



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

Servizio Urbanistica/ Sviluppo

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

ALLEGATO A

OGGETTO: Richiesta di modifica della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di matrice storica, ai sensi dell'art. 50 comma 12 delle N.T.A. del R.U., di cui all'Elaborato 06H - Ambito n.9 - Scheda 49R45- Mulinaccio (edificio n. 2) - RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERI DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA

PROPONENTI: A. C., in qualità di futuro acquirente dell'immobile distinto catastalmente al foglio 92, particella 459, che attualmente risulta di proprietà del signor T. V., proprietario che ha dato il suo assenso alla presentazione dell'istanza da parte del signor A. C..

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. n. 14056 del 14/07/2020

INQUADRAMENTO NEL R.U. E DESCRIZIONE INTERVENTO

Il complesso edilizio di matrice storica del Mulinaccio, posto a nella piana del Tevere a ovest del nucleo abitato del Trebbio, è stato schedato e classificato nella scheda Ambito 9 – 49R45 facente parte dell'elaborato 6 del vigente Regolamento urbanistico; da tale scheda si desume che il complesso del Mulinaccio è costituito da due edifici: il fabbricato principale, presente in parte già nel catasto lorenese del 1825 e con i caratteri di ex casa colonica a sviluppo diacronico o edificio n. 1, classificato di Valore architettonico e ambientale o Classe 2, e un annesso, che risulta realizzato tra il 1825 ed il 1940, formato da un essiccatoio, un fienile giustapposto all'essiccatoio e da un volume ad un solo piano giustapposto al fronte sud; tale annesso è individuato nella scheda suddetta come edificio n. 2, e tutto classificato di Scarso valore architettonico ambientale o classe 3.

Il complesso edilizio in questione non è soggetto vincolo paesaggistico o monumentale, mentre ricade in area individuata a carattere indiziario come di interesse archeologico; lo stesso complesso ricade in area a esclusiva funzione agricola - parco agricolo e nell'area di pertinenza del complesso edilizio di matrice storica sopra citato in cui ricade anche l'edificio n. 1.

Per l'edificio n. 2 la scheda del RU definisce anche prescrizioni particolari con le quali si consente il riuso abitativo del manufatto attraverso: *“la conservazione dei grigliati e delle aperture esistenti e l'apertura di due nuove finestre (una a primo piano una sul sottotetto) sul fronte est o ovest dell'essiccatoio e di una porta al piano terreno sul fronte est dell'essiccatoio, la conservazione della scala esistente o l'introduzione di una nuova scala internamente al volume, il recupero della rimessa ad un piano con uso di garage”*.

Nella Relazione tecnica allegata all'istanza si dichiara che, al fine di poter effettuare il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, o edificio n. 2, da annesso ad abitazione, sono necessarie modifiche ed integrazioni alle suddette vigenti prescrizioni particolari al fine di:

- Realizzare modeste modifiche ai grigliati dei fronti est e ovest per introdurre una finestra centrale su entrambi i fronti;
- Realizzare un volume tecnico giustapposto al fronte nord;

- Modificare la forma della copertura della porzione di edificio ad un solo piano;
- Introdurre sistemazioni esterne quali recinzioni attualmente non disciplinate in modo specifico;

modifiche che non sono attualmente consentite dalla scheda Ambito 9- 49R45 del vigente RU.

In riferimento ad istanze analoghe a quella in questione l' Elaborato n. 12 – Norme tecniche di attuazione del vigente RU all'art. 50, comma 12, che prevede: "In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato 06h. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico".

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Dall'esame delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del manufatto in questione, come documentati negli elaborati grafici e fotografici allegati all'istanza, risulta che gli interventi proposti al fine di realizzare il cambio di destinazione d'uso da annesso ad abitazione sono nel loro complesso assenti in quanto non alterano in modo sostanziale gli elementi caratterizzanti il presente manufatto.

Si ritiene comunque necessario formulare le seguenti prescrizioni, integrate e modificate rispetto a quelle attuali:

Edificio 2: è consentito il riuso abitativo attraverso:

Parte relativa all'ex Essiccatoio: potrà essere consentita l'apertura di due nuove finestre (una a primo piano e una sul sottotetto) sul fronte est o ovest dell'essiccatoio, con dimensione massima in larghezza di 1 metro e allineate con le aperture esistenti del pian terreno; la finestra al pian terreno del fronte ovest dovrà essere conservata nella forma e finitura attuali e quella al pian terreno del fronte est potrà essere trasformata in porta finestra conservando la larghezza e finitura attuale;

Parte relativa all'ex Fienile: dovranno essere conservati almeno i due moduli laterali degli attuali grigliati tripartiti, con possibilità di ricavare una finestra nel modulo centrale; tali finestre dovranno essere allineate in alto con l'architrave dei grigliati contigui da mantenere, avranno larghezza pari a quella del modulo centrale degli attuali grigliati e sottostante parapetto in muratura. Sul fronte ovest la finestra al pian terreno potrà essere trasformata in porta finestra conservando la larghezza e finitura attuale. Al piano terreno del fronte est l'attuale porta potrà essere trasformata in finestra conservando la larghezza e finitura attuale, mentre, il portale ad arco potrà essere parzialmente tamponato solo nella fascia inferiore (1,10 mt dal livello del pavimento interno) al fine di ricavare una finestra; tale parziale tamponamento dovrà essere arretrato rispetto al filo della facciata.

