



COMUNE DI SANSEPOLCRO

II SETTORE TECNICO

Servizio Urbanistica Edilizia privata

Provincia di Arezzo

Via Matteotti - C.A.P. 52037

ALLEGATO A

OGGETTO: Progetto unitario convenzionato denominato “Piano-progetto unitario di consolidamento, restauro e recupero funzionale di Palazzo Collacchioni”, redatto ai sensi dell’art. 121 della L.R.T. 65/2014 – RELAZIONE ISTRUTTORIA

Inquadramento dell’area oggetto di intervento

Il presente Progetto unitario è stato presentato in data 08/07/2015 (ns. prot. gen. n. 13461) e successivamente integrato in data 08/03/2016 (ns. prot. gen. n. 4316) da Daniela Del Bene, nata a Sansepolcro il 09/12/1948 e residente in Sansepolcro in via Dante Alighieri n. 19, in qualità di legale rappresentante della Società Planta Medica S.r.L.. Il progetto unitario rappresenta una fattispecie di progetto recentemente introdotta dalla L.R.T. 65/2014 al suo articolo 121 ed è stato previsto come modalità di attuazione nella scheda di indirizzo normativo e progettuale dell’area di riqualificazione RQ 34 del vigente Regolamento Urbanistico che interessa l’immobile in questione.

L’ambito di applicazione del presente progetto unitario è costituito dal complesso del palazzo, cortile, giardino di Palazzo Collacchioni di cui fa parte anche un corpo edilizio ad L, affacciato su via Giovanni Buitoni e su via S. Niccolò, individuato catastalmente al foglio 70 particelle 212, 213, 214 e 215 di proprietà della Società Planta Medica S.r.L. (P.IVA e C.F. 00778820548), con sede legale in via della Libertà n. 31, Citerna (PG).

In particolare il corpo di fabbrica di cui alla particella 212, prospiciente via Aggiunti e via Giovanni Buitoni, è composto catastalmente da n 16,00 unità immobiliari di cui n. 9,00 abitazioni, n. 3,00 uffici, n 3,00 magazzini e n. 1 locale sportivo senza fini di lucro, tutti articolati attorno ad una corte interna; il corpo di fabbrica di cui alla particella 214, prospiciente via Giovanni Buitoni e via S. Niccolò, è composto da n 8,00 unità immobiliari di cui n. 6,00 abitazioni, n 1,00 uffici, n 1,00 Laboratorio; il corpo di fabbrica di cui alla particella 215, prospiciente via S. Niccolò, per la parte interessata dall’intervento, è composto da n. 3,00 unità immobiliari in proprietà ed in uso alla Società Planta Medica di cui n 1,00 abitazioni e n. 2,00 magazzini. La particella n. 213, prospiciente via Aggiunti e via Francesco Lazzarini, corrisponde invece al giardino annesso al complesso.

La superficie totale dell’area di intervento è di mq 2.774,00 di cui mq. 903,00 a giardino e mq 209,00 a corte interna per un volume totale fuori terra di mc 13.186,00; la superficie totale lorda del complesso è di 4345 mq..

Nell schedatura allegata al Variante del centro storico del capoluogo il complesso risulta oggetto di tre schede:

- quella riferita alla unità edilizia n. 19 (particella 212), ovvero alla parte del complesso vincolata ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004, ovvero come bene monumentale, classificata di Rilevante Valore Architettonico Ambientale o classe 1 del vigente Regolamento urbanistico. Per tale porzione la scheda riporta la seguente sintesi descrittiva: *“Il palazzo, con facciata seicentesca su via Aggiunti, doveva essere un edificio di notevole importanza anche nel secolo XV dato che vi sono numerosi portali in pietra con il nome dei Pichi databili a questo secolo. Forse sempre nel seicento avviene l’accorpamento di alcuni edifici lungo via G. Buitoni, che, tuttavia, non vengono coinvolti dalla sistemazione esterna. Coevi all’intervento in facciata sono il salone a doppio volume, l’androne e la scala monumentale.”* Stilisticamente i fronti seicenteschi rimandano ai caratteri di altri palazzi di proprietà dei Pichi (si pensi a quello su Piazza Torre di Berta con facciata intonacata e aperture con mostre in pietra bugnata e marcadavanzali in pietra). Internamente sono

presenti decori pittorici e di arredo di notevole valore da sottoporre ad interventi di conservazione e restauro;

- quella riferita alla unità edilizia n. 20 (particella 214), con fronte principale su via S. Niccolò che è frutto di una rifusione ottocentesca di due palazzetti preesistenti ovvero di probabile ristrutturazione, sopraelevazione sette/ottocentesca di preesistenze rinascimentali;
- quella riferita alla unità edilizia n. 21 (particella 215), con fronte su via S. Niccolò, classificata di Valore Architettonico Ambientale o classe 2 del Regolamento urbanistico, che presenta una facciata cinquecentesca.

