

## **ALLEGATO 1**

### **OGGETTO: Piano di recupero relativo all'area di cui alla scheda 21R18 – Ambito 12 - “VAIANI” – Adozione ai sensi degli artt. n.111, 119 della LRT 65/2014. RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Il presente Piano di Recupero ha per oggetto l'area di cui alla scheda di RU n.21R18 - Ambito n. 12 - Vaiani, identificata catastalmente dalle particelle nn.20,173,180, 181 del Foglio n.88 del Comune di Sansepolcro. relativa ad un ex complesso di matrice storica posto nella piana del Tevere.

L'area in oggetto è classificata nel vigente RU come “parco agricolo” nel quale è identificata la “pertinenza di edificio di matrice storica”; non ci sono vincoli paesaggistici né aree di tutela paesistica. L'area interessata dall'intervento ricade nelle zone “a pericolosità idraulica elevata” I3. Il complesso originario è stato oggetto di declassificazione, ai sensi dell'art. 50 delle NTA del RU, a valore nullo (classe 6) con delibera C.C. n. 106 del 15.11.2023, in considerazione dello stato di degrado e dei parziali crolli intervenuti. Nell'ambito di tale procedura il progetto preliminare è stato sottoposto all'esame della Commissione del Paesaggio in data 19/10/2023 e della Conferenza Interna dei Servizi in data 26/10/2023 ricevendone parere favorevole con prescrizioni.

La classificazione e le prescrizioni della scheda consentono attualmente la demolizione e ricostruzione integrale a parità di superficie coperta e massimo due piani fuori terra.

In considerazione delle precarie condizioni statiche, è stata anticipata la demolizione e messa in sicurezza con SCIA n. 2594 del 06.05.2024 e SCIA n. 2639 del 08.08.2024.

Con Permesso a Costruire n. 12886 del 24/09/2024 è stata autorizzata la demolizione e ricostruzione del complesso rurale per la realizzazione di 6 alloggi per dipendenti dell'azienda proprietaria, in una delle sue articolazioni societarie.

Il complesso, con relativa area di pertinenza, era originariamente parte dell'azienda agricola Poderi di Gricignano e ne fu autorizzata la deruralizzazione e alienazione come da convenzione del 23.12.1998 e relativo piano attuativo. Il successivo proprietario, privo della qualifica di imprenditore agricolo, non ha mai effettuato interventi edilizi e non ha concretizzato la deruralizzazione con il versamento dei relativi oneri. Successivamente l'immobile è stato acquisito da una delle società del richiedente e ceduto ad un'altra, attuale proprietaria. In base a quanto dichiarato con scrittura privata tra le parti, l'attuale proprietà agisce nella presente richiesta come soggetto attuatore dell'intervento, finalizzato alla realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione agricola per conto per conto di diversa società, sempre dello stesso soggetto proponente, ed iscritta all'Albo Imprenditori Agricoli Professionali. In conseguenza di ciò il Permesso a Costruire ha condizionato l'agibilità degli edifici alla preventiva formalizzazione del passaggio di proprietà in capo alla società agricola e all'impegno da parte di questa a mantenere l'uso rurale per venti anni ai sensi dell'art. 81 della LR 65/2014 mediante atto d'obbligo.

L'intervento oggetto di titolo autorizzativo già rilasciato è stato effettuato a parità di superficie coperta e massimo due piani fuori terra; la superficie