



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

*Servizio Urbanistica/ Sviluppo*

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

## ALLEGATO A

**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.7/c - Scheda 33R34, toponimo Baiocchino (edificio n.1, 1', 2, 3) - RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERI DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA**

**PROPONENTE:** Mattia Michelina, nata a Pietracatella (BN) il 06/02/1953, C.F. MTTMHL53B46G609M, residente a Sansepolcro (AR) in via Coleschi n. 28 e Baier Franziska Anna Monika, nata a Monaco di Baviera il 27/10/1988, C.F. BRA FNZ88R67Z112B, domiciliata ai fini della presente istanza a Sansepolcro (AR) in via Coleschi n. 28.

**PROTOCOLLO E DATA ISTANZA:** prot. n. 22025 del 17/10/2022

### INQUADRAMENTO NEL R.U. E DESCRIZIONE INTERVENTO

Il complesso immobiliare oggetto di istanza è individuato catastalmente al Catasto Terreni in Fg. 59 particella n. 108 (di catastali mq. 2100) e ai Fabbricati dello stesso foglio con la particella n. 108 Subalterni vari (dal subalterno n. 4 al subalterno n. 17). Esso risulta attualmente classificato in più classi di valore (SV, CCA, V, CCA), che in base alla corrispondenza istituita con l'art. 50 del RU portano a:

- 1 – Edificio 1, classe di valore 3 ovvero Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso;
- 2 – Edificio 1', classe di valore 4 ovvero Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro;
- 3 – Edificio 2, classe di valore 2 ovvero Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale;
- 4 – Edificio 3, classe di valore 4 ovvero Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro;

Il complesso immobiliare nella sua configurazione attuale non è databile, anche se verosimilmente ante 1967, mentre nel suo impianto è presente al catasto leopoldino così come cartografato al 1826 .

I proponenti della presente istanza di declassificazione intendono procedere alla completa riqualificazione del complesso immobiliare, attraverso una serie di interventi mirati all'adeguamento sismico ed energetico (obiettivo NZEB), proponendo tuttavia un risultato finale fortemente allineato all'immagine attuale del complesso. Ovvero gli interventi mantengono in modo pressoché analogo il sedime di insediamento, l'immagine generale ed i medesimi prospetti dell'edificio attualmente classificato come V di valore.

Il progetto introduce un nuovo elemento nell'edificio classificato di valore 3, ovvero un piano completamente interrato ad uso di autorimessa il cui accesso è mimetizzato nel naturale andamento del terreno, ovvero ricavato nel ciglione/terrazzamento posto immediatamente a valle.

Attualmente l'edificio presenta un pessimo stato di conservazione; dalla documentazione fotografica allegata alla richiesta si evince che per gli edifici 1, 1' e 3 le strutture portanti verticali versano in uno stato di ammaloramento importante, mentre gli orizzontamenti quali solaio e tetti sono attualmente puntellati, inagibili e compromessi nella loro funzione strutturale.

L'edificio 2 presenta, oltre alle già citate criticità, un crollo parziale della copertura che ha trascinato alla rovina parte della parete portante di facciata.

L'intenzione del proponente è quella di conseguire la possibilità di una completa demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare, attraverso una declassificazione di tutti gli edifici fino alla categoria di valore N (nullo), e la corrispondente classe 6 con la conseguente categoria edilizia di intervento assentita dal RU.

In riferimento ad istanze analoghe a quella in questione l'Elaborato n. 12 – Norme tecniche di attuazione del vigente RU all'art. 50, comma 12, che prevede: "In presenza di studi e analisi più approfonditi, errori cartografici, errori di digitazione è consentito, anche su istanza degli interessati, modificare le schede del patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato 06h. La modifica è compiuta, previa valutazione e positiva verifica degli organi tecnici e consultivi, con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Regolamento urbanistico".

### **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI MODIFICA**

L'istanza inoltrata è corredata da un'adeguata documentazione che specifica in modo esaustivo le condizioni degradate del complesso immobiliare, oltre che da un rilievo dello stato attuale dell'immobile ed un progetto di massima della proposta di trasformazione edilizia.

Tenuto conto delle finalità di riqualificazione del complesso immobiliare a fini residenziali compatibili con le destinazioni d'uso ammesse per le zone E, tenuto conto delle condizioni di conservazione dei manufatti e le difficoltà tecniche nel perseguire gli obiettivi attraverso le sole categorie di intervento della ristrutturazione edilizia conservativa, così come ulteriormente limitata nel Regolamento Urbanistico con la codificazione delle sottocategorie-categorie RC1, RC2, da ritenersi **assentibile** attraverso la declassificazione dei manufatti 1, 1' e 3 alla categoria di valore N, ovvero classe 6 e le conseguenti possibilità di intervento.

Per quanto concerne il fabbricato 2, si ritiene che il suo valore possa essere modificato in ragione del suo stato di conservazione, anche se non completamente annullato. Si ritiene che, anche alla luce del progetto preliminare inoltrato, sia **assentibile** la declassificazione alla categoria SV, ovvero alla classe 3 e la conseguente categoria di intervento RC2. Premesso infatti che la categoria del restauro e risanamento conservativo già consente tutti gli interventi necessari ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, la categoria RC 2 amplia le possibilità a quelle della ristrutturazione consentendo anche modifiche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato, incluse parziali demolizioni finalizzate ad una ricostruzione strutturalmente adeguata.

Si ritiene infine meritevole di conservazione l'immagine del magazzino/seccatoio, testimoniata dall'apertura a grigliato laterizio, da reintegrarsi e declinare all'interno della futura destinazione residenziale.

Sansepolcro, 26/10/2022

IL responsabile del servizio  
Arch. Massimiliano Baquè

**PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO:** in data 24/11/2022 la Commissione del Paesaggio ha espresso **parere FAVOREVOLE all'accoglimento** della presente istanza nelle modalità previste nella istruttoria tecnica redatta dal Servizio Urbanistica (agli atti del Servizio Urbanistica).

**PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA:** in data 26/10/2022 la Commissione interna ha espresso **parere favorevole all'accoglimento con prescrizioni** della presente istanza nelle modalità previste nella istruttoria tecnica redatta dal Servizio Urbanistica (agli atti del Servizio Urbanistica).