



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

Servizio Urbanistica/ Sviluppo

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

ALLEGATO B

Elaborato 06H del RU - Ambito n.12 "Piana di Gricignano" - Scheda 21R18 –
"Vaiani" - Stato modificato

redazione a cura del servizio urbanistica

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

SCHEDA
21 R 18 /a

Prima Redazione: Arch. Andrea Polcri Arch. Maria Luisa Sogli

STATO MODIFICATO

TOPONIMO: Vaiani
Ambito organico n° 12
Zona Territoriale Omogenea: E

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici
Foglio Catastale: 88
Vincoli:

DATAZIONE DEGLI EDIFICI		CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE		
		N°		Valore*
PRESENTE AL 1825	1	1	Ex casa colonica a sviluppo diacronico, in muratura di ciottoli e settori integralmente in mattoni tra cui il primo piano loggiato e tamponato dell'avancorpo sul fronte sud, scandito da alte lesene con cornice sommitale sagomata; l'avancorpo è stato addossato ad un volume più alto coperto a capanna di più antica origine; tale immobile versa oggi in precario stato di conservazione, con gran parte delle strutture orizzontali (solai e coperture) crollate e delle strutture verticali fortemente lesionate e parzialmente crollate in sommità. sul fronte est è presente un Anche il pregevole profferlo che caratterizzava l'edificio risulta in gran parte crollato e la parete esterna appare fortemente lesionata e fuoripiombo .	RV N
1825-1939	1'',2			
DOPO IL 1939	1'			
DATAZIONE DOCUMENTATA :1581				
SU: LAPIDE ESTERNA	1			
USO ATTUALE				
ORIGINARIO				
TRASFORMATO				
INUTILIZZATO	X			
ABITAZIONE DI ADDETTI ALL'AGRICOLTURA	1	1'	Rimessa in blocchi cementizi giustapposta al fronte est dell'edificio 1. La copertura è ad oggi crollata e le strutture verticali risultano lesionate.	CCA N
IDEM RODOTTA A RUSTICO				
RUSTICO	1',2	1''	Piccolo volume, giustapposto al fronte est dell'edificio 1, da cui si accede ad un pozzo che serve ancora serviva ad irrigare i coltivi circostanti; ad oggi la copertura risulta in parte crollata e l'interno è invaso da vegetazione.	CCA N
CIVILE ABITAZIONE / PERMANENTE				
IDEM / TEMPORANEA				
RUSTICI TRASFORMATI IN CIV. AB. /PERMANENTE		2	Volume relativo agli annessi che costituisce l'ala est del complesso rurale, posta ad L rispetto al fronte principale della casa colonica; tale volume comprende rimesse in muratura di pietrame e parte in blocchi cementizi ed un essiccatoio. Attualmente le strutture verticali risultano lesionate, la copertura ammalorata e in parte crollata, come le gronde.	V N
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	X			
ASFALTATA				
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE				
ASSENTI	X			
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI				
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA				
FRAZIONAMENTO IN PIU' ALLOGGI				
ARREDO ESTERNO				
ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE				
	INTERNE	ESTERNE		
ASSENTI	X	X		
LEGGERE				
GRAVI				
TOTALI				
STATO DI CONSERVAZIONE				
		* 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 1': intonacatura e tinteggiatura.		
		- in caso di demolizione e ricostruzione, l'intervento dovrà essere attuato a parità di superficie coperta e numero massimo 2 piani fuori terra;		
		- l'intervento di cui sopra dovrà essere coordinato con la		

BUONO	
MEDIO	
CATTIVO	X
PESSIMO	X
IMPIANTI	
ACQUA POTABILE	
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	
LUCE ELETTRICA	
FOSSA BIOLOGICA	

gerarchia delle viabilità (interpoderali, vicinali ed eventuale loro spostamento);

- in caso di incremento di unità immobiliari maggiori di tre, per uso agriturismo o residenziale, per l'attuazione dell'intervento è prescritta la redazione di Piano Attuativo per il quale dovrà essere acquisito il parere della Commissione del Paesaggio;

- in caso di demolizione e ricostruzione, il nuovo sedime dovrà prevalentemente corrispondere con il preesistente.

