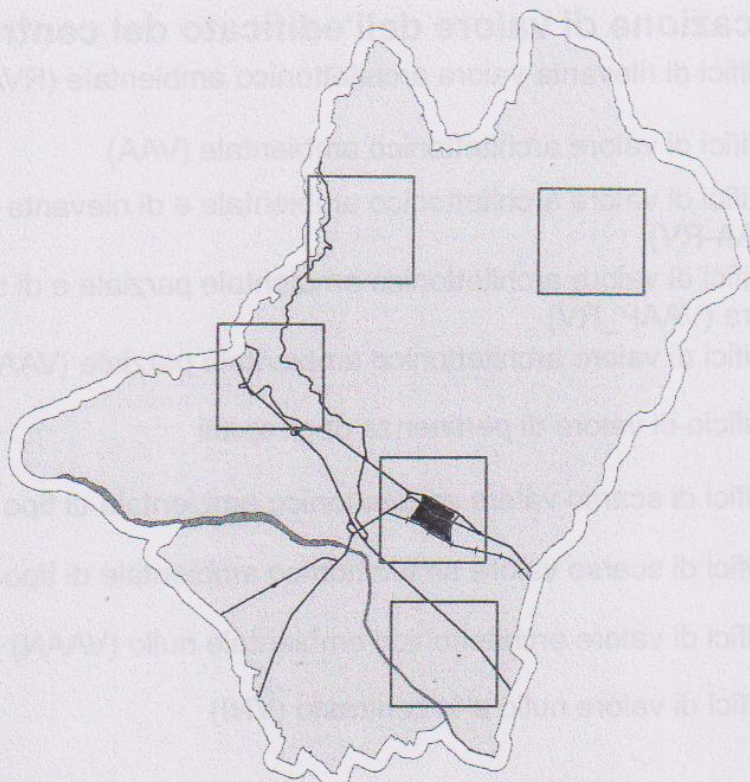
VARIANTE AL PRG DEL CENTRO STORICO

- tav. la n. 16
- “classificazione tipologica degli edifici unita' minima di progettazione/intervento”
- tav. la n. 17
- “classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e categorie di intervento ”
- tav. la n. 18
- “destinazione d'uso e modalità di intervento”



COMUNE DI SANSEPOLCRO

(Provincia di Arezzo)



Piano Strutturale

(L.R.T. 1/05, art. 53)

SINDACO
Prof. Franco Polcri

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Fabrizio Innocenti

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO,
PROGETTO E COORDINAMENTO GENERALE**
Arch. Antonio Coletti

COORDINAMENTO OPERATIVO
Arch. Maria Luisa Sogli

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Geom. Andrea Franceschini

UFFICIO DI PIANO E COLLABORATORI AL PROGETTO:
Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Maria Luisa Sogli

COLLABORATORI ESTERNI:

INDAGINI GEOLOGICHE: PROGEO associati
INDAGINI IDRAULICHE: Ing. Marco Benini

INDAGINI SUL SISTEMA INSEDIATIVO
Arch. Alba Navalesi

**COORDINAMENTO ED ORGANIZZAZIONE
DELLA INFORMATIZZAZIONE:**
Società TECNICONCONSUL

COLLABORAZIONE ALLE ELABORAZIONI INFORMATICHE:
Dott. Geol. Federica Fiorucci, Arch. Laura Tavanti

DATA: marzo 2011

TAV.

13h

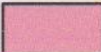
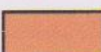
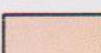
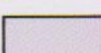
**DISCIPLINA DEL SISTEMA
INSEDIATIVO CONCENTRATO**

Centro storico del capoluogo, Aboca, Montagna,
S. Pietro in Villa, Trebbio

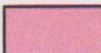
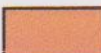
LA DISCIPLINA DEL P.S. PER IL CENTRO STORICO

LEGENDA

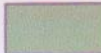
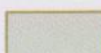
Classificazione di valore dell'edificato del centro storico

