

**RICCARDO BARCIULLI**  
ARCHITETTO

**MATILDE BARCIULLI**  
INGEGNERE

**GIAN MARCO BARCIULLI**  
ARCHITETTO

**STUDI DI ARCHITETTURA - INGEGNERIA - RESTAURO**

IT - 52037 SANSEPOLCRO (AR) – Via Niccolò Aggiunti, 2/C - Tel. 0575.74.22.15 - mobile 335.53.78.493 –  
mail: [riccardobarciulli@virgilio.it](mailto:riccardobarciulli@virgilio.it) - [riccardobarciulli@gmail.com](mailto:riccardobarciulli@gmail.com)

**COMUNE DI SANSEPOLCRO**

Provincia di Arezzo

COMMITTENTE : **CS PLAST S.r.l. unipersonale**

PROGETTO : **RICHIESTA DI VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

da “Ambiti di riqualificazione urbanistica”  
a “Tessuti produttivi di completamento”

UBICAZIONE : **SANSEPOLCRO - Zona Ind.le Trieste - Via Ginna Marcelli, 71**

## **NOTA IN RISPOSTA AL PARERE DELLA SOPRINTENDENZA**

Sansepolcro, 30 ottobre 2020

Progettista

**Arch. Riccardo Barciulli**



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Riccardo Barciulli". Overlaid on the signature is a red circular professional stamp. The stamp contains the text "ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI E CONSERVATORI" around the top edge, "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI AREZZO" around the bottom edge, and "Riccardo Barciulli Architetto" in the center. The number "221" is also visible at the bottom of the stamp.

## NOTE IN RISPOSTA AL PARERE DI COMPETENZA DELLA SOPRINTENDENZA

In riferimento al parere della Soprintendenza, protocollato dal Comune di Sansepolcro con n. 19.015 in data 23-09-2020, si redige la presente nota a chiarimento e sostegno della richiesta di variante urbanistica per l'intervento di ampliamento di un capannone artigianale avanzata dalla CS Plast Srl, proprietaria dell'immobile ove attualmente sta svolgendo la propria attività produttiva.

Si ritiene utile premettere le vicende urbanistico-edilizie e paesaggistiche che hanno portato all'attuale stato dei luoghi:

- la costruzione del capannone oggi esistente è avvenuta con concessione edilizia n. 2.053 del 12/09/1978, della quale costituisce fondamentale elemento di legittimità il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza di Arezzo in data 3 agosto 1976, prot. n. 3.303, che si allega in copia. Al momento della costruzione del capannone il luogo era, ovviamente, libero da edifici di qualsiasi tipo e le visuali verso il paesaggio circostante collinare e verso il fosso della Gorgaccia erano libere. Per cui si ritiene pacifico che la Soprintendenza, nell'esprimere il parere di competenza, concernente la tutela dello stesso vincolo di cui ci si occupa oggi (D.M. 12/11/1962), abbia valutato e ritenuto che la costruzione del capannone (per lo svolgimento di attività economiche all'interno di un'area industriale molto più ampia) non fosse in contrasto con il paesaggio e con la tutela dello stato dei luoghi ante edificazione;
- a seguito di modeste modifiche intervenute durante la costruzione l'allora proprietario (dante causa dell'odierna proprietà) richiese specifico permesso di costruire in sanatoria (P. di C. in sanatoria n. 12.049 del 30/07/2010) del quale costituisce elemento essenziale l'Accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciato ai sensi degli art. 146 comma 4, 167 e 181 del D. Lgs. N. 42/2000 in forza del parere favorevole espresso dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del 5/11/2008 e dalla Soprintendenza di Arezzo con nota prot. 8.039 del 14/10/2009 ai sensi dell'art. 181 D.Lgs. n. 42/2004.

Premesso quanto sopra, si può affermare legittimamente che la configurazione ambientale e paesaggistica odierna deriva da valutazioni approvate dalla competente Soprintendenza nell'esercizio della tutela del vincolo paesaggistico D.M. 12/11/1962.

L'attuale assetto urbanistico ed edilizio è connotato dalla presenza di una zona industriale sorta negli anni '70 che sta vivendo una certa fase di ripresa produttiva, contrariamente ai trend economici generali; area industriale che è andata a chiudere la visuale verso la collina nel tratto della strada Tiberina 3 bis tra il torrente Afra e il confine comunale/regionale. Mentre il limite a monte della detta zona industriale è dato da un tratto libero (rappresentato dalla strada interna Via Gina Marcelli, parallela alla statale) e da un tratto caratterizzato dalla presenza di alcuni capannoni industriali che occludono di fatto la prospettiva e la visuale verso la collina.

Quindi la visuale verso la collina e verso Villa Benedetti (proprietà Giovagnoli-Benini) è libera sull'intero paesaggio collinare solo una volta superato l'insediamento industriale.

