



# 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.8 - Scheda 25R19, toponimo Ca' di Nardo (edificio n.1') - **RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERI DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA**

**PROTOCOLLO E DATA ISTANZA:** prot. n. 15915 del 21/07/2022. Integrazione prot. 5918 del 10/03/2023.

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

L'edificio oggetto dell'istanza fa parte di un complesso rurale denominato "Cà di Nardo", posto a nord della zona industriale Trieste, in zona soggetta a vincolo paesaggistico; tale complesso, oggetto di specifica schedatura di cui all'Ambito 8, scheda 25R19, comprende oltre al manufatto in questione, due edifici principali con ulteriori annessi:

- Ex edificio rurale di antica origine comprendente più unità abitative profondamente alterato e rimaneggiato con ampliamenti post '40 sul lato nord, sopraelevato con muratura in mattoni e realizzazione di lunghi terrazzi sul fronte sud, identificato come edificio 1, classificato CCA, valore compatibile con l'ambiente – CLASSE 4;
- Formazione edilizia comprendente diverse unità abitative a volume allungato, in parte ampliata successivamente al 1940, che ha subito notevoli alterazioni sia tipologiche che delle finiture esterne; presenta fronti in prevalenza intonacati, ad eccezione dell'unità abitativa centrale, scala esterna dell'unità abitativa a est completamente ricostruita con caratteri e materiali incoerenti ed è identificato come edificio 2, classificato CCA, valore compatibile con l'ambiente – CLASSE 4;
- Garage rimessa post '40 identificato come edificio 3, classificato N, valore nullo – CLASSE 6.

L'edificio oggetto dell'istanza è un ex frantoio, attualmente adibito a magazzino, giustapposto al lato est dell'edificio 1. Il corpo di fabbrica, sviluppato su due piani fuori terra con copertura a capanna e scaletta esterna, ha pianta quasi quadrata. Il lato sud presenta una porzione di parete inclinata rispetto al fronte principale con funzione di raccordo con l'edificio principale. La struttura è in muratura mista di pietrame e mattoni con solai in legno e pianelle e manto di copertura in coppi. Nella relativa scheda di classificazione è individuato con il numero 1' ed è classificato come SV, scarso valore – CLASSE 3. Sul lato nord dell'edificio è presente un piccolo annesso con sviluppo su un unico piano fuori terra, anch'esso con struttura in pietrame e mattoni, con copertura ad un'unica falda. Tale volume nella scheda originaria fa parte dell'edificio 1', mentre nell'aggiornamento della scheda effettuato nell'ambito della redazione del RU, viene identificato autonomamente con il numero 1'' e classificato come CCA, valore compatibile con l'ambiente – CLASSE 4. Anche tale annesso è oggetto dell'istanza.

Attualmente la scheda prevede la seguente prescrizione particolare per l'edificio 1': *“è ammessa la sopraelevazione fino al raggiungimento dell'altezza minima abitabile del primo piano, la ricostruzione di una scala esterna a rampa unica di tipo tradizionale, il recupero volumetrico dell'annesso giustapposto sul lato nord e l'eventuale riconfigurazione volumetrica dell'ed. 3 da giustapporre al lato est dell'ed. 1' come ampliamento abitativo e uso a garage del piano terra.”*

Allo stato attuale l'edificio si trova in condizioni di evidente precarietà strutturale. Le porzioni murarie che compongono la struttura in elevazione, risultano tra loro non ammassate, come è possibile riscontrare nella documentazione fotografica allegata all'istanza. Nel corso del tempo, inoltre, il tessuto murario è stato oggetto, su tutti i fronti, di numerosi e consistenti interventi di rifacimento in materiali eterogenei (laterizi di diversa tipologia, pietre, malta) che compromettono l'omogeneità dell'intero involucro anche da un punto di vista estetico. La struttura di fondazione risulta inoltre inadeguata, se non addirittura assente.

Il fabbricato non presenta, né all'esterno né all'interno, elementi di particolare pregio architettonico, né elementi riconducibili alle tipologie tradizionali dell'architettura rurale del territorio.