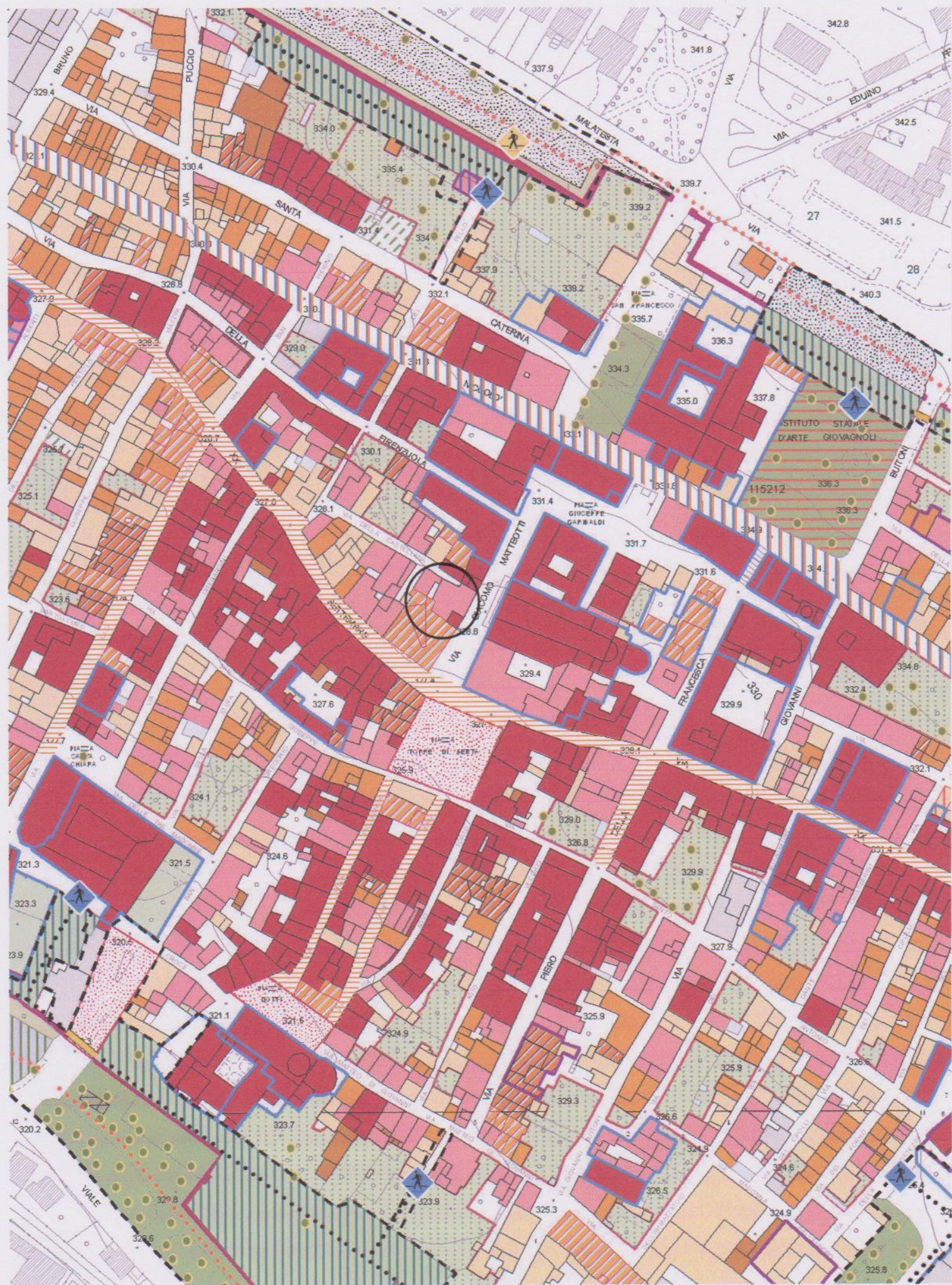
-  Edifici di rilevante valore architettonico ambientale (RVAA)
-  Edifici di valore architettonico ambientale (VAA)
-  Edifici di valore architettonico ambientale e di rilevante valore a piano terra (VAA-RV)
-  Edifici di valore architettonico ambientale parziale e di rilevante valore a piano terra (VAAP_RV)
-  Edifici di valore architettonico ambientale parziale (VAAP)
-  Edificio di valore di pertinenza degli spalti
-  Edifici di scarso valore architettonico ambientale di tipo 1 (SVAA1)
-  Edifici di scarso valore architettonico ambientale di tipo 2 (SVAA2)
-  Edifici di valore architettonico ambientale nullo (VAAN)
-  Edifici di valore nullo e in contrasto (VNI)

