



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

Servizio Urbanistica/ Sviluppo

Via Matteotti 10- C.A.P. 52037 SANSEPOLCRO

ALLEGATO A

RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERI DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA

OGGETTO: Richiesta di modifica della classificazione di valore, ai sensi dell'art. 50 comma 12 delle N.T.A. del R.U., degli edifici del complesso di cui all'Elaborato 06H - Ambito n.12 - Scheda 24R21, toponimo "Le Bastie" (edificio n. 4)

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. 20914 del 12/09/2024, con integrazioni prot. n. 23127 del 08/10/2024

INQUADRAMENTO NEL R.U. E DESCRIZIONE INTERVENTO

Il complesso di matrice storica denominato "Le Bastie" è oggetto di specifica schedatura di cui all'Ambito 12- Scheda 24R21.

Il compendio immobiliare, già presente nel Catasto Lorenese, è posto nella pianura di Sansepolcro, a Sud della frazione Gricignano ed è caratterizzato da più corpi di fabbrica.

Il complesso è corredato da spazi aperti di pertinenza perimetrati come "pertinenza di edifici storici rurali e non rurali" nella tavola 3S del vigente RU.

I manufatti risultano così classificati:

- Manufatto n. 1 Rilevante valore RV _ Classe 1-Edifici o complessi di rilevante valore storico - architettonico;
- Manufatto n. 2 Scarso valore SV _ Classe 3-Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso
- Manufatto n. 2' Compatibile con l'ambiente CCA _ Classe 4-Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro
- Manufatto n. 2'' Valore nullo N _ Classe 6-Edifici o complessi di valore architettonico nullo
- Manufatto n. 2''' Valore nullo N _ Classe 6-Edifici o complessi di valore architettonico nullo
- Manufatto n. 3 Valore V _ Classe 2-Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale
- Manufatto n. 3' Compatibile con l'ambiente CCA _ Classe 4-Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro
- Manufatto n. 4 Valore V _ Classe 2-Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale
- Manufatto n. 5 Valore nullo N _ Classe 6-Edifici o complessi di valore architettonico nullo N
- Manufatto n. 8 Scarso valore SV _ Classe 3-Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso
- Manufatto n. 9 Scarso valore SV _ Classe 3-Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso
- Manufatto n. 10 Scarso valore SV _ Classe 3-Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso
- Manufatto n. 11 Valore nullo N _ Classe 6-Edifici o complessi di valore architettonico nullo.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua del D.Lgs 42/2004 (vincolo derivante dal PIT-PPR e dal PTC della Provincia di Arezzo per la presenza del corso d'acqua denominato "Reglia dei Molini" (non cartografato negli strumenti urbanistici comunali), non sono presenti tutele paesistiche.

La disciplina del complesso è quindi definita sia sulla base dei valori attribuiti ai singoli edifici suddetti, sia nel suo insieme dall'art. 32 delle NTA del RU che dispone che siano in particolare elementi di invarianza e quindi da conservare:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con gli edifici rurali storici;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con l'impianto originario.

L'istanza chiede di modificare l'attuale classificazione del valore attribuito all'edificio numero 4, attualmente classificato di valore V - Classe 2 Edifici o complessi di valore architettonico, declassificandolo a valore nullo N - Classe 6 Edifici o complessi di valore architettonico nullo N, al fine di consentire la demolizione e la ricostruzione del manufatto con stessa sagoma, superficie coperta e volume e con lieve modifica del sedime.

L'edificio oggetto di richiesta è un ex essiccatoio, faceva parte di un complesso immobiliare di proprietà di un'azienda agricola, dal 1996 non è più utilizzato come manufatto rurale e oggi trattasi di fabbricato ad uso magazzino-deposito, dotato di resede privato.

L'edificio ha pianta regolare rettangolare, si sviluppa in un unico livello, con copertura a capanna, con colmo centrale, ha muratura portante di pietrame faccia a vista, la struttura di copertura è in legno con sovrastante impalcato realizzato con tavolato; il manto di copertura è realizzato con elementi laterizi del tipo coppo-tegola.