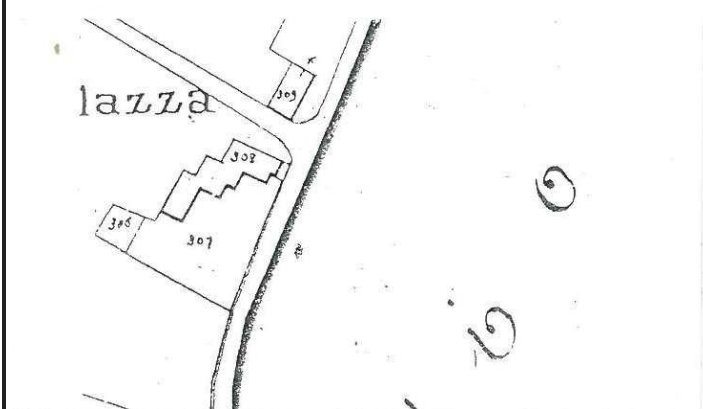
Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940
 (di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

SCHEDA
21 R 18 /b

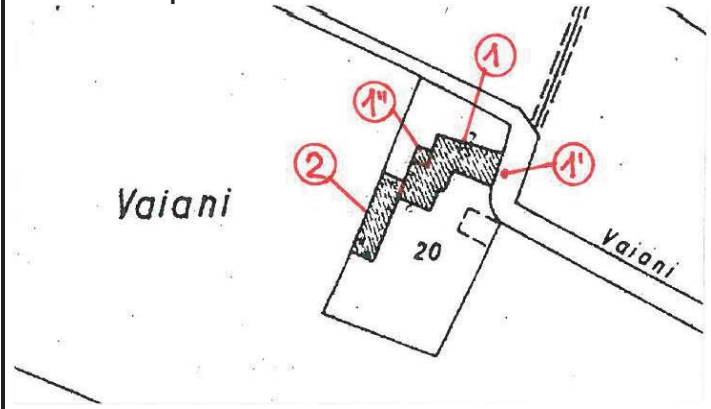
TOPONIMO: Vaiani

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° 25

FOTO 31

ED. N° 1, 1'

Foto anni '70 da: Di Pietro-Fanelli, La Valle Tiberina Toscana



FILM N° 25

FOTO 32

ED. N° 1

FILM N° 25

FOTO 34

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
21 R 18 /c1

TOPONIMO: Vaiani

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

FILM N° 25

FOTO 35

ED. N° 1, 1'



FILM N° 25

FOTO 23

ED. N° 1', 1



FILM N° 25

FOTO 22

ED. N° 1



FILM N° 25

FOTO 25

ED. N° 1, 1''