Classificazione di valore dell'edificato tra le mura ed i viali

-  Valore architettonico ambientale
-  Scarso valore architettonico ambientale
-  Valore nullo di tipo 1
-  Valore nullo di tipo 2
-  Valore nullo
-  Valore nullo in contrasto

Valori degli spazi aperti

-  Verde pubblico esistente
-  Verde pubblico di pregio
-  Orto o giardino pensile
-  Verde di rispetto ambientale delle mura e della Fortezza
-  Verde di valore ambientale e/o funzionale



COMUNE DI SANSEPOLCRO

VARIANTE AL P.R.G. DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA INCARICATO Prof. Arch. GIANFRANCO DI PIETRO

ANALISI DI SETTORE:

Rapporto col P.R.G.C.

Struttura socio-economica

Struttura della proprietà

Indagine storico-tipologica

Verifica degli standards
urbanistici

CONSULENTI

Prof. Arch. EDOARDO DETTI

Arch. PAOLO VENTURA

Arch. GIANMARIO PASCUCCI

Arch. ASSUNTA PAPINI

Prof. Arch. GIANFRANCO CANIGGIA

Prof. Arch. GIAN LUIGI MAFFEI

Arch. GIULIANA CASI

Arch. GIANMARIO PASCUCCI

RILIEVO TIPOLOGICO-URBANISTICO: COOPROGET Sansepolcro

RILIEVO TIPOLOGICO-ARCHITETTONICO:

1^a fase Arch. FIORENZO VALBONESI

Arch. LUCIANA PERUGINI

2^a fase Dott. LUIGI CASTIGLI

Dott. SILVIO INNOCENTI

COORDINAMENTO ORGANIZZATIVO

E COLLABORAZIONE:

Arch. GIULIANA CASI

Capo Ufficio Urbanistica del Comune di Sansepolcro

TAVOLA n°

16

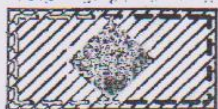
CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA
DEGLI EDIFICI
UNITÀ MINIMA DI PROGETTAZIONE/
INTERVENTO

