



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 19R17/a – GIALLINO I (edificio n. 2) - RELAZIONE ISTRUTTORIA

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. n. 5706 del 08/03/2023 - integrazioni prot. n. 6944 del 23/03/2023 e prot. 8059 del 05/04/2023.

INQUADRAMENTO NEL R.U.

Il complesso edilizio rurale di matrice storica denominato "Giallino I", posto nella pianura del Tevere, in sinistra idrografica, a valle della Superstrada E45, è costituito da una un'abitazione rurale e annessi agricoli.

La casa colonica, individuata nella scheda del vigente RU con il numero 1, ha sviluppo diacronico a volume allungato, coperto a capanna, è in muratura di pillole di fiume e mattoni a vista in una porzione del fronte Sud-Ovest e intonacata nella restante parte; sul fronte verso l'aia è presente la scala esterna originaria a rampa unica perpendicolare al fronte. Contiguo alla scala è presente un arcone a piano terreno in corrispondenza di un vano passante che in origine separava l'edificio 1 in due parti.

Giustapposte al fianco Sud-Est sono presenti due rimesse in blocchi di laterizio identificate nella schedatura con il numero 1' e contigua a queste una rimessa che ha mantenuto i caratteri originari, individuata con il numero 1''.

L'edificio n. 2, oggetto della presente richiesta di modifica della classificazione di valore, è un annesso rustico posto sull'aia in corrispondenza del fronte Sud-Est dell'abitazione e caratterizzato da due volumi giustapposti, un fienile e un essiccatoio.

E' un manufatto in muratura di mattoni a vista, intonacato sul fronte Sud, caratterizzato da grigliati in laterizio.

Allo stato attuale si presenta in cattivo stato di conservazione tale da compromettere le condizioni statico-strutturali della struttura, il solaio di copertura è crollato e il solaio intermedio del fienile non è più presente.

All'interno della pertinenza sono inoltre presenti un pozzo originario e un annesso realizzato post '40 posto in aderenza al pozzo.

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

I manufatti risultano così classificati:

- Manufatto n. 1 di scarso valore SV - classe 3 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso)
- Manufatto n. 1' di valore compatibile con l'ambiente CCA - classe 4 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro)
- Manufatto n. 1" di scarso valore SV - classe 3 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso)
- Manufatto n. 2 di scarso valore SV - classe 3 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso)
- Manufatto n. 3 di scarso valore SV - classe 3 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso)
- Manufatto n. 4 di valore nullo N - classe 6 (Edifici o complessi di valore architettonico nullo).

La disciplina del complesso edilizio rurale di matrice storica "Giallino I" è definita sia sulla base dei valori attribuiti ai singoli edifici nella scheda di cui all' Ambito n. 9 - Scheda 19R17/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 08/03/2023 prot. n. 5706 con documentazione integrativa in data 23/03/2023 prot. n. 6944 e in data 05/04/2023 prot. 8059, 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 dell'edificio numero 2, attualmente classificato di scarso valore SV - classe 3 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso) al fine di consentirne il riuso abitativo.

Attualmente la scheda prevede la seguente prescrizione particolare per l'edificio 2: *"è consentito il riuso abitativo attraverso la sopraelevazione fino a raggiungere la altezza minima abitabile dei due piani fuori terra, l'apertura di finestre della stesse dimensioni e fattura di quelle già presenti, la realizzazione di una scala interna o esterna in muratura intonacata con parapetto anch'esso in muratura piena."*

Allo stato attuale l'edificio si trova in condizioni di evidente precarietà strutturale: i solai di copertura sia del fienile che dell'essiccatoio sono crollati così come il solaio intermedio del fienile non è più presente, nel corso del tempo inoltre il tessuto murario è stato oggetto di interventi di rifacimento in materiali eterogenei che compromettono l'omogeneità dell'intero involucro sia da un punto di vista strutturale che estetico.

Le condizioni dell'edificio sono riscontrabili nella documentazione fotografica allegata all'istanza.

Il fabbricato non presenta elementi di particolare pregio architettonico, né all'esterno né all'interno, anche se sono presenti elementi riconducibili alle tipologie tradizionali dell'architettura rurale del territorio, quali i grigliati in blocchi di laterizio forati.

L'intervento proposto, per il quale il proponente ha presentato un progetto di massima in data 05/04/2023 prot. 8059, prevede il recupero dell'edificio con cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale.

Al fine di rendere possibile il recupero dell'edificio, visti gli interventi invasivi di consolidamento relativi all'intera struttura che sarebbero necessari per adeguare l'immobile alle normative tecniche in vigore, con conseguenti costi molto elevati, il proponente richiede la declassificazione dell'edificio 2 da scarso valore SV a valore nullo N, in modo da consentire la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo RR1, RR2 e RR3.

Viene richiesto inoltre che la riconfigurazione volumetrica dell'edificio possa avvenire modificando parzialmente il sedime originario e con l'aggiunta di un piano intermedio nell'essiccatoio.

L'edificio verrà ricostruito prevedendo una traslazione dell'area di sedime, all'interno dell'area di pertinenza degli edifici storici e nel rispetto dell'ortogonalità del complesso edilizio, così come identificato nell'elaborato grafico allegato all'istanza. Sarà articolato in due volumi come il manufatto preesistente, con una variazione del volume preesistente dovuta alla sopraelevazione per il raggiungimento dell'altezza minima abitabile. E' inoltre previsto un incremento di superficie utile lorda per l'aggiunta di un solaio intermedio nel volume dell'essiccatoio al fine della creazione di due piani di abitazione.

L'istanza inoltrata è corredata da un'adeguata documentazione che specifica le condizioni degradate dell'immobile, da un rilievo dello stato attuale dell'immobile e da un progetto di massima della proposta di trasformazione edilizia.

Per quanto sopra illustrato si ritiene che la modifica della disciplina proposta possa ritenersi assentibile attribuendo il valore nullo – classe 6 all'edificio individuato con il numero 2 - scheda "Stato modificato".

Per quanto riguarda il progetto di ricostruzione del fabbricato si ritengono da valutare in sede di Commissione del paesaggio alcuni aspetti, se compatibili con il contesto e con i caratteri tipologici e formali dell'architettura rurale tradizionale che caratterizza l'insediamento "Giallino I", come disciplinato dall'art. 32 comma 4 e dall'art. 76 comma 5 delle NTA del vigente RU.

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: in data 06/04/2023 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole alla declassificazione dell'edificio identificato con il numero 2 al valore nullo – Classe 6 sulla base del progetto allegato alla richiesta, nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari per l'edificio in questione: *"la declassificazione è assentibile a condizione che il nuovo fabbricato non comporti la costruzione di tipologie ed elementi non riconducibili alla tradizione costruttiva quali: doppio loggiato nel prospetto sud-est, la finestra orizzontale nel prospetto sud-ovest ed un disallineamento delle aperture nel lato sud-est. Il nuovo edificio potrà avere un loggiato con copertura a falda inclinata in materiale tradizionale".*

PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA: in data 12/04/2023 la Conferenza interna dei servizi ha espresso parere favorevole all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste nel parere della Commissione del Paesaggio.