



# 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”* e delle prescrizioni particolari relative all’edificio n. 2 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 - GIALINO I –  
**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**PROTOCOLLO E DATA ISTANZA:** prot. n. 10449 del 08/05/2024 - integrazioni prot. n. 11463 del 17/05/2024

#### **INQUADRAMENTO NEL R.U.**

Il complesso edilizio rurale di matrice storica denominato *“Gialino 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 è stato oggetto di modifica della classificazione di valore con approvazione con DCC n. 44 del 27/04/2023, procedura di cui all’art. 50, comma 12, delle N.T.A. del R.U.

E’ 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 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 valore nullo N - classe 6 (Edifici o complessi di valore architettonico nullo);
- 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, 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 08/05/2024 prot. n. 10449 con documentazione integrativa in data 17/05/2024 prot. n. 11463, è finalizzata alla modifica dell'attuale perimetro della pertinenza e delle prescrizioni particolari relative all'edificio n. 2.

Attualmente la scheda prevede le seguenti prescrizioni particolari per l'edificio 2: *"- è consentito il riuso abitativo attraverso la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza minima abitabile dei due piani dell'immobile esistente; - è consentito il riuso abitativo attraverso la ristrutturazione edilizia ricostruttiva come da progetto allegato alla richiesta di declassificazione, 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."*

La modifica proposta prevede la correzione del perimetro della *"pertinenza di edifici storici rurali e non rurali"* e la conseguente traslazione del manufatto n. 2 al fine di creare una corte a "C", mantenendo l'ortogonalità con gli altri edifici, e allontanare l'edificio n. 2 dagli edifici 1-1'-1", come da elaborato grafico allegato all'istanza.

La modifica del perimetro della pertinenza prevede l'inserimento della porzione mancante della part.lla 1030 (Fig. 79), richiesta motivata attraverso l'analisi della Carta Tecnica Regionale con sovrapposta la foto aerea, dalla quale si evince che l'aia del complesso agricolo è di estensione maggiore rispetto a quella rappresentata nella cartografia del RU *"Elaborato 03S- Disciplina del territorio rurale-Quadrante sud"*, quale perimetro delle *"pertinenza di edifici storici rurali e non rurali"*, interessando l'intera particella 1030 e la porzione oltre il confine regionale.

Per quanto sopra illustrato si ritiene che la modifica della disciplina proposta possa ritenersi assentibile modificando il perimetro della pertinenza e traslando la posizione dell'edificio n. 2 come da elaborati grafici allegati all'istanza, integrando quindi le prescrizioni particolari già vigenti relative alla Scheda 19R17.

**PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO:** in data 28/05/2024 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole alla modifica del perimetro della "pertinenza di edifici storici rurali e non rurali" e la conseguente traslazione del manufatto n. 2 sulla base degli elaborati grafici e descrittivi allegati alla richiesta, nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari ad integrazione di quelle già vigenti: "Edificio 2: *E' consentita la traslazione dell'edificio 2 rispettando l'ortogonalità con gli altri edifici, al fine di creare una corte a "C", come da elaborato grafico allegato alla richiesta di ripermetrazione della pertinenza.*

Pertinenza: *è consentita la modifica del perimetro della "pertinenza di edifici storici rurali e non rurali" inserendo la porzione mancante della part.IIa 1030 (Fg. 79), come da elaborato grafico allegato alla richiesta. Considerata la traslazione dell'edificio 2, si prescrive il mantenimento delle alberature esistenti. "*

**PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA:** in data 06/06/2024 la Conferenza interna dei servizi ha espresso parere favorevole all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste nel parere della Commissione del Paesaggio.

Sansepolcro, 06/06/2024

IL TECNICO ISTRUTTORE Arch. Giulia Brugoni