SCALA

1:500



1. EDIFICI SPECIALISTICI NODALI



2. EDIFICI SPECIALISTICI SERIALI



3. PALAZZI GENTILIZI



4. CASE - PALAZZO



5. EDIFICI SPECIALISTICI RIUTILIZZATI



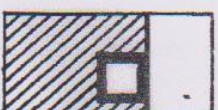
6. PALAZZI NON INTEGRATI



7. CASE A SCHIERA



8. CASE IN LINEA



9. TORRI



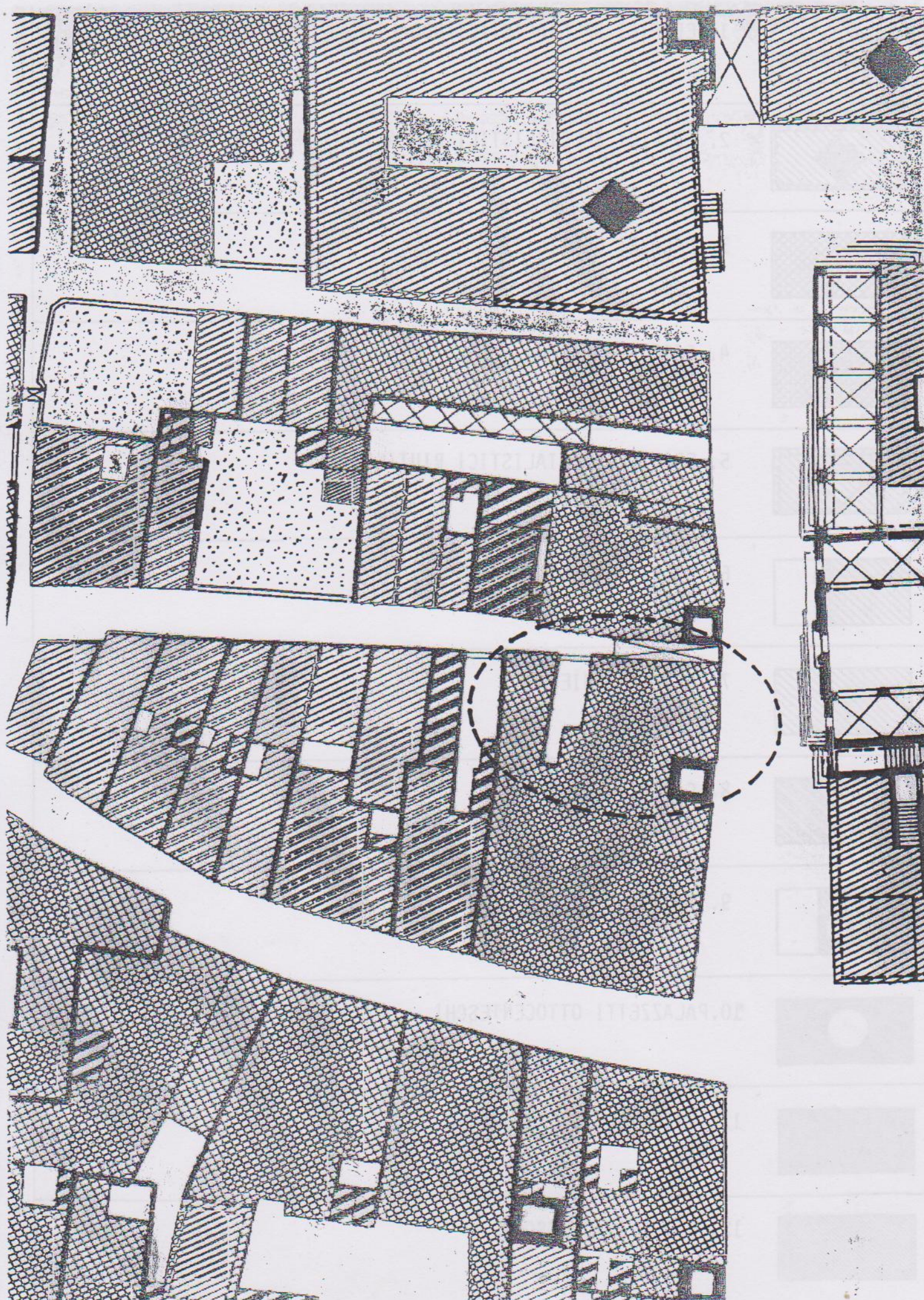
10. PALAZZETTI OTTOCENTESCHI



11. CASE ISOLATE



12. EDIFICI ACCESSORI



VARIANTE AL PR.G. DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA INCARICATO Prof. Arch. GIANFRANCO DIARIETRO

ANALISI DI SETTORE

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| Rapporto col PR.G. | Prof. Arch. EDOARDO DETTI |
| Struttura socio-economica | Arch. PAOLO VENTURA |
| Struttura della proprietà | Arch. GIANMARIO PASCUCCI |
| | Arch. ASSUNTA PAPINI |
| Indagine storico-tipologica | Prof. Arch. GIANFRANCO CANIGGIA |
| | Prof. Arch. GIAN LUIGI MAFFEI |
| Verifica degli standards urbanistici | Arch. GIULIANA CASI |
| | Arch. GIANMARIO PASCUCCI |

MODIFICHE D'UFFICIO

RILIEVO TIPOLOGICO-URBANISTICO: COOPROGET Sansepolcro

RILIEVO TIPOLOGICO-ARCHITETTONICO:

