



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, ai sensi dell'art. 50 comma 12 delle N.T.A. del R.U., degli edifici del complesso di cui all'Elaborato 06H - Ambito n.12 - Scheda 21R18, toponimo "Vaiani" (edifici: n.1, n.1', n. 1", n.2) - RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERI DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. 12036 del 26/05/2023. Integrazioni: prot. n. 16544 del 17/07/2023, 22965 del 05/10/2023, prot. 23521 del 12/10/2023.

INQUADRAMENTO NEL R.U. E DESCRIZIONE INTERVENTO

Il complesso di matrice storica denominato "Vaiani", già presente nel Catasto Lorenese, posto nella pianura di Sansepolcro, a sud-ovest della frazione Gricignano, caratterizzato da più corpi di fabbrica disposti in modo da formare una "L" irregolare, è oggetto di specifica schedatura di cui all'Ambito 12, scheda 21R18, ed è costituito dai seguenti manufatti:

- EDIFICIO 1, classificato come RV, Rilevante Valore – CLASSE 1: Ex casa colonica a sviluppo diacronico, in muratura di ciottoli e settori integralmente in mattoni tra cui il primo piano originariamente loggiato e poi tamponato, addossato ad un volume più alto coperto a capanna di più antica origine. Tale immobile versa oggi in precario stato di conservazione, con gran parte delle strutture orizzontali (solai e coperture) crollate e delle strutture verticali fortemente lesionate e parzialmente crollate in sommità. Anche il profferlo che caratterizzava l'edificio risulta in gran parte crollato e la parete esterna appare fortemente lesionata e fuoripiombo.
- EDIFICIO 1', classificato come CCA, valore compatibile con l'ambiente – CLASSE 4: Rimessa in blocchi cementizi giustapposta al fronte est dell'edificio 1. La copertura è ad oggi crollata e le strutture verticali risultano lesionate;
- EDIFICIO 1", classificato come CCA, valore compatibile con l'ambiente – CLASSE 4: Piccolo volume, giustapposto al fronte est dell'edificio 1, da cui si accede ad un pozzo che serviva ad irrigare i coltivi circostanti; ad oggi la copertura risulta in parte crollata e l'interno è invaso da vegetazione.
- EDIFICIO 2, classificato come V, Valore – CLASSE 2: annessi che costituiscono l'ala est del complesso rurale, che comprendono rimesse in muratura di pietrame, parte in blocchi cementizi ed un essiccatoio. Attualmente le strutture verticali risultano lesionate, la copertura ammalorata e in parte crollata, come le gronde.

Ad oggi lo stato di abbandono del complesso protratto per troppi anni ha portato le strutture ad essere irrimediabilmente compromesse ed in parte crollate; è caduta la quasi totalità delle strutture orizzontali e delle coperture oltre ad essere lesionate anche molte delle strutture portanti verticali. Per tali motivi, ritenendo estremamente complesso e molto oneroso un intervento di restauro e consolidamento, viene richiesta la declassificazione dell'intero

complesso a N – Valore Nullo, classe 6 – in modo da poter demolire e ricostruire gli edifici esistenti, a parità di Superficie - Volume anche con diversa sagoma.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

Il complesso in oggetto si trova nella piana di Gricignano, in zona classificata dal vigente RU come “parco agricolo”; non sono presenti vincoli paesaggistici né aree di tutela paesistica.

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 degli immobili e da un progetto di massima della proposta di trasformazione edilizia.