L'ampliamento in oggetto è posto all'interno della zona industriale quindi non modifica minimamente l'attuale assetto paesaggistico verso la collina (che è il principale bene oggetto di tutela, come riportato nella motivazione del decreto ministeriale: *"...Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituita dalle colline a monte della città di Sansepolcro, disseminate di ville con giardini e parchi, di boschi e terreni coltivati, forma un quadro naturale meritevole di particolare tutela dal quale si*

*gode il belvedere della sottostante città...”). La visuale verso il fosso della Gorgaccia, per chi percorre la strada pubblica (Via Ginna Marcelli), è ostruita dalla presenza degli edifici esistenti, mentre torna visibile solo una volta superati gli stessi; visuale caratterizzata da una cortina di piante di alto fusto sul ciglio di sponda del fosso a cominciare dal lotto posto a monte rispetto alla proprietà della ditta richiedente.*

Da queste condizioni dello stato attuale dei luoghi si può ragionevolmente e pacificamente affermare che l'intervento di ampliamento proposto non modifica in alcun modo l'attuale assetto paesaggistico del contesto in cui si va a collocare per i seguenti motivi:

- 1- la visuale verso la collina dalla strada e dagli spazi pubblici non subisce alcun cambiamento rispetto alla situazione attuale essendo l'ampliamento interno ai lotti esistenti (già saturati dagli edifici produttivi);
- 2- la visuale da spazi di uso collettivo o pubblico (Via Ginna Marcelli) verso il fosso della Gorgaccia non viene modificata dall'ampliamento richiesto perché questo sarà posto dietro al capannone esistente e quindi si verrà a trovare dentro al cono prospettico del capannone esistente;
- 3- la distanza minima di 10 metri dal ciglio del fosso garantisce ampiamente la tutela paesaggistica di questo (oltre a quella idraulica), ciò anche perché il vigente strumento urbanistico, che si presume sia stato visionato e approvato dalla Soprintendenza per quanto di competenza, prevede una fascia di verde privato vincolato a forma trapezoidale che va da un minimo di circa 2 metri (confine a valle del lotto) ad un massimo di circa 10 metri (confine a monte del lotto), ben al di sotto della distanza media costante di 10 metri come in progetto.

In risposta e a chiarimento delle sottolineature contenute nel parere della Soprintendenza riferite alla scheda di vincolo di cui al D.M. 12/11/1962 si evidenzia quanto segue:

#### **obiettivi**

- l'intervento proposto, di trasformazione urbanistica ed edilizia, non altera gli attuali elementi strutturanti il paesaggio, consolida il sistema insediativo, e assicura una certa qualità architettonica mettendo in risalto il rapporto tra nuovo edificio e fosso, con la fascia di 10 metri completamente libera da manufatti che verrà sistemata a verde senza vegetazioni incongrue;

#### **direttive**

- l'intervento proposto è molto limitato e non altera l'attuale assetto urbanizzato;
- non costituisce saldatura dell'attuale sistema insediativo e non compete gerarchicamente e visivamente con l'aggregato esistente; in particolare non vi sono sistemi insediativi storici e non esiste alcun aggregato storico o storicizzato;
- il nuovo intervento si armonizza per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto industriale esistente, costituisce in pratica l'ampliamento del volume esistente mantenendo gli allineamenti attuali ecc.;
- la qualità architettonica, che non esiste nel tessuto industriale esistente, viene assicurata, per quanto possibile, con il mantenimento degli allineamenti col fabbricato esistente, fino a saldarsi con questo, senza la creazione di elementi dissonanti o disgiunti dall'assetto insediativo attuale;
- viene garantita una certa qualità insediativa con il rapporto costruito-area verde di rispetto dal fosso che, anziché essere lasciata incolta verrà sistemata a giardino senza manufatti e o vegetazioni incongrue;

- essendo completamente assenti i sistemi insediativi storici e il tessuto urbano storico non si può incorrere nella loro alterazione;

#### **prescrizioni**

- i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale non sono presenti per cui è impossibile alterarli;
- i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) sono mantenuti in quanto l'ampliamento proposto verrà realizzato dietro al volume produttivo esistente e pertanto non visibile dalla strada pubblica o da spazi di uso collettivo;
- è armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche del contesto territoriale in quanto è previsto sul prolungamento del fabbricato esistente, dietro ad esso;
- l'equilibrata articolazione tra spazi aperti e costruito è data dalla previsione di continuità col capannone esistente (ampliamento sul prolungamento delle facciate in posizione retrostante rispetto alla strada pubblica, quindi non visibile); non vi sono spazi di fruizione collettiva per cui non si incide sulla qualità progettuale di questi.

Per tutte le suesposte motivazioni, e documentazioni allegate, si ritiene in sintesi che l'intervento proposto sia perfettamente compatibile con il vincolo di cui al D.M. 12/11/1962 e con le disposizioni che lo tutelano. Tali conclusioni sono facilmente riscontrabili con un semplice, ma molto utile, sopralluogo sul posto con il quale è immediatamente riconoscibile il fatto che l'intervento richiesto non interferisce in alcun modo con l'attuale assetto paesaggistico.

Si ricorda infine che l'intervento richiesto riguarda l'ampliamento di una piccola realtà produttiva che, oggi più che mai, dovrebbe essere interesse comune incentivarla. A tal fine si riporta un passo delle motivazioni del D.M. 12/11/1962 che recita: "...Considerato che il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità o, comunque, di modifiche allo stato del luogo protetto dalla legge, ma impone solamente l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di lavori che si intendano effettuare nella zona...".

Eventuali precisazioni sui materiali e tipologia edilizia potranno essere fatte in sede di approvazione del progetto architettonico.

Sansepolcro, 30 ottobre 2020

Progettista

**Arch. Riccardo Barciulli**