- | | |
|---|-------------------------------|
| TAVOLA AGGIORNATA 1 ^a fase | Arch. FIORENZO VALCONES |
| SECONDO LE PRESCRIZIONI REGIONALI E LE CONTRO | Arch. REGINA ANSCANA PERUCINI |
| EDUZIONI DEL COMUNE | Dott. LUIGI CASTIGLI |
| Delib. 160 del 30 SET. 1993 | Dott. DEL SILVIO INNOCENTI |

REGIONE UMBRA
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
DEL 21 FEB 1994 N. 1356
IL PRESIDENTE
FAC. VITO
PER CUPA CONFERME
IL FUNZIONARIO

COORDINAMENTO ORGANIZZATIVO E COLLABORAZIONE

GIULIANA CASI

TAVOLA n°

17

CLASSIFICAZIONE DEL VALORE CULTURALE E AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E CATEGORIE DI INTERVENTO

SCALA

1:500

DI TIPO 2 (S.V.A.A.2).

INTERVENTI AMMESSI: MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A/A/B, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1/D2A/D2B.

EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE Nullo (V.A.A.N.).

INTERVENTI AMMESSI: RICOMPOSIZIONE O SOSTITUZIONE EDILIZIA.

EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE Nullo E IN CONTRASTO (V.N.I.).

INTERVENTI AMMESSI: DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.

TERRAZZE E CORPI AGGETTANTI DA DEMOLIRE

EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE CON PIANO TERRENO DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO

EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE CON FACCIAATA DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.

VALORI ARCHITETTONICI E AMBIENTALI PARZIALI (V.A.A.P.).

MURI DI RECINZIONE DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE.

UNITA' MINIMA DI PROGETTAZIONE/INTERVENTO.

EDIFICI DI SCARSO VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DI TIPO 3 -

INTERVENTI AMMESSI: MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A/B - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1/D2A/D2B -



EDIFICI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE (R.V.A.A.) ED EDIFICI NOTIFICATI AI SENSI DELLA LEGGE 1.5.1939 N. 1089.



INTERVENTI AMMESSI: MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 'A'.



EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE (V.A.A.)

INTERVENTI AMMESSI: MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 'A' E 'B', RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1.



EDIFICI DI SCARSO VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DI TIPO 1 (S.V.A.A.1).

INTERVENTI AMMESSI: MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 'A'/'B', RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1 E D2A.



EDIFICI DI SCARSO VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE DI TIPO 2 (S.V.A.A.2).



INTERVENTI AMMESSI: MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 'A'/'B', RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D1/D2A/D2B.



EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE Nullo (V.A.A.N.).

INTERVENTI AMMESSI: RICOMPOSIZIONE O SOSTITUZIONE EDILIZIA.



EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE Nullo E IN CONTRASTO (V.N.I.).

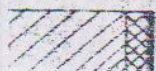
INTERVENTI AMMESSI: DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.