L'intervento proposto, per il quale il proponente ha presentato un progetto di massima in data 10/03/2023 prot. 5918, prevede il recupero dell'edificio con cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale, con individuazione della zona giorno a piano terra e zona notte al primo piano e conseguente adeguamento alle relative prescrizioni igienico-sanitarie. Per garantire coerenza estetica e cromatica all'intero complesso edilizio, è prevista per il manufatto in oggetto la realizzazione di finitura ad intonaco con tinteggiatura di colore armonizzato con l'edificio principale e con il contesto ambientale.

È prevista la riconfigurazione volumetrica della rimessa post '40 (identificata col numero 3), riutilizzando parte di tale volume per elevare a due piani l'annesso nord, con nuova copertura a capanna e sostituendolo con un pergolato.

Lungo il perimetro del nuovo fabbricato si prevede la realizzazione di un marciapiede della larghezza pari a 1 m, eseguito in lastre di pietra tradizionali, ampliato a 5 m sul lato est per la creazione di un piazzale, anch'esso in lastre di pietra tradizionali, antistante l'ingresso dell'edificio. Per ovviare alla differenza di quota del terreno, sul lato nord, il marciapiede sarà affiancato da un muretto di contenimento di altezza variabile tra 30 e 100 cm, anch'esso rivestito in pietra. Una scala esterna sul retro dell'annesso nord fungerà da raccordo per il dislivello, mentre sul retro dell'edificio l'ultimo tratto di marciapiede, a quota più alta, fungerà da copertura per il sottostante scannafosso. Sul lato est del fabbricato la pendenza del terreno verrà rimodellata in modo da ottenere la messa a quota necessaria per la realizzazione del marciapiede.

Sul fronte principale (lato est) si prevede infine l'inserimento di un portico a protezione dell'ingresso, di profondità pari a 2 m. Gli spazi aperti rimanenti saranno destinati a verde come allo stato attuale.

Al fine di rendere possibile il recupero dell'edificio nell'ipotesi sopra descritta, visti gli interventi invasivi di consolidamento relativi all'intera struttura che sarebbero necessari per adeguare gli immobili esistenti alle normative tecniche in vigore, con conseguenti costi molto elevati, il proponente richiede la declassificazione dell'edificio 1' da SV ad N e del suo annesso nord 1'' da CCA ad N, in modo da consentire la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di tipo RR1, RR2 e RR3.

Si richiede inoltre la modifica delle prescrizioni particolari della scheda 25 R 19 relative al fabbricato in oggetto, in modo che la riconfigurazione volumetrica dell'edificio 3 possa essere sfruttata per la sopraelevazione dell'annesso nord (fabbricato 1'') come ampliamento abitativo del primo piano e che venga consentita la realizzazione di un portico lungo il lato est dell'edificio 1'.

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

L'area in oggetto ricade in zona a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lgs 42/2004, in area di tutela paesistica della struttura urbana ed è inoltre interessata dalla fascia di rispetto di "Strada di valore panoramico eccezionale" di cui all'art. 38 delle NTA del RU. Quest'ultima, nel caso in questione, non impedisce la sopraelevazione dell'edificio 1" in quanto dalla strada non si ha affaccio panoramico verso il complesso di Ca' di Nardo.

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 e, come sopra detto, da 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 agricole, delle condizioni di conservazione dei manufatti e delle difficoltà tecniche nel perseguire gli obiettivi attraverso le sole categorie di intervento della ristrutturazione edilizia conservativa, si ritiene che la richiesta sia assentibile attraverso la declassificazione dei manufatti 1' e 1" alla categoria di valore N e la conseguente integrazione e modifica delle prescrizioni particolari della scheda come proposte.

Sansepolcro, 17/03/2023

Il tecnico  
Arch. Ilaria Calabresi

**PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO:** in data 06/04/2023 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 12/04/2023 la Commissione interna ha espresso **parere favorevole all'accoglimento** della presente istanza nelle modalità previste nella istruttoria tecnica redatta dal Servizio Urbanistica (agli atti del Servizio Urbanistica).