Porzioni dell'edificio ad un solo piano: sul fronte nord dell'ex fienile potrà essere realizzato un manufatto ad un unico piano (altezza massima in gronda di 2,4 metri), con copertura ad unica falda, esteso per tutta la lunghezza del fronte nord e con dimensione planimetrica perpendicolare al fronte nord della misura massima di 2,5 mt; tale volume potrà essere tamponato, completamente o in parte, al fine di ospitare eventuali volumi tecnici; la parte eventualmente non tamponata potrà assumere la forma di tettoia o portico.

La copertura attualmente ad unica falda del volume esistente ad un solo piano, giustapposto sul fronte sud, potrà essere riconfigurata a capanna con falde parallele a quelle dell'ex essiccatoio.

Sistemazioni esterne: sui confini sud, ovest e nord la recinzione dovrà essere realizzata a rete a maglia sciolta appoggiata su eventuale muretto alto al massimo 30 cm. e con correlata piantumazione di siepe di essenze autoctone; il cancello, da realizzare in struttura metallica, dovrà avere disegno semplice con coronamento orizzontale; lungo il confine est dovrà essere prevista invece solo una siepe in quanto non è consentito il frazionamento con elementi fisici non vegetazionali dell'area di pertinenza dell'originario complesso di matrice storica che comprende anche l'edificio n. 1.

L'area di pertinenza dovrà essere sistemata a prato naturale ad esclusione del marciapiede girocasa, con larghezza massima di 1,20 mt., pavimentato in pietra o in calcestruzzo architettonico, e del percorso carrabile sul lato est che dovrà essere realizzato in ghiaietto o in calcestruzzo architettonico.

Sansepolcro, 10/09/2020

IL TECNICO ISTRUTTORE: Arch. Maria Luisa Sogli

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: .

Seduta del 10/09/2020: Favorevole all'istanza subordinatamente al rispetto delle prescrizioni proposte nella Relazione tecnico-istruttoria.

PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA: .

Seduta del 15/09/2020: Favorevole come previsto nella istruttoria e nel parere dalla Commissione del paesaggio.

**Elaborato 06H del RU - Ambito n. 9 -
Scheda 49R45 - MULINACCIO: Stato attuale**

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940
 (di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA
49 R 45 /a

Redazione: Arch. Andrea Polcri Arch. Maria Luisa Sogli

TOPONIMO: Mulinaccio
Ambito organico n° 9
Zona Territoriale Omogenea: B3
OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici
Foglio Catastale: 92
Vincoli:

DATAZIONE DEGLI EDIFICI			CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE	
PRESENTE AL 1825	parte di	1	N°	Valore*
1825-1939	parte di	1, 2	1	V
DOPO IL 1939				
DATAZIONE DOCUMENTATA (ANNO)				
SU:				
USO ATTUALE				
ORIGINARIO				
TRASFORMATO		1		
INUTILIZZATO		2		
ABITAZIONE DI ADDETTI ALL'AGRICOLTURA				
IDEM RIDOTTA A RUSTICO				
RUSTICO		2		
CIVILE ABITAZIONE / PERMANENTE		1		
IDEM / TEMPORANEA				
RUSTICI TRASFORMATI IN CIV. AB. /PERMANENTE			2	SV
IDEM / TEMPORANEA				
ALTRO USO				
CARATTERI DELL'AZIENDA AGRICOLA E INDIRIZZI PRODUTTIVI PREVALENTI				
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE: pianura				
PRESENZA DI CENTRO AZIENDALE				
PRESENZA DI ANNESSI AGRICOLI RECENTI				
COLTURA PROMISCUA TRADIZIONALE				
INDIRIZZO CEREALICOLO FORAGGERO				
SPECIALIZZAZIONE DELLE COLTURE				
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI				
PRATO PASCOLO				
BOSCO				
ATTIVITA' FAUNISTICO VENATORIA				
ATTIVITA' AGRITURISTICA				
VIABILITA' DI ACCESSO				
STERRATA CARRABILE				
ASFALTATA		X		
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE				
ASSENTI		X		
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI				
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA				
FRAZIONAMENTO IN PIU' ALLOGGI				
ARREDO ESTERNO				
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE				
	INTERNE	ESTERNE		
ASSENTI		2		
LEGGERE		1		
GRAVI				
TOTALI				
STATO DI CONSERVAZIONE				
BUONO		1		
MEDIO		2		
CATTIVO				
PESSIMO				
IMPIANTI				
ACQUA POTABILE				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO		X		
LUCE ELETTRICA		X		
FOSSA BIOLOGICA		X		
			* RV: rilevante valore; V: valore; SV: scarso valore; CCA valore compatibile con l'ambiente; N: valore nullo	
			RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO: elemento di qualificazione del contesto	
			PRESENZA DI ALBERATURE ECCEZIONALI	
			PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Edificio 2: è consentito il riuso abitativo attraverso la conservazione dei grigliati e delle aperture esistenti e l'apertura di due nuove finestre (una a primo piano una sul sottotetto) sul fronte est o ovest dell'essiccatoio e di una posta al pian terreno sul fronte est dell'essiccatoio, la conservazione della scala esistente o l'introduzione di una nuova scala internamente al volume, il recupero della rimessa ad un piano con uso di garage.	

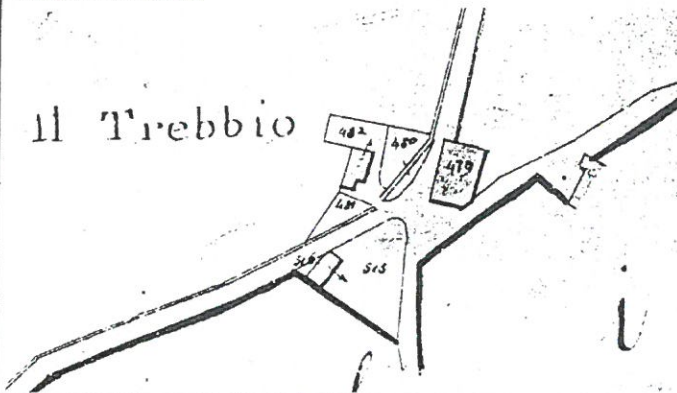
Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940
 (di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA
49 R 45 /b

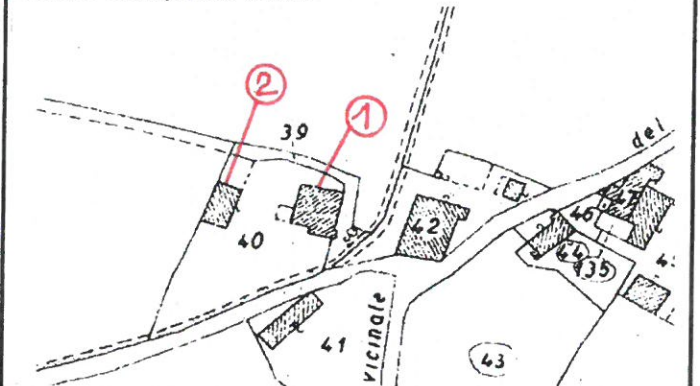
TOPONIMO: Mulinaccio

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

Catasto Lorenese



Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994)



DIRETTIVE PER LA EVENTUALE RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI DI IRRILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI

FILM N° 118 FOTO 33 ED. N° 1



FILM N° 118 FOTO 35 ED. N° 1



FILM N° 118 FOTO 34 ED. N° 1



FILM N° 118 FOTO 36 ED. N° 1



Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940
 (di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA
49 R 45 /c

TOPONIMO: Mulinaccio

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

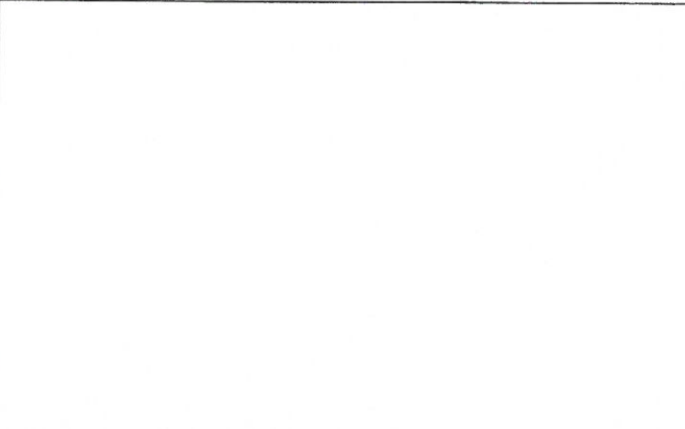
FILM N° 115 FOTO 10 ED. N° 2

FILM N° 115 FOTO 8 ED. N° 2



FILM N° 115 FOTO 9 ED. N° 2

FILM N° FOTO ED. N°



FILM N° FOTO ED. N°

FILM N° FOTO ED. N°

FILM N° FOTO ED. N°

FILM N° FOTO ED. N°