FILM N° 25

FOTO 24

ED. N° 1, 1'', 2



FILM N° 25

FOTO 26

ED. N° 2



FILM N° 25

FOTO 28

ED. N° 2



FILM N° 25

FOTO 29

ED. N° 2



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

SCHEDA
21 R 18 /c2

TOPONIMO: Vaiani

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

FILM N° 25 FOTO 30 ED. N° 2, 1

FILM N° 25 FOTO 27 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°

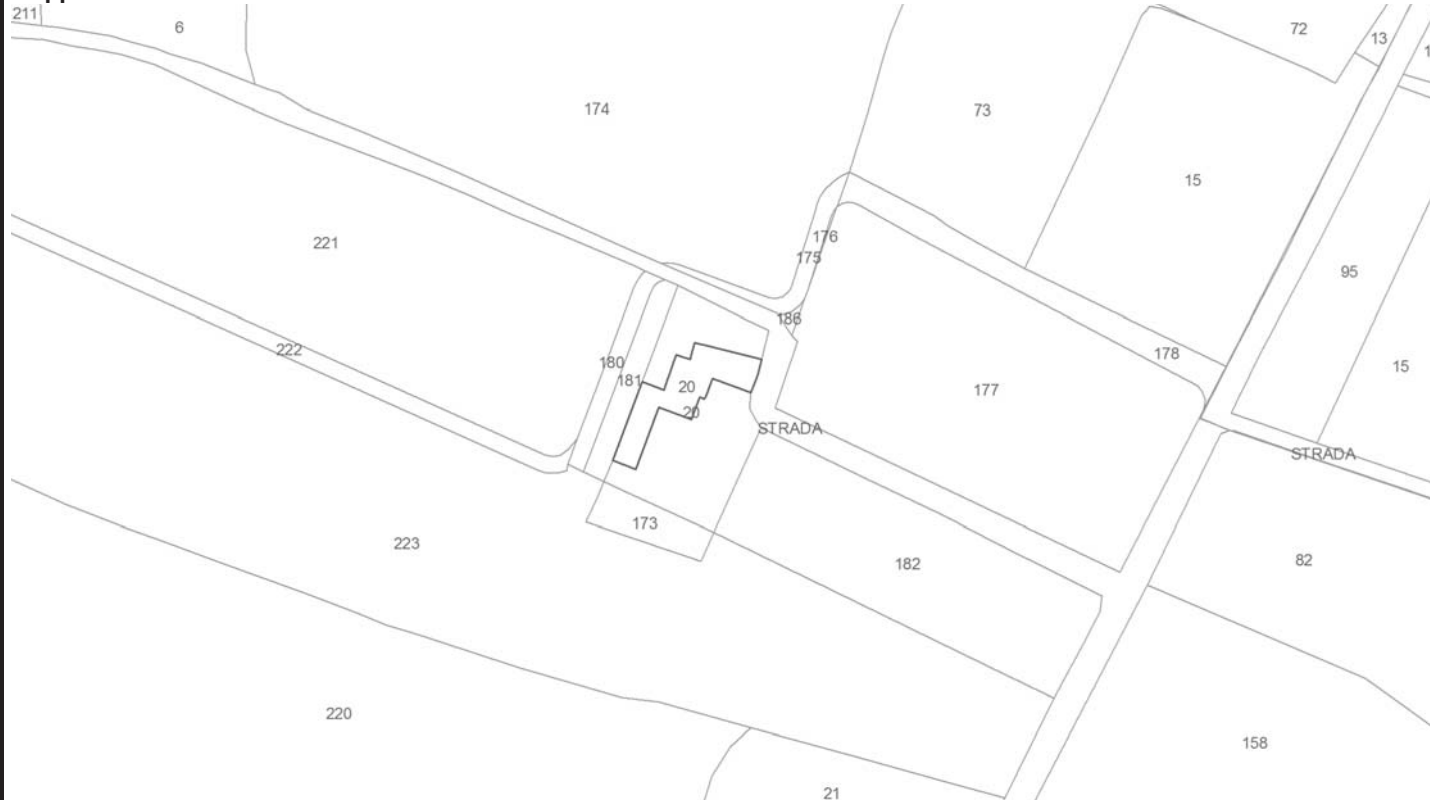
FILM N° FOTO ED. N°

Redazione: Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Silvia Alberti Alberti

TOPONIMO: Vaiani
Ambito organico n° 12
Zona Territoriale Omogenea: E

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici
Foglio Catastale: 88
Vincoli:

