



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 di un edificio ai sensi dell'art. 50 comma 12 delle N.T.A. del R.U. di cui all'Elaborato 06H - Ambito n. 9 "Piana del Trebbio"- Scheda 60R56/a – La Pallina (edificio n. 1') - RELAZIONE ISTRUTTORIA

PROPONENTE: Ferraj Afize, nata a Mazhar (Albania) il 02/02/1978 e residente in Sansepolcro, via Giovanni Buitoni n. 28, C.F. FRRFZA7884ZZ100W, in qualità di proprietaria del complesso edilizio "La Pallina" di cui al foglio catastale 87, part.IIa 167.

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. n. 25919 del 09/12/2022 – integrazioni prot. n. 3247 del 07/02/2023

INQUADRAMENTO NEL R.U.

Il complesso edilizio rurale di matrice storica denominato "La Pallina", posto nella pianura del Tevere, in sinistra idrografica, a valle della Superstrada E45, è costituito da una formazione edilizia ad "L" caratterizzata da tre distinti volumi comprendenti l'abitazione rurale, gli annessi rustici e un'altra abitazione che si attesta lungo la strada.

Il volume principale, individuato nella schedatura del vigente RU con il numero 1, è un'abitazione colonica a sviluppo diacronico, disposta su tre livelli fuori terra, in muratura a vista di ciottolato di fiume e mattoni, con copertura a capanna e gronda in piastrelle e travicelli. Disposta sull'angolo Ovest e parallelamente al fronte è presente una scala laterale coperta, elemento di collegamento con l'edificio numero 2, al quale si giustappone.

Il manufatto identificato nella schedatura del vigente RU con il numero 1' è un rustico post '40, disposto su due piani, giustapposto all'edificio n. 1 e coperto a capanna, comprendente essiccatoio e fienile.

Allo stato attuale si presenta parzialmente diruto e in cattivo stato di conservazione: il prospetto Nord-Ovest era caratterizzato da una porzione intonacata e l'altra in mattoni faccia a vista, oggi la porzione in mattoni e la corrispondente falda di copertura sono crollate; sul fronte Nord era presente una scala oggi quasi del tutto scomparsa, il fronte Nord-Est è intonacato e prevalentemente privo di aperture.

L'edificio n. 2 è la porzione del complesso edilizio che si attesta lungo la strada, un'abitazione su due piani fuori terra con copertura a capanna, ristrutturata con ampliamenti post '40 e con interventi relativi alla copertura e alle finiture che hanno banalizzato la configurazione d'insieme.

Il complesso è corredato da uno spazio aperto di pertinenza a prato con alberature isolate, perimetrato come "pertinenza di edifici storici rurali e non rurali" nella tavola 3S del vigente RU.

Gli edifici risultano così classificati:

- Edificio 1 di valore architettonico ambientale V - classe 2 (Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale)
- Edificio 1' di valore compatibile con l'ambiente CCA - classe 4 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro)
- Edificio 2 di valore nullo N - classe 6 (Edifici o complessi di valore architettonico nullo).

La disciplina del complesso edilizio rurale di matrice storica "La Pallina" è definita sia sulla base dei valori attribuiti ai singoli edifici nella scheda di cui all' Ambito n. 9 - Scheda 60R56/a, 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.

DESCRIZIONE INTERVENTO E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

L'istanza in oggetto, presentata in data 09/12/2022 prot. n. 25919 con documentazione integrativa in data 07/02/2023 prot. n. 3247, è finalizzata alla modifica della disciplina del patrimonio edilizio esistente di matrice storica definita dal vigente RU, attraverso la modifica dell'attuale classificazione di valore di parte dell'edificio numero 1', attualmente classificato di valore compatibile con l'ambiente (classe 4 - "Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro") al fine di poter effettuare interventi di riqualificazione dell'edificio per consentirne l'utilizzo.

La variazione richiesta prevede di suddividere in due parti l'edificio numero 1': di identificarlo con 1' corrispondente all'essiccatoio e 1'' corrispondente al fienile, di mantenere invariato il valore della porzione 1' (valore compatibile con l'ambiente - classe 4 - "Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro") e di declassificare la porzione 1'' al valore nullo - classe 6 - "Edifici o complessi valore architettonico nullo".

La relazione tecnica allegata alla proposta di modifica descrive lo stato dell'edificio in cattive condizioni di manutenzione e parzialmente crollato, come documentato dalle fotografie a corredo della proposta di variazione.

Il progetto presentato prevede, per la porzione di edificio sopra descritto, la demolizione e ricostruzione, con cambio d'uso verso la residenza, con stesso sedime, sagoma e volume, analoghi a quelli dell'edificio preesistente.

E' previsto un incremento di superficie utile lorda (SUL) relativamente all'edificio di valore compatibile con l'ambiente - classe 4 numero 1'(scheda modificata), con l'aggiunta di un solaio intermedio per la creazione di due piani di abitazione, intervento consentito in base alla classe di valore attribuita all'edificio.

Per quanto sopra illustrato si ritiene che la modifica della disciplina proposta possa ritenersi assentibile attribuendo il valore nullo – classe 6 alla parte dell'edificio individuato con il numero 1''- scheda modificata, e che il progetto allegato sia rispondente alle norme del vigente RU e quindi accoglibile, purché realizzato con caratteri tipologici e materici compatibili con le caratteristiche dell'edificio n. 1 e 1' e con il contesto di riferimento.

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: in data 14/02/2023 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole alla declassificazione dell'edificio identificato con il numero 1' nella sua

interessa al valore nullo – Classe 6 sulla base del progetto allegato alla richiesta, permettendo la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio con stessa volumetria, sagoma e sedime nel rispetto della seguente prescrizione particolare per l'edificio in questione: *“nella eventuale demolizione e ricostruzione l'edificio n. 1' abbia caratteri tipologici e materici compatibili con le caratteristiche dell'edificio identificato con il numero 1 e con il contesto di riferimento”*.

PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA: in data 16/02/2023 la Conferenza interna dei servizi ha espresso parere favorevole all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste nel parere della Commissione del Paesaggio.

Sansepolcro, 17/02/2023

IL TECNICO ISTRUTTORE

Arch. Giulia Brugoni