



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 perimetrazione di una *“Pertinenza di edifici storici rurali e non rurali”* 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 41R38 – COLLE PRIMO e Scheda 42R39 – COLLE SECONDO

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. n. 12302 del 29/05/2024 - integrazioni prot. n. 98 del 03/01/2025, prot. n. 1384 del 21/01/2025, prot. n. 2011 del 29/01/2025

INQUADRAMENTO NEL R.U.

I complessi edilizi rurali di matrice storica denominati *“Colle Primo”* e *“Colle Secondo”* sono posti nella pianura del Tevere in sinistra idrografica e limitrofi alla Superstrada E45.

Sono costituiti entrambe da una casa colonica con annessi rurali e corredati da uno spazio aperto di pertinenza mantenuto prevalentemente a prato con alberature isolate e perimetrato come *“pertinenza di edifici storici rurali e non rurali”* nella tavola 3S-*Disciplina del territorio rurale* del vigente RU.

La disciplina del complesso edilizio rurale di matrice storica è definita, per *“Colle Primo”*, sulla base della scheda di cui all’ Ambito n. 9 - Scheda 41R38, per *“Colle Secondo”* è relativa all’Ambito n. 9 - Scheda 42R39, e dall’art. 32-*Pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali* delle NTA del RU che dispone in particolare che siano 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 29/05/2024 prot. n. 12302 con documentazione integrativa del 03/01/2025 prot. n. 98, del 21/01/2025 prot. n. 1384, del 29/01/2025 prot. n. 2011 è finalizzata alla modifica dell’attuale perimetro della *“pertinenza di edifici storici rurali e non rurali”*, rettificando il lato Nord-Ovest, con l’inserimento della porzione mancante della part.IIa 359 (Fg. 86), richiesta motivata attraverso l’analisi della tessitura agraria storica.

Dall’analisi effettuata, si evince che il perimetro, così come individuato dalla Tav. 3S-*Disciplina del territorio rurale* del RU, non risulta riconducibile ad un’analisi semiologia, in quanto non è riferibile a segni del territorio né naturali né antropici quali confini naturali, siepi, fossette....

Nell'elaborato "TAV. 5 - *Tessitura Agraria Storica*" allegata alla richiesta è stato approfondito come gli agglomerati rurali della zona avevano una vasta area di pertinenza già rappresentata nel Catasto Leopoldino, e come nell'Ortofoto dell'anno 1954 -fonte Geoscopio Regione Toscana- è evidente che il terreno a Nord del fabbricato principale del complesso "Colle Primo" fino al confine superiore della particella 359, faceva parte dell'area di pertinenza dei fabbricati, delimitato dal filare di alberi ad Est a confine con la zona agricola e caratterizzato da una diversità del trattamento del suolo rispetto a quello limitrofo coltivato.

L'istanza è corredata da un progetto di massima per la realizzazione di un edificio ad uso abitativo, attraverso il recupero di volumetrie derivate dalla demolizione di manufatti, di cui al Permesso di Costruire n. 10933/2005.

Il sedime del nuovo fabbricato rispetta le disposizioni del comma 4 dell'art. 32- *Pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali* e del comma 5 dell'art. 76-*Parco Agricolo* delle NTA del RU, avendo un orientamento coerente con l'edificio principale, così come le caratteristiche architettoniche del nuovo edificio rispettano i contenuti dei suddetti articoli.

Il nuovo fabbricato viene posto in contiguità con il complesso edilizio denominato Colle Secondo, parallelo all'edificio principale, al di fuori di aree agricole continue e libere da edificato ed esternamente alla fascia di rispetto del tratto stradale classificato come strada comunale di tipo F.

La nuova costruzione sarà realizzata nelle forme e caratteri dell'architettura tradizionale con volumi elementari, tinteggiata con colori tenui, con coperture semplici in manto a coppi e tegole, infissi e sistemi di oscuramento in legno.

Per quanto sopra illustrato si ritiene che la modifica proposta, relativa al perimetro della pertinenza, possa essere accolta ritenendola ammissibile e coerente con gli insediamenti di Colle Primo e Colle Secondo.

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: in data 25/02/2025 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole relativamente alla modifica del perimetro della "*pertinenza di edifici storici rurali e non rurali*" e al progetto di massima per la realizzazione dell'edificio ad uso abitativo sulla base degli elaborati grafici e descrittivi allegati alla richiesta, con le seguenti indicazioni non vincolanti e relative solo all'edificio: "*La Commissione dà l'indicazione che sul prospetto Est i due volumi laterali abbiano copertura a falda unica, ovvero senza le due falde minori e che sul prospetto Ovest venga eliminata la tettoia centrale di collegamento dei tetti dei due volumi laterali*".

PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA: in data 04/03/2025 la Conferenza interna dei servizi ha espresso parere favorevole all'accoglimento della presente istanza.

Sansepolcro, 04/03/2025

IL TECNICO ISTRUTTORE
Arch. Giulia Brugoni