Mappa Catastale 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:2000



EDIFICIO	VALORE
1	RV
1'	CCA
1''	CCA
2	V

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
OTTOBRE 2023

Posizione dei punti di scatto delle foto all'esterno











FOTOGRAFIE SCATTATE IN VARI
PUNTI ALL'INTERNO
DEL FABBRICATO



6



7











12



13



14



15

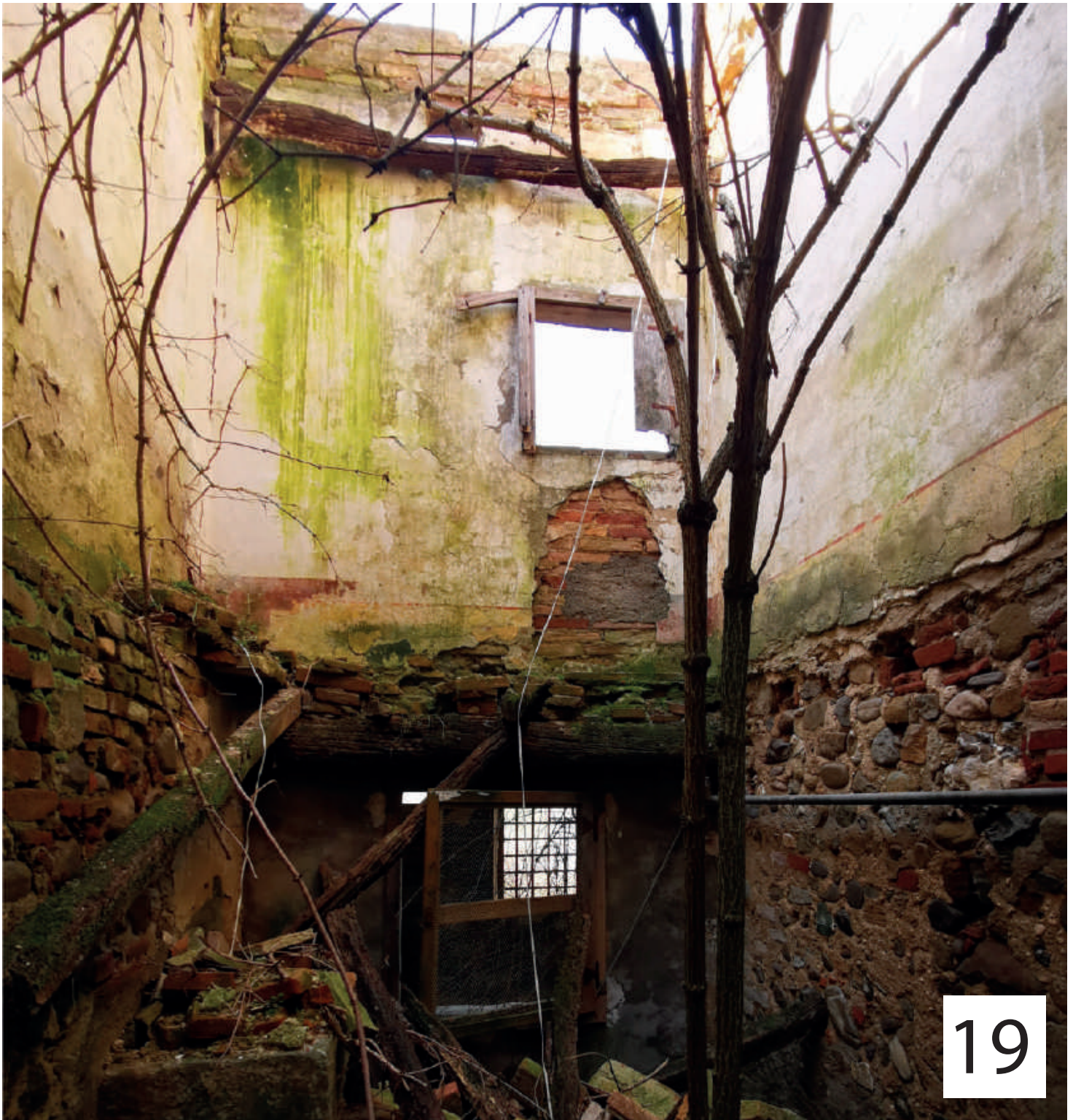




17



18





20



21



22



23