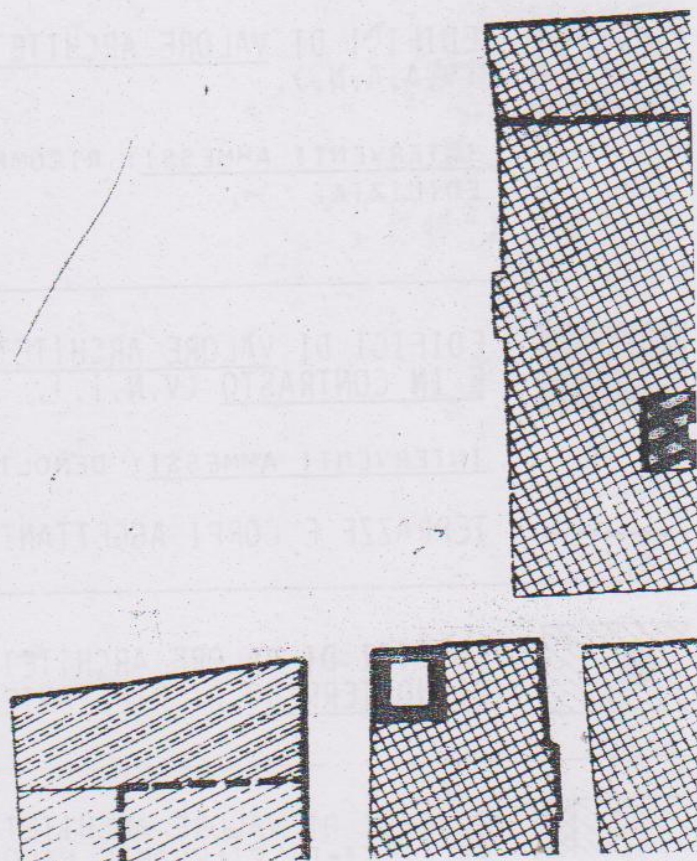
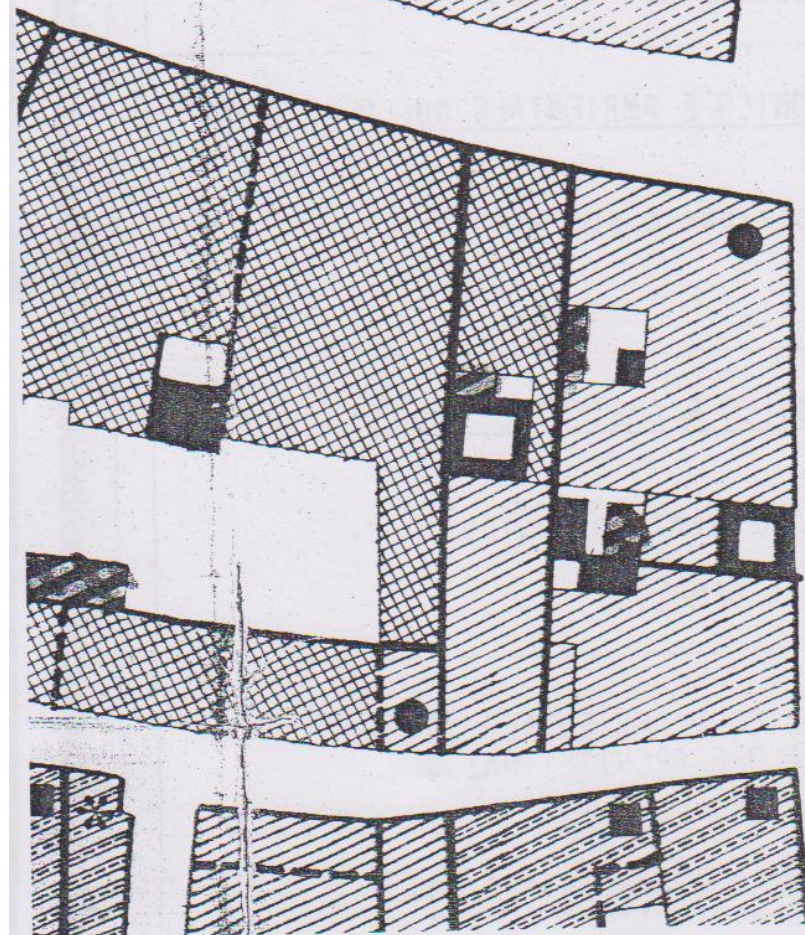
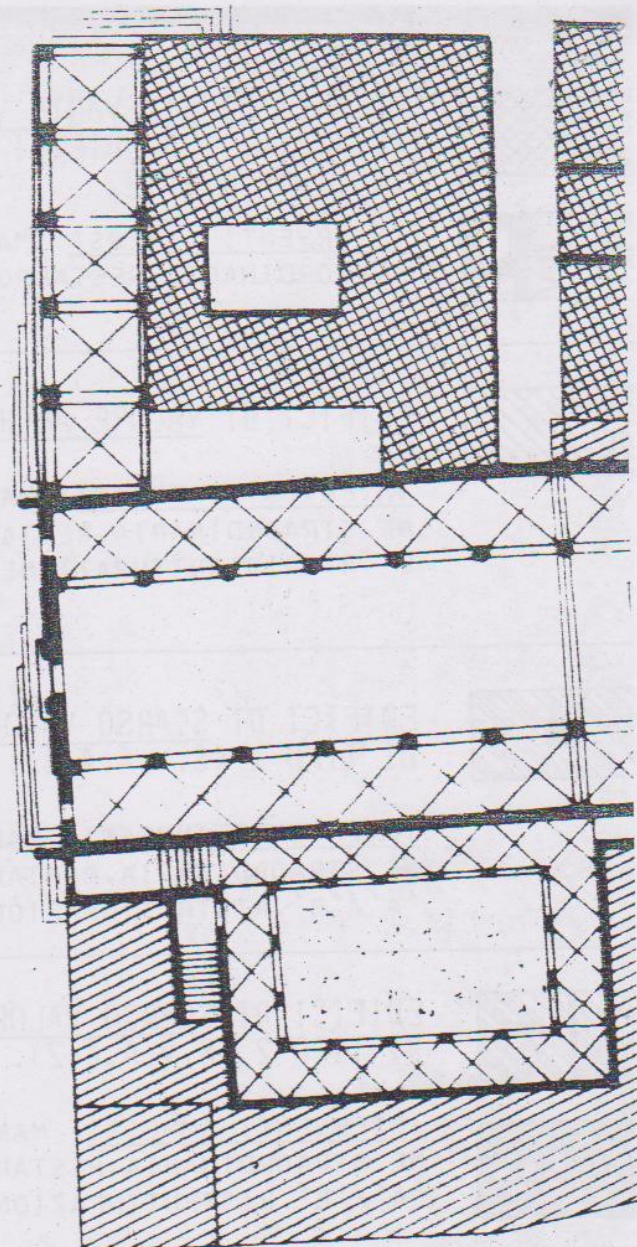
