



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

Servizio Urbanistica/ Sviluppo

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

ALLEGATO A

OGGETTO: Richiesta di modifica delle prescrizioni particolari, ai sensi dell'art. 50 comma 12 delle N.T.A. del R.U., relative agli annessi denominati "edificio 6" del complesso di cui all'Elaborato 06H - Ambito n.4 - Scheda 19R14, toponimo "Petreto I" - RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERI DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. 23821 del 16/10/2023. Integrazioni: prot. n. 1192 del 15/01/2024, prot. n. 1277 del 16/01/2024, prot.1614 del 18/01/2024

INQUADRAMENTO NEL R.U. E DESCRIZIONE INTERVENTO

Il complesso di matrice storica denominato "Petreto I", in parte già presente nel Catasto Lorenese, posto nell'area collinare di Sansepolcro, a sud-ovest di Villa Serena, caratterizzato da più corpi di fabbrica, è oggetto di specifica schedatura di cui all'Ambito 04, scheda 19R14, ed è costituito dai seguenti manufatti:

- EDIFICIO 1, classificato come CCA, Valore Compatibile con l'Ambiente – CLASSE 4: Ex casa colonica o padronale trasformata in civile abitazione permanente con alterazioni dovute all'intonaco che ha regolarizzato e banalizzato le superfici delle facciate, e alle aperture con sostituzione incongrua degli originari elementi ;
- EDIFICIO 2, classificato come N, Valore Nullo – CLASSE 6: Annesso o servizio igienico esterno;
- EDIFICIO 3, classificato come N, Valore Nullo – CLASSE 6: Garage prefabbricato;
- EDIFICIO 4, classificato come V, Valore – CLASSE 2: Casa colonica a volume semplice coperto a tre falde con muratura mista di pietrame e mattoni a vista e aperture originarie tra cui le lunette in mattoni in corrispondenza della scala;
- EDIFICIO 4', classificato come V, Valore – CLASSE 2: Fienile originario con stalla a piano terra, giustapposto al fianco sud- est dell'edificio 4, con scala esterna sul fronte sud –est, pozzo sottostante la scala e grigliati in mattoni sul fronte sud;
- EDIFICIO 5, classificato come V, Valore – CLASSE 2: ex essiccatoio a volume semplice coperto a capanna, in pregevole muratura di pietrame con intonaco a calce a rasa pietra.
- EDIFICIO 6, classificato come N, Valore Nullo – CLASSE 6: Concimaia con piccolo servizio igienico e porcaia post '40.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Il complesso in oggetto si trova in zona agricola collinare, in prossimità dell'area urbana; ricade in area a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del Codice e in area di tutela paesistica della struttura urbana. Tale area è inoltre classificata di pericolosità idraulica molto elevata I4 e ricade all'interno della Fascia A del P.A.I., all'interno della quale sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, senza incremento di carico urbanistico, con possibile aumento di volume ma non della superficie di sedime, ad

eccezione delle opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'istanza chiede di modificare le prescrizioni particolari dei manufatti identificati come "edificio 6" in modo da consentire la ristrutturazione ricostruttiva in loco degli annessi esistenti, con la possibilità di realizzare un volume di ingombro in pianta di circa 4x5 m e h 2,80.

La scheda attualmente vigente, modificata con variante n.11h bis approvata con DCC N. 127 del 28/12/2020, per l'edificio 6 prevede:

"a) è ammessa la previa demolizione dell'edificio n. 6 e la sua ricostruzione in forma di ampliamento ad un solo piano giustapposto al fronte sud-ovest dell'edificio n. 5, con dimensioni planimetriche massime di 4,5 mt. x 4,5 mt.; la copertura dovrà essere a capanna con colmo parallelo a quello dell'edificio n. 5..

b) In alternativa all'intervento di cui al punto a) è ammessa la previa demolizione dell'edificio n. 6 e la sua ricostruzione in forma di ampliamento ad un solo piano giustapposto al fronte sud-est dell'edificio n. 5, con profondità (lungo tale fronte) pari a quella dell'edificio n. 5 e lunghezza massima di 5 metri.

Tali interventi sono comunque condizionati alla risistemazione dell'attuale sedime dell'edificio 6 a prato o ad arredo del giardino (piscina) L'intervento di cui al punto a) sarà subordinato all'approvazione di apposito piano di recupero ai sensi dell'art. 140, c. 2, della L.R. 65/2014, nel caso in cui non sia rispettata la distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti."

L'istanza inoltrata è corredata da una documentazione fotografica che mostra le condizioni degradate dei manufatti che costituiscono l'edificio 6. La proposta progettuale prevede la realizzazione di un manufatto, compreso nel sedime esistente, con destinazione accessoria, copertura a capanna, manto in coppi e tegole, tettoia in legno, tinteggiatura nei colori tradizionali.

Visti i contenuti della proposta progettuale di cui sopra e la documentazione fotografica allegata, tenuto conto delle finalità di riqualificazione del complesso, compatibili con le destinazioni d'uso ammesse per le zone agricole, delle condizioni di degrado dei manufatti identificati come "edificio 6", la richiesta è ritenuta assentibile con integrazione delle prescrizioni particolari già vigenti per la scheda in modo da ammettere anche la ricostruzione, entro la sagoma esistente in pianta dei manufatti identificati come "edificio 6", di un volume ad un piano con ingombro in pianta di m 4 x 5, destinazione accessoria, copertura a capanna con struttura in legno e gronda tradizionale, pareti intonacate e altezza in gronda di m 2,80. E' consentita inoltre la realizzazione di una tettoia con struttura di copertura in legno e profondità non superiore a m 2 sul fronte ovest.

Sansepolcro, 18/01/2024

Il tecnico istruttore
Arch. Ilaria Calabresi

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: in data 16/01/2024 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere FAVOREVOLE all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste dal Servizio Urbanistica nella proposta di scheda modificata.

PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA: in data 16/01/2024 la Commissione interna ha espresso parere FAVOREVOLE all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste dal Servizio Urbanistica nella proposta di scheda modificata.