Si riporta di seguito la Relazione Tecnica relativa alle condizioni strutturali del complesso, a firma del tecnico incaricato dal richiedente:

EDIFICIO 1:

“Il corpo è costituito da una sommatoria di volumi minori, in parte realizzati in mattoni, in parte in muratura di pietra o mista, che presentano una scarsa monoliticità nei confronti di eventuali azioni sismiche. I corpi sono di forme differenti, e ognuno ha un tessuto murario in parte slegato dagli altri. I vari corpi risultano inoltre costituiti da murature di spessori molto diversi anche alla medesima quota, con ampie superfici in cui lo spessore è pari alla sola testa di un mattone. L’edificio ha perso completamente la copertura: questo ha creato gravi danni alla muratura verticale in corrispondenza della linea di gronda e a tutti i solai sottostanti che hanno ceduto sotto il carico delle macerie della copertura e a causa delle intemperie. L’assenza di solai ha comportato problemi di degrado dovuti alle intemperie fino alla quota del terreno che presenta importanti problemi di umidità, e la crescita di piante e alberi all’interno delle stanze, le cui radici hanno già in parte compromesso la base di alcune murature. Altre problematiche strutturali riscontrate sono le seguenti: parti in cui la muratura di mattoni risulta rigonfiata rispetto al filo della facciata, presenza di tamponamenti di antiche aperture senza una adeguata legatura rispetto alla muratura circostante e muratura costituita da detriti lisci e di piccole dimensioni, lesioni passanti, cedimenti delle fondazioni, mancanza di sufficiente malta a legare le pietre, presenza di blocchi in calcestruzzo cavi sottostanti a porzioni di edificio soprastanti in mattoni pieni.”

EDIFICIO 1’:

“Il volume, un tempo adibito a porcile, è costituito da blocchi cavi in calcestruzzo alternati a mattoni pieni degradati e in parte privi di malta nei giunti. La copertura è crollata causando ulteriore degrado all’interno. Anche in questo caso sono presenti sassi di forma stondata a creare una muratura poco resistente.”

EDIFICIO 1”

“Il volume, di piccole dimensioni, presenta degradi simili al Blocco principale n.1, e presenta una copertura in parte demolita e con piante all’interno.”

EDIFICIO 2

“La copertura non è recuperabile, ha la gronda imbarcata ed è costituita da tipi di tetto diverso sullo stesso piano di falda. Anche nel lato corto del volume la gronda risulta compromessa, e sono presenti numerose lacune nella muratura in pietra. Alcune porzioni del volume presentano la copertura interamente crollata e con piante e alberi all’interno ad aumentare il degrado e il dissesto delle murature.

Oltre alle criticità sopra evidenziate, unite alla mancanza di adeguate fondazioni in gran parte del complesso, si evidenzia che un eventuale intervento volto al recupero dell’esistente non sarebbe autorizzabile dall’Ufficio Settore Sismica della Regione Toscana.”

Visti i contenuti della relazione di cui sopra e la documentazione fotografica allegata, tenuto conto delle finalità di riqualificazione del complesso immobiliare a fini residenziali e/o agrituristici, 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, si ritiene assentibile la richiesta di declassificazione dei manufatti del complesso dei Vaiani.

Si rimanda ad una fase successiva l'analisi della proposta progettuale in quanto, visti i contenuti del progetto di massima allegato all'istanza di declassificazione, per quanto previsto dalla norme del RU, necessita di redazione di Strumento Urbanistico attuativo.

Sansepolcro, 12/10/2023

Il tecnico istruttore
Arch. Ilaria Calabresi

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: in data 19/10/2023 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere FAVOREVOLE all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste dal Servizio Urbanistica nella proposta di scheda modificata (agli atti del Servizio Urbanistica), con conferma della declassificazione di tutti fabbricati a Valore Nullo – CLASSE 6, sostituzione della prima "prescrizione particolare" con la seguente: *"in caso di demolizione e ricostruzione, l'intervento dovrà essere attuata parità di superficie coperta e numero massimo 2 piani fuori terra"* e stralcio dell'ultima "prescrizione particolare".

PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA: in data 26/10/2023 la Commissione interna ha espresso parere FAVOREVOLE all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste dal Servizio Urbanistica nella proposta di scheda (agli atti del Servizio Urbanistica), come modificata dalla Commissione del Paesaggio.