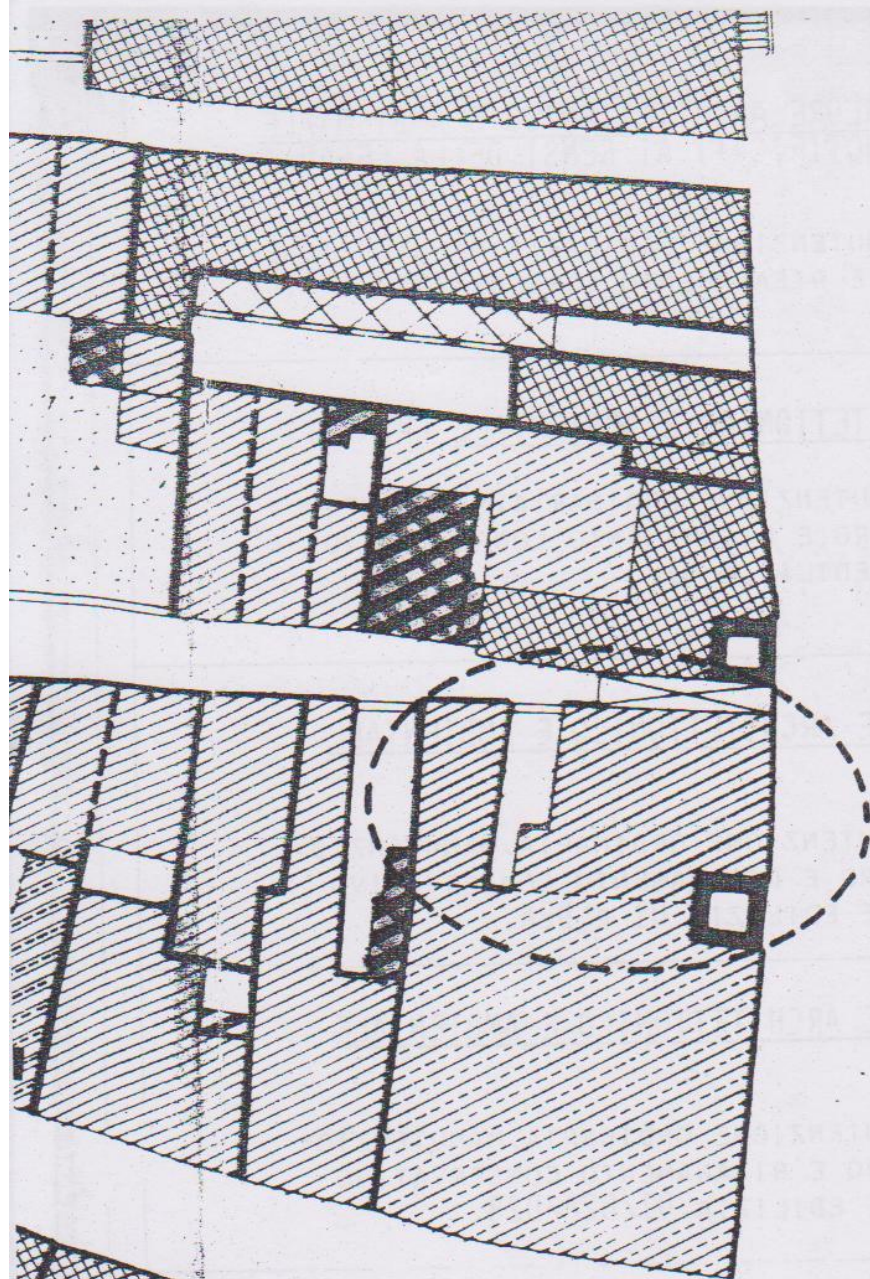
TERRAZZE E CORPI AGGETTANTI DA DEMOLIRE



EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE CON PIANO TERRENO DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO.



EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE CON FACCIATA DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E AM



COMUNE DI SANSEPOLCRO

VARIANTE AL P.R.G. DEL CENTRO STORICO

PROGETTISTA INCARICATO Prof. Arch. GIANFRANCO DI PIETRO

ANALISI DI SETTORE:

Rapporto col P.R.G.C.

Struttura socio-economica

Struttura della proprietà

Indagine storico-tipologica

Verifica degli standards
urbanistici

CONSULENTI

Prof. Arch. EDOARDO DETTI

Arch. PAOLO VENTURA

Arch. GIANMARIO PASCUCCI

Arch. ASSUNTA PAPINI

Prof. Arch. GIANFRANCO CANIGGIA

Prof. Arch. GIAN LUIGI MAFFEI

Arch. GIULIANA CASI

Arch. GIANMARIO PASCUCCI

RILIEVO TIPOLOGICO-URBANISTICO:

COOPROGET Sansepolcro

RILIEVO TIPOLOGICO-ARCHITETTONICO:

1ª fase Arch. FIORENZO VALBONESI

Arch. LUCIANA PERUGINI

2ª fase Dott. LUIGI CASTIGLI

Dott. SILVIO INNOCENTI

COORDINAMENTO ORGANIZZATIVO

E COLLABORAZIONE:

Arch. GIULIANA CASI

Capo Ufficio Urbanistica del Comune di Sansepolcro

TAVOLA n°

18

DESTINAZIONE D'USO E
MODALITA' D'INTERVENTO

SCALA

1:500

F: SERVIZI PER IL CULTO



F1: CHIESE



F2: ALTRI EDIFICI RELIGIOSI



G: STRUTTURE RICETTIVE



H: RESIDENZE TEMPORANEE DI INIZIATIVA PUBBLICA

I: ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI TERZIARI:



IA: A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIA



IB: A DESTINAZIONE MISTA RESIDENZIALE E TERZIARIA SECONDO LE INDICAZIONI DEI PROGETTI-GUIDA (FASCICOLI 5A-G)



L: RESIDENZA (CASE A SCHIERA E IN LINEA)



M: STRUTTURE ACCESSORIE DELLA RESIDENZA E DEGLI SPAZI APERTI



EDIFICI O PARTI DI EDIFICI DA DEMOLIRE (CFR. TAV. 17)



NUOVA COSTRUZIONE A DUE PIANI A SOSTITUZIONE DI EDIFI-
CIO DA DEMOLIRE



UNITA' MINIMA DI PROGETTAZIONE / INTERVENTO