Attualmente la scheda prevede la seguente prescrizione particolare per l'edificio n. 4: *"Edificio 4, 5, 6: riuso abitativo dell'essiccatoio attraverso la creazione del solaio interpiano, la apertura di finestre al primo piano assiali con quelle esistenti nel sottotetto, da conservare; apertura di due porte o finestre al piano terreno su ciascun lato lungo e la realizzazione di scala interna; la demolizione degli edifici 5 e 6 e la loro ricostruzione in aderenza ad uno o ad entrambi i lati corti dell'ed. 4, ad un solo piano, con copertura a capanna coerente con quella dell'essiccatoio."*

Ad oggi lo stato di abbandono ha portato le strutture ad essere compromesse ed in parte crollate, per tali motivi è stata redatta da tecnico competente in strutture un'ipotesi per un intervento di miglioramento sismico che evidenzia la difficoltà di un intervento di restauro e consolidamento, ritenendolo estremamente complesso e molto oneroso.

Pertanto viene richiesta la declassificazione dell'edificio a Valore Nullo-Class 6 in modo da poter demolire e ricostruire l'edificio con stessa sagoma, superficie coperta e volume al fine di un futuro recupero abitativo.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

L'istanza inoltrata è corredata da un'adeguata documentazione che specifica in modo esaustivo le condizioni degradate dell'edificio oggetto della richiesta, nello specifico una relazione tecnica relativa alle strutture con ipotesi di intervento di miglioramento sismico, oltre che da un rilievo metrico e fotografico dello stato attuale e da un progetto di massima della proposta di trasformazione edilizia.

Si riporta di seguito un estratto della relazione tecnica illustrativa relativamente alle condizioni strutturali dell'edificio e alle motivazioni che portano ad una conclusione sull'impossibilità di un recupero dell'edificio: - *"Alla luce della analisi visiva e mediate alcuni saggi effettuati sulle strutture del fabbricato, e come sopra riportato dettagliatamente, si evidenziano in generale caratteristiche costruttive molto scadenti e diffuse sia per quanto concerne gli elementi strutturali verticali che orizzontali.*

La struttura già realizzata in origine con materiali e qualità muraria non eccelsa è stata poi oggetto di incuria e disuso prolungato che ne hanno determinato lo stato di dissesto attuale, come risulta ben evidente da quanto sopra riportato.

Dal punto di vista numerico lo stato attuale presenta una vulnerabilità molto elevata, e le analisi si svolte sono state limitate a modelli locali che già da soli hanno mostrato indicatori di rischio molto elevati, tali da non permettere alle murature di attivarsi per le resistenze di secondo livello: l'indicatore di rischio attuale della struttura risulta essere dell'ordine del 25% rispetto quello dell'adeguamento normativo."

- "Nonostante la previsione progettuale di tali interventi molto invasivi, irreversibili e anche molto onerosi, non è stato comunque possibile raggiungere il miglioramento sismico della struttura: il miglioramento ottenuto è certamente di buon livello se raffrontato allo stato di partenza ma certamente tutta la serie di interventi e di costi che tale progetto comporterebbe non sono rapportati al risultato ottenuto."

- "Si conclude quindi ritenendo poco "sensato" l'intervento come previsto, dovendo necessariamente indirizzare la proprietà verso un'ipotesi di progetto che preveda la demolizione fedele ricostruzione delle strutture portanti. Questo peraltro anche senza tener conto di eventuali cambi di destinazione d'uso che "aggraverebbero" ulteriormente la situazione in quanto varierebbe anche la classe d'uso e conseguentemente l'azione sismica di progetto.

Peranto le conclusioni cui si è giunti permettono di "avvallare" la richiesta, presentata dalla committenza per conto del geometra Marco Pasquetti, di MODIFICA DELLA SCHEDA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - SCHEDA N. 24 R 21 – Edificio n. 4 Ai sensi dell'Art. 50, comma 12, delle NTA del RU."

Il progetto di ricostruzione dell'edificio, con stessa sagoma, superficie coperta e volume, propone una diversa collocazione del nuovo manufatto con lieve modifica del sedime, al fine di escludere il nuovo edificio dalla fascia di rispetto di profondità di 150 metri del corso d'acqua "Reglia dei Molini": la traslazione proposta è di circa di ml 3, come si evince dall'elaborato grafico *Planimetria generale - Stato Sovrapposto*.

La reglia, nel tratto che interessa il fabbricato in oggetto, è intubata essendo in prossimità di altri fabbricati ma, a prescindere dalla situazione specifica del corso d'acqua in oggetto, la tutela dei corsi d'acqua deriva direttamente dalla Legge n. 431/1985 e dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, pertanto la fascia di rispetto della profondità di 150 metri è sottoposta a tutela anche nel caso specifico.

Per quanto riguarda il progetto di massima, l'edificio si svilupperà su due livelli con copertura della stessa tipologia del manufatto attuale e con manto in elementi laterizi di recupero e/o nuovi ma del tipo invecchiato, le gronde saranno realizzate in legno e piastrelle in laterizio.

Il progetto intende mantenere le caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente (sagoma, volume e materiali) prevedendo tuttavia anche nuove aperture più ampie per garantire i requisiti igienico sanitari minimi per il futuro cambio di destinazione; le modifiche più rilevanti riguardano il prospetto tergale.

Visti i contenuti della relazione di cui sopra e la documentazione fotografica allegata, tenuto conto delle finalità di futura previsione per la riqualificazione dell'immobile a fini residenziali, compatibile con la destinazione d'uso ammessa dalla Scheda 24R21 e per le zone agricole, delle condizioni di conservazione del manufatto e delle difficoltà tecniche nel perseguire gli obiettivi attraverso le sole categorie di intervento della ristrutturazione edilizia, si ritiene assentibile la richiesta di declassificazione del manufatto in modo da consentire la demolizione e ricostruzione, con lieve traslazione del sedime per poter ricostruire al di fuori della profondità dei 150 metri del corso d'acqua.

Relativamente alla proposta progettuale di ricostruzione del fabbricato, visti i contenuti del progetto di massima allegato all'istanza di declassificazione, si ritengono da valutare in sede di Commissione del paesaggio alcuni aspetti, se compatibili con i caratteri tipologici e formali

dell'architettura rurale tradizionale, come disciplinato dall'art. 32 comma 4 e dall'art. 76 comma 5 delle NTA del vigente RU, in particolare riguardo alla tipologia di aperture proposte.

Si propongono le seguenti prescrizioni particolari da inserire nella Scheda 24R21-Stato modificato:

Edificio 4: è consentito il riuso abitativo dell'ex essiccatoio attraverso la ~~creazione del solaio interpiano,~~ demolizione e ricostruzione dell'edificio con stessa sagoma, superficie coperta e volume, e traslazione del sedime come da progetto di massima allegato all'istanza di declassificazione.

E' consentita la apertura di finestre al ~~primo~~ piano terra assiali con quelle esistenti nel sottotetto, da conservare, ~~compatibilmente con la funzione residenziale;~~ ~~apertura di due porte o finestre al piano terreno su ciascun lato lungo e~~ è consentita la realizzazione di scala interna.

Edificio 5, 6: è consentita la demolizione degli edifici 5 e 6 e la loro ricostruzione in aderenza ad uno o ad entrambi i lati corti dell'ed. 4, ad un solo piano, con copertura a capanna coerente con quella dell'essiccatoio.

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: in data 10/10/2024 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole alla declassificazione dell'edificio n. 4 a valore nullo N - Classe 6 Edifici o complessi di valore architettonico nullo N, al fine di consentire la demolizione e la ricostruzione del manufatto con stessa sagoma, superficie coperta e volume e con lieve modifica del sedime, sulla base degli elaborati grafici e descrittivi allegati alla richiesta, nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari ad integrazione di quelle già vigenti.

«FAVOREVOLE NEL RISPETTO DELLE SEGUENTI PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

1) le aperture sul prospetto Sud/Est abbiano larghezza massima non superiore a 2,00 m e siano concepite come unica specchiatura tra piano terra e piano primo, lasciando, come elemento divisorio delle stesse, il solo marcapiano non rivestito in pietra, in modo che i quattro elementi murari di facciata siano gerarchicamente preminenti rispetto alle aperture;

2) la Commissione conferma le prescrizioni particolari proposte dal Servizio Urbanistica nella Scheda 24R21-Stato modificato.»

PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA: in data 17/10/2024 la Conferenza interna dei servizi ha espresso parere favorevole all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste nel parere della Commissione del Paesaggio.

Sansepolcro, 17/10/2024

Il tecnico istruttore
Arch. Giulia Brugoni