



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

Servizio Urbanistica/ Sviluppo

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

ALLEGATO A

OGGETTO: Modifica delle prescrizioni particolari, ai sensi dell'art. 50 comma 12 delle N.T.A. del R.U., dell'annesso denominato "edificio 2" del complesso di cui all'Elaborato 06H - Ambito n.7d - Scheda 22R17, toponimo "Civetta" - RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERI DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. 2668 del 01/02/2024. Integrazioni: prot. 4118 del 19/02/2024, prot. 4285 del 21/02/2024

INQUADRAMENTO NEL R.U. E DESCRIZIONE INTERVENTO

Il complesso di matrice storica denominato "Civetta", in parte già presente nel Catasto Lorenese, posto nella zona di Montedoglio, ad ovest dell'area urbana di Sansepolcro, caratterizzato da due corpi di fabbrica, è oggetto di specifica schedatura di cui all'Ambito n.7d, scheda 22R17, ed è costituito dai seguenti manufatti:

- EDIFICIO 1, classificato come CCA, Valore Compatibile con l'Ambiente – CLASSE 4: abitazione rurale a sviluppo lineare completamente alterata da recenti interventi di ristrutturazione;
- EDIFICIO 2, classificato come V, Valore – CLASSE 2: Fienile sovrapposto alle ex stalle, a volume unitario coperto a capanna e scala esterna con soluzione loggiata; presenta una pregevole configurazione architettonica di insieme con aperture binate ad arco ribassato sui due fronti timpanati, muratura in pietrame calcareo con cantonali a blocchi squadrate e finitura in calce a rasa pietra, specchiature con grigliato in laterizio.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Il complesso in oggetto si trova in zona agricola pedecollinare, ad ovest dell'area urbana di Sansepolcro; tale area non è soggetta a vincolo paesaggistico né a tutele paesistiche. L'istanza chiede di modificare le prescrizioni particolari relative al fienile, identificato come "edificio 2" in modo da consentire, nell'ambito di una ristrutturazione con riuso abitativo, la rimodulazione delle aperture sui grigliati al piano primo del fronte sud, con spostamento di quella centrale in posizione simmetrica rispetto al grigliato stesso e la possibilità di aprire tre finestre al piano terra, in asse con quelle del piano primo nel medesimo fronte sud, oltre alla creazione di due aperture sul fronte nord, già previste dalla scheda.

La scheda attualmente vigente per l'edificio 2 prevede:

"è consentito il riuso abitativo attraverso la realizzazione di due aperture sul fronte nord, e l'ampliamento delle finestre esistenti nelle tre specchiature grigliate del fronte sud, fino all'altezza della specchiatura stessa".

Visti i contenuti della proposta progettuale di cui sopra e la documentazione fotografica allegata, tenuto conto delle finalità di riqualificazione del complesso, compatibili con le destinazioni d'uso ammesse per le zone agricole, viste anche le caratteristiche architettoniche tipiche dei manufatti

rurali storici e il discreto stato di conservazione del manufatto identificato come "edificio 2", la richiesta è ritenuta assentibile mantenendo l'attuale classificazione di valore a CLASSE 2 - V con integrazione delle prescrizioni particolari già vigenti per la scheda in modo da ammettere anche la rimodulazione delle aperture sui grigliati al piano primo del fronte sud come richieste e la possibilità di aprire tre finestre al piano terra, in asse con quelle del piano primo nel medesimo fronte sud.

Sansepolcro, 22/02/2024

Il tecnico istruttore
Arch. Ilaria Calabresi

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: in data 22/02/2024 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere FAVOREVOLE all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste dal Servizio Urbanistica con le seguenti prescrizioni:

- l'apertura sulla specchiatura centrale del prospetto Sud venga realizzata con la stessa configurazione di quella a destra dello stesso prospetto; quella sottostante sia conseguentemente allineata con quella del piano superiore;
- tutte le aperture finestrate siano realizzate con infisso a specchiatura unica.

PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA: in data 05/03/2024 la Commissione interna ha espresso parere FAVOREVOLE all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste dal Servizio Urbanistica nella proposta di scheda variata, come modificata a seguito del parere della Commissione del Paesaggio.