Sia la unità edilizia 20 che la unità edilizia 21 sono caratterizzati da un piano intermedio tra piano terra e piano nobile, codificazione di quel piano ammezzato che viene ricavato talvolta nelle logge mercantili sfruttando l'altezza dei vani del piano terra.

La storia moderna del Palazzo Collacchioni pare legata alla volontà del più illustre rappresentante della famiglia Anton Giuseppe (1770-1859) stimato e potente cittadino. Il figlio Giovanbattista (1814-1895) fu deputato della comunità di borgo alla Assemblea Toscana (1859- 60) gonfaloniere del borgo e deputato del governo nazionale e senatore del regno.

Descrizione del progetto

Il presente piano - progetto unitario è finalizzato al consolidamento, restauro, recupero funzionale del complesso edilizio di Palazzo Collacchioni al fine di destinarlo a Struttura Turistico Ricettiva di qualità (con 64 posti letto) con annesso Centro Benessere. Tale destinazione risulta coerente con la filosofia del committente, Planta Medica S.r.L, che è quella di diffondere la cultura e l'uso delle erbe medicinali di diretta produzione, potendo così offrire in un unico luogo tutta una serie di attività e servizi finalizzati al benessere psico-fisico della clientela.

Il progetto comporta conseguentemente la ricomposizione funzionale delle varie unità immobiliari attualmente esistenti nel complesso che vengono tutte adibite alla nuova funzione attraverso appositi interventi per la creazione di nuovi collegamenti orizzontali e verticali. Nella corte viene prevista una destinazione a centro benessere che si integra con la presenza delle strutture murarie antiche emerse nel corso degli scavi archeologici effettuati; a protezione del centro benessere sulla corte è prevista una copertura in struttura portante in acciaio non invasiva con parte centrale vetrata che è stata studiata quale struttura leggera ed amovibile e quindi non invasiva rispetto al delicato contesto in cui si colloca (parte in cui sono stati effettuati scavi archeologici e sono stati rinvenuti tratti murari medievali).

Il progetto presentato si compone dei seguenti elaborati:

TAV. N. 1.1	INQUADRAMENTO STORICO ARTISTICO e AMBIENTALE	Palazzo Collacchioni nell'ambito della evoluzione storica della struttura urbana di Sansepolcro
TAV. N. 1.2	"	Origini e trasformazioni di Palazzo Collacchioni. Note
TAV. N. 1.3	"	I saggi archeologici degli anni 2007-2008 sulle aree scoperte
TAV. N. 1.4	"	I vincoli ambientali di Palazzo Collacchioni
TAV. N. 2.1	INQUADRAMENTO CATASTALE	Relazione e Atti di Provenienza. Visure e Planimetrie Catastali
TAV. N. 2.2	"	Planimetrie delle destinazioni d'uso attuali ai vari piani.
TAV. N. 2.3	"	Estratto Tav. n. 06b del R.U. approvato. Estratto Catastale 1:5.000
TAV. N. 3.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	Relazione esplicativa. Estratti informativi dalla Variante Centro Storico. Estratti cartografici e normativi del Piano Strutturale vigente
TAV. N. 3.2	"	Regolamento Urbanistico Adottato. Osservazioni ed integrazioni presentate dalla proprietà. Estratti cartografici e normativi tratti dalle controdeduzioni del Consiglio Comunale. Viste satellitari e C.T.R. dell'area e delle zone limitrofe. Titoli abilitativi recenti
TAV. N. 4.1	STATO di FATTO	Relazione esplicativa delle modalità di rilievo
TAV. N. 4.2		Documentazione fotografica
TAV. N. 4.3		Piante degli edifici ai vari piani
TAV. N. 4.4		Sezioni degli edifici
TAV. N. 4.5		Prospetti degli edifici
TAV. N. 4.6		Pianta delle condotte fognarie esterne

TAV. N. 5.0	PREVISIONI di PROGETTO	Relazione generale architettonica
TAV. N. 5.1	"	Planimetria generale
TAV. N. 5.2	"	Piante di progetto
TAV. N. 5.3	"	Stato sovrapposto rilievo-progetto
TAV. N. 5.4	"	Piante distributivo e destinazioni d'uso
TAV. N. 5.5	"	Sezioni di progetto
TAV. N. 5.6	"	Prospetti di progetto degli edifici
TAV. N. 5.7	"	Abachi infissi
TAV. N. 5.8	"	Calcolo superfici
TAV. N. 5.9	"	Piante controsoffitti
TAV. N. 5.10	"	Metodologia di intervento
TAV. N. 5.11	"	Materiali e finiture - Esempificazioni
TAV. N. 5.12	"	Immagini e rappresentazioni tridimensionali
TAV. N. 6	PROGETTO di RESTAURO degli ELEMENTI PITTORICI	Relazione Introduttiva Storico Artistica e Schede Tecniche di Restauro
TAV. N. 7.1	PROGETTO DEGLI IMPIANTI INTERNI	Relazione Tecnica
TAV. N. 7.2	"	Distribuzione impianti elettrici e meccanici
TAV. N. 7.3	"	Distribuzione impianti di scarico
TAV. N. 7.4	"	Particolari realizzativi
TAV. N. 8.1	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE e REALIZZAZIONE di NUOVE STRUTTURE	Relazione esplicativa
TAV. N. 8.2	"	Quadro fessurativo ai vari piani
TAV. N. 8.3	"	Interventi sugli orizzontamenti di soffittatura ai vari piani
TAV. N. 8.4	"	Consolidamento delle strutture verticali ai vari piani
TAV. N. 8.5	"	Nuovi elementi strutturali interni
TAV. N. 8.6	"	Progetti strutturali dei corpi esterni
A.1	SCAVI ARCHELOGICI	Relazione sugli scavi eseguiti nell'anno 2015
A.2	"	Rilievo e Doc. Fotografica degli scavi eseguiti nell'anno 2015
A.3	"	Relazione esplicativa sulle aree da sottoporre a scavo
A.4	"	Localizzazione Plano-altimetrica degli scavi da eseguire
B.1	RELAZIONE GEOLOGICA e GEOTECNICA	Relazione
B.2	"	Allegati
C	RELAZIONE PREVISIONALE sull'IMPATTO ACUSTICO	Relazione tecnica e allegati
D	RELAZIONE TECNICA GENERALE	Relazione Tecnica Generale

Tra i vari elaborati presentati solo una parte di essi è da considerare parte integrante del progetto unitario convenzionato come definito nell'art. 121 della L.R. 65/2014. Infatti tale articolo prevede:

"1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal piano operativo a progetto unitario convenzionato.

2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:

- a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;*
- b) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;*
- c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;*
- d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;*
- e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;*
- f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.*

3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del d.lgs. 163/2006;
- c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.
5. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto."

Pertanto sono da considerare allegati del presente progetto unitario convenzionato da approvare in Consiglio Comunale solo i seguenti elaborati:

ELABORATI PERVENUTI IN DATA 08/07/2015		
TAV. N. 1.1	INQUADRAMENTO STORICO ARTISTICO e AMBIENTALE	Palazzo Collacchioni nell'ambito della evoluzione storica della struttura urbana di Sansepolcro
TAV. N. 1.2	"	Origini e trasformazioni di Palazzo Collacchioni. Note
TAV. N. 1.3	"	I saggi archeologici degli anni 2007-2008 sulle aree scoperte
TAV. N. 1.4	"	I vincoli ambientali di Palazzo Collacchioni
TAV. N. 2.1	INQUADRAMENTO CATASTALE	Relazione e Atti di Provenienza. Visure e Planimetrie Catastali
TAV. N. 2.2	"	Planimetrie delle destinazioni d'uso attuali ai vari piani.
TAV. N. 2.3	"	Estratto Tav. n. 06b del R.U. approvato. Estratto Catastale 1:5.000
TAV. N. 3.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO	Relazione esplicativa. Estratti informativi della Variante Centro Storico. Estratti cartografici e normativi del Piano Strutturale vigente
TAV. N. 3.2	"	Regolamento Urbanistico Adottato. Osservazioni ed integrazioni presentate dalla proprietà. Estratti cartografici e normativi tratti dalle controdeduzioni del Consiglio Comunale. Viste satellitari e C.T.R. dell'area e delle zone limitrofe. Titoli abilitativi recenti
D	RELAZIONE TECNICA GENERALE	Relazione Tecnica Generale
TAV. N. 4.1	STATO di FATTO	Relazione esplicativa delle modalità di rilievo
TAV. N. 4.2	"	Documentazione fotografica
TAV. N. 4.3	"	Piante degli edifici ai vari piani
TAV. N. 4.4	"	Sezioni degli edifici
TAV. N. 4.5	"	Prospetti degli edifici
TAV. N. 4.6	"	Pianta delle condotte fognarie esterne
TAV. N. 5.0	PREVISIONI di PROGETTO	Relazione generale architettonica
TAV. N. 5.1	"	Planimetria generale
TAV. N. 5.2	"	Piante di progetto
TAV. N. 5.3	"	Stato sovrapposto rilievo-progetto
TAV. N. 5.4	"	Piante distributivo e destinazioni d'uso
TAV. N. 5.5	"	Sezioni di progetto
TAV. N. 5.6	"	Prospetti di progetto degli edifici
TAV. N. 5.7	"	Abachi infissi
TAV. N. 5.8	"	Calcolo superfici
TAV. N. 5.9	"	Piante controsoffitti
TAV. N. 5.10	"	Metodologia di intervento
TAV. N. 5.11	"	Materiali e finiture - Esemplicazioni
TAV. N. 5.12	"	Immagini e rappresentazioni tridimensionali
TAV. N. 8.6	"	Progetti strutturali dei corpi esterni

ELABORATI PERVENUTI IN DATA 08/03/2016		
	RELAZIONE	Progetto integrativo dell'area benessere
TAV. N.5.2.8	STRALCIO PIANTE SPA	Variante alle Tavole 5.2.1 5.2.2 5.2.3 del Progetto
TAV. N.5.2.9	PROGETTO ARCHITETTONICO	Immagini tridimensionali Spa (variante alle Tavole 5.2.1 5.2.2 5.2.3 del Progetto Definitivo)

TAV. N.5.5.5	SEZIONI DI PROGETTO	Stralcio sezioni 4-4', 7-7', 8-8' (variante alle Tavole 5.5.2 5.5.3 del Progetto Definitivo)
TAV. N.5.5.6	PIANTA PROGETTO	Particolari costruttivi della copertura a protezione degli scavi
TAV. N.7.5.1	STRALCIO PIANTE SPA	Distribuzione impianti elettrici e meccanici
TAV. N.7.5.2	SEZIONI AREA SPA	Distribuzione impianti elettrici e meccanici
TAV. N.8.8.3	PROGETTO	Nuovo corpo architettonico copertura a protezione degli scavi (Tavola sostitutiva della 8.6.2 del Progetto Definitivo)

In particolare poi i contenuti degli elaborati da 5.0 a 8.6 hanno valore solo per ciò che riguarda *“l’assetto planivolumetrico complessivo dell’area di intervento, comprensivo dell’indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto”* e non per le previsioni di dettaglio ivi contenute, che saranno oggetto di analisi e verifica puntuale nella successiva fase di presentazione del progetto esecutivo da allegare all’istanza di permesso di costruire.

Costituirà invece parte integrante del presente Piano – progetto unitario da approvare in Consiglio comunale lo schema di convenzione richiesto dal citato art. 121 della L.R. 65/2014 che nel caso specifico assumerà la forma di *“atto d’obbligo unilaterale”* da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente in quanto nell’area oggetto del presente progetto unitario, già esistono tutte le opere di urbanizzazione esterne, in quanto trattasi di complesso edilizio collocato nel centro storico di Sansepolcro e tenuto conto che contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire la Società PLANTA MEDICA Srl corrisponderà gli oneri concessori comprensivi degli oneri di Urbanizzazione Primaria, Secondaria e del Contributo sul Costo di Costruzione.

Analisi delle previsioni del R.U. in merito al complesso di Palazzo Collacchioni

Il presente progetto è stato presentato in una fase in cui era stato già definitivamente approvato il primo stralcio di Regolamento Urbanistico (R.U.) di cui alla D.C.C. n. 41 del 01/04/2015.

Nell’ambito del R.U. tale complesso ricade:

- a) all’interno del Tessuto antico del capoluogo di cui all’art. 41 delle N.T.A. del primo stralcio di R.U.:
- b) è classificato come invariante strutturale *“patrimonio edilizio esistente di matrice storica”* con disciplina di cui agli articoli 51, 52, 53 e allegato A alle N.T.A. del primo stralcio di R.U.;
- c) nella scheda di riqualificazione RQ34 Palazzo Collacchioni di cui all’elaborato 10 del primo stralcio di R.U. che interessa solo la parte del complesso distinta catastalmente al foglio 70 particelle 212, 213, 214; il presente progetto unitario coinvolge anche la particella 215 dello stesso foglio 70 in quanto nella disponibilità dello stesso proponente.

a) L’art. 41 delle N.T.A. del primo stralcio di R.U. prevede in particolare che:

- costituiscono elementi di riferimento, di studio e di indirizzo per l’attuazione e la gestione degli interventi ammessi dal R.U. nel centro antico del capoluogo gli elaborati della previgente *“Variante al P.R.G. del centro storico”* approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994;
- sono da tutelare nella loro consistenza quantitativa, qualitativa, funzionale e vegetazionale in quanto elemento costitutivo fondamentale della articolazione spaziale del Tessuto antico stesso e del suo carattere identitario, gli spazi ineditati interni al Tessuto antico, di norma cinti da muro, pensili o a livello, utilizzati a orto-giardino pertinenziale, rappresentati nella tavola 1aCS del R.U. (*è prescritto il mantenimento della varietà colturale esistente nell’agro-mosaico ed è vietato ridurre la presenza degli elementi costitutivi sia arborei che arbustivi permanenti o di quelli stagionali. Deve essere pertanto garantita la presenza sia di alberi decorativi che da frutto. L’eventuale sostituzione di individui arborei deve essere fatta con specie appartenenti al cultivar locale, non è ammessa l’introduzione di nuovi individui arborei esotici o il cui sviluppo preveda chiome di dimensioni eccessive e incompatibili con quelle degli orti-giardino. Le pavimentazioni o le sistemazioni “in duro”*

non possono occupare superfici maggiori del 5% dell'area totale dell'orto giardino. La progettazione degli spazi aperti, sia pavimentati, sia sistemati a giardino od orto, costituisce parte integrante del progetto relativo agli interventi edilizi. Negli spazi privati pavimentati è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria se storica e di pregio; nel caso che sia stata sostituita con materiali inadeguati o occlusa da costruzioni a carattere superfetativo essa dovrà essere ripristinata con l'uso dei materiali tradizionali previsti nell'Allegato A alle presenti norme. Negli spazi privati ad orto o giardino è previsto il recupero delle porzioni eventualmente occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo. I due sistemi, nord/est e sud/est, di verde urbano lungo le mura saranno oggetto, anche separatamente, di progettazione unitaria, questa sarà, in prevalenza, finalizzata, alla conservazione dei valori esistenti legati alla configurazione degli spazi ed ai fatti vegetazionali e d'uso (percorsi, colture arboree, orti, etc...) e con esclusione di elementi banalizzanti tipici dell'arredo funzionale contemporaneo).

b) Gli articoli 51, 52 e 53 e l'allegato A prevedono in particolare che:

- per gli edifici del centro storico sono da rispettare i criteri di intervento riportati nell'allegato A alle norme del R.U. e nelle schede dei palazzi di cui all'allegato da 5a a 5E della previgente variante del centro storico; tra i criteri ivi contenuti è previsto il mantenimento degli elementi caratterizzanti il sistema di distribuzione principale con particolare riferimento all'androne, alla scala monumentale e al salone a doppio volume con la riproduzione dell'Ercole di Piero della Francesca; in tali spazi non sono da prevedere modifiche all'assetto planimetrico, alle superfici verticali delle pareti ed alle aperture esistenti;
- gli interventi non potranno comunque comportare qualsiasi alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, delle strutture, delle eventuali decorazioni, dei prospetti sulla strada pubblica, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue o di modeste riconfigurazioni finalizzate a omogeneizzare il disegno delle aperture esistenti; nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche e non solo relativamente ai confini delle proprietà;
- per gli edifici classificati 1, 2, 3 è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue e di quanto previsto al precedente punto; nel caso di facciate storicamente stratificate e riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestrate tamponate non appartenenti (come aperture) alla configurazione consolidata delle facciate frutto di interventi architettonici intenzionali (come quello seicentesco sulla parte vincolata del complesso);
- è ammessa la realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, e solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti.
- gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione;
- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi;
- non possono essere realizzati frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale;

- i marciapiedi quando sono presenti devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari. Quando non sono presenti è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienico-funzionali (come per esempio la formazione ed ispezionabilità di scannafossi) e potranno essere eseguiti in lastre di pietra locale (con esclusione di pietre irregolari montate ad “opus incertum”), in cotto o in battuto di cemento.
- c) La scheda di riqualificazione RQ34 Palazzo Collacchioni prevede :
- il recupero e riqualificazione del complesso a fini turistico-ricettivi di qualità;
 - è ammessa la copertura del cortile centrale a protezione dei reperti archeologici; tale copertura dovrà essere realizzata con una struttura leggera in gran parte vetrata; il vano sottostante potrà essere utilizzato per funzioni a servizio della struttura turistico ricettiva; in caso di cessazione di tale attività la struttura di copertura dovrà essere rimossa ripristinando l'originale cortile scoperto; la quota della copertura dovrà essere coerente con quelle delle aperture (finestre e porte) esistenti nei prospetti dell'edificio affacciati sul cortile e non superare di più di 2 metri la quota dell'adiacente giardino;
 - è altresì ammesso l'inserimento di un numero massimo di 4 lucernari sulle falde del tetto, complanari alle falde stesse, per l'illuminazione ed aereazione dei vani dell'ultimo piano qualora risultassero carenti in merito al rapporto aereo - illuminante che comunque negli edifici di pregio storico-architettonico come quello in oggetto potrà essere ridotto fino ad 1/12;
 - è consentita inoltre la realizzazione di un manufatto in ferro e vetro a corredo del giardino che non potrà occupare più del 5% della superficie del giardino stesso e dovrà essere localizzata a ridosso del fronte sud-est del palazzo fermo restando il rispetto della disciplina generale di tutela delle sistemazioni degli orti e giardini del centro storico definita dal R.U..

Inoltre, per ciò che riguarda il rispetto dell'art. 6 delle N.T.A. del primo stralcio di R.U. relativo alla dotazione di parcheggi per sosta stanziale, si evidenzia che tale articolo si applica solo per interventi di cambi d'uso con incremento del carico urbanistico; nel caso specifico in cui si passa dalla prevalente funzione residenziale e quella turistica ricettiva non si ravvisa incremento del carico in quanto sono previste le stesse superfici di parcheggio per sosta stanziale per entrambe le destinazioni attuale e di progetto. La 122/89 si applica poi solo agli interventi di nuova costruzione e quindi non al caso in questione.

Pareri rilasciati di cui tenere conto nella presente fase di approvazione del piano-progetto unitario

Sul piano-progetto unitario in questione è pervenuta in data 12/01/2016 (nostro protocollo generale n. 616) il parere della Soprintendenza alla Arti ed al Paesaggio che risulta favorevole con le seguenti prescrizioni rilevanti ai fini dell'approvazione del presente piano-progetto:

- “- è escluso tutto l'intervento che interessa la parte esterna oggetto degli scavi archeologici di cui si attendono gli esiti definitivi ed il parere della soprintendenza Archeologia della Toscana; dovrà quindi essere presentata nuova proposta progettuale, oggetto di specifica autorizzazione, che dovrà tenere conto della presenza delle strutture emerse dagli scavi e delle interferenze con le stesse; per la copertura dovrà comunque essere privilegiata una soluzione che imponga la stessa a debita distanza o margine dalle soglie e aperture prospicienti sulla corte esterna;
- gli impianti tecnologici dovranno escludere la realizzazione di tracce nelle pareti e nei solai in cui sono presenti le decorazioni: saranno privilegiate, a tal riguardo, eventuali cavedi esterni e/o incassature che dovranno rispettare le partiture architettoniche e le specchiature delle decorazioni esistenti;
 - dovranno essere presentati dettagli costruttivi relativi alle modalità di montaggio, rispetto alle strutture esistenti, di contropareti e controsoffitti;
 - il progetto strutturale dovrà rispettare il principio del miglioramento sismico in adempimento ai dettami delle linee guida di cui al DPCM del 9/2/2011; a tal riguardo dovranno essere evitati

interventi di irrigidimento dei solai in legno soprattutto di quelli che presentano all'intradosso decorazioni;

- *per quanto riguarda il restauro delle superfici decorate si rinvia a specifico parere a firma istruttoria del funzionario responsabile di zona storico dell'arte di questa Soprintendenza;*
- *dovrà essere presentato adeguato progetto esecutivo e in scala di dettaglio, da sottoporre a specifica autorizzazione, prima dell'inizio dei lavori."*

È stato poi espresso il seguente parere da parte della Soprintendenza in rapporto alle superfici pittoriche:

"le pitture murali della sala al piano nobile che conteneva l'immagine dell'ercole, copia dall'affresco di Piero della Francesca, dovranno essere restaurate senza apportare varianti, sia pur di dettaglio, all'assetto neo-rinascimentale della decorazione.

In base allo stesso principio, nell'ambiente di ingresso al piano terreno e nello scalone dovrà essere salvaguardata la partitura decorativa della fase otto-novecentesca. In tale ambiente, come in genere in tutti quelli decorati, andrà evitata l'apposizione di pannelli o di altri elementi alle pareti. le scelte di dettaglio potranno essere concordate in corso d'opera con i tecnici di questa Soprintendenza".

In data 17 marzo 2016 anche la Soprintendenza Archeologica regionale ha comunicato il proprio nulla osta alla realizzazione delle opere previste ribadendo *"che le strutture intercettate nel corso delle suddette indagini archeologiche sono ascrivibili ad un orizzonte cronologico post-classico e che pertanto il presente nulla-osta rimane subordinato all'autorizzazione della competente Soprintendenza Belle Arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo. Ritenendo opportuno il coinvolgimento operativo di restauratori specializzati negli interventi su strutture murarie in situ, quest'Ufficio rimane a disposizione per una consulenza tecnico-scientifica, allo scopo di definire, congiuntamente con la S.B.E.A.P. competente, le linee guida di restauro e conservazione delle evidenze archeologiche interessate dai lavori.*

Si sottolinea, inoltre, fin d'ora, l'opportunità di prevedere all'interno del percorso di fruizione dell'area benessere" un apparato didascalico-illustrativo, da realizzare sotto la direzione scientifica di quest'Ufficio, al fine di completare l'intervento di valorizzazione delle strutture rinvenute.

Resta, comunque, inteso che, qualora durante i lavori previsti si verificassero ulteriori scoperte archeologiche, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

L'eventuale rinvenimento di ulteriori emergenze archeologiche nel corso dei lavori potrà comportare l'imposizione di varianti anche sostanziali al progetto e/o alle caratteristiche tecniche del manufatto che verranno concordate con lo scrivente Uffici."

Conformità urbanistica del piano progetto unitario

Rispetto ai contenuti dello strumento urbanistico di riferimento, sopra illustrati, si evidenzia che il piano progetto in questione risulta sostanzialmente coerente con le previsioni del R.U. attuando quanto specificatamente disciplinato nella scheda dell'area di riqualificazione RQ 34.

In merito al rispetto della disciplina generale del R.U. si ritiene opportuno che nel progetto esecutivo da allegare alla istanza di permesso a costruire sia garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) i contenuti degli elaborati sopraelencati hanno valore solo per ciò che riguarda "l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto" e non per le previsioni di dettaglio ivi contenute, che saranno oggetto di analisi e verifica puntuale nella successiva fase di presentazione del progetto esecutivo da allegare all'istanza di permesso di costruire;
- b) il presente piano – progetto unitario si attua attraverso il rilascio di specifico permesso di costruire i cui elaborati dovranno rispettare i contenuti elencati all'Allegato A delle N.T.A. del R.U., paragrafo d) "DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AI PROGETTI

RIGUARDANTI AREE ED EDIFICI RICADENTI NEL CENTRO STORICO; l'istanza del permesso di costruire dovrà essere corredata dall'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici, ai sensi dell'art. 21 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;

- c) dovrà essere garantito il mantenimento degli elementi caratterizzanti il sistema di distribuzione principale delle unità edilizie corrispondenti alle schede delle unità edilizie 19, 20 e 21 contenute nell'allegato da 5a a 5E della previgente variante del piano del centro storico, con particolare riferimento all'androne, alla scala monumentale e al salone a doppio volume con la riproduzione dell'Ercole di Piero della Francesca della unità edilizia n. 19, spazi in cui non sono da prevedere modifiche all'assetto planimetrico, alle strutture verticali delle murature ed alle aperture esistenti;
- d) gli interventi non potranno comunque comportare alterazione dei volumi, dei profili e dei tetti, delle strutture, delle eventuali decorazioni, dei prospetti sulla strada pubblica fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue o di modeste riconfigurazioni finalizzate a omogeneizzare il disegno delle aperture esistenti; nel caso di richiesta di intervento relativo alle sole facciate, il restauro dovrà essere prospettato per parti organiche;
- e) è prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue o di modeste riconfigurazioni finalizzate a omogeneizzare il disegno delle aperture esistenti; nel caso di facciate storicamente stratificate e riconfigurate con interventi successivi, non è ammesso riaprire finestre tamponate non appartenenti (come aperture) alla configurazione consolidata delle facciate frutto di interventi architettonici intenzionali (come quello seicentesco sulla parte vincolata del complesso);
- f) gli elaborati tecnici di progetto dovranno contenere il rilievo delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione che, nel caso di sostituzione o integrazione di individui arborei, deve essere fatta con specie appartenenti al cultivar locale; non è ammessa l'introduzione di nuovi individui arborei esotici o il cui sviluppo preveda chiome di dimensioni eccessive e incompatibili con quelle degli orti-giardino. Le pavimentazioni o le sistemazioni "in duro", le eventuali strutture integrative (manufatto in ferro e vetro a corredo del giardino) e i volumi tecnici interrati non potranno occupare superfici maggiori del 5% dell'area totale del giardino; i marciapiedi, quando presenti, devono essere restaurati o ripristinati con tecniche, materiali e dimensioni identici o strettamente affini a quelli originari, quando non presenti, è ammessa la loro realizzazione se indispensabili per motivi igienico-funzionali (come per esempio la formazione ed ispezionabilità di scannafossi) e potranno essere eseguiti in lastre di pietra locale (con esclusione di pietre irregolari montate ad "opus incertum o in battuto di cemento; non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi; non possono essere realizzati frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura; gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- g) la copertura del cortile centrale a protezione dei reperti archeologici dovrà essere realizzata con una struttura leggera in gran parte vetrata; il vano sottostante potrà essere utilizzato come centro benessere a servizio della struttura turistico ricettiva; la quota della copertura dovrà essere coerente con quelle delle aperture (finestre e porte) esistenti nei prospetti dell'edificio affacciati sul cortile e non superare di più di 2 metri la quota dell'adiacente giardino;
- h) in caso di cessazione della prevista attività turistico ricettiva la struttura di copertura dovrà essere rimossa ripristinando l'originale cortile scoperto; tale prescrizione deve essere

recepita all'interno dell'atto unilaterale d'obbligo il cui schema è da approvare insieme al presente progetto unitario;

- i) la validità del presente piano da riportare nell'atto unilaterale d'obbligo sarà di 10 anni. In tale atto unilaterale dovrà inoltre essere confermato quanto già previsto dalla Convenzione già sottoscritta dai proprietari del Palazzo Collacchioni e la Soprintendenza registrata a Sansepolcro il 30/07/2003 n. 76 Serie 2 e trascritto ad Arezzo il 08/08/2003 N. Ord. 16680 e N. Prot. 11178, REPERTORIO 78848 in merito alla accessibilità al bene culturale vincolato ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 490/99 e dell'attuale art. 38 del D.Lgs. 42/2004.

Sansepolcro, 16 maggio 2016.

IL TECNICO ISTRUTTORE
Arch. Maria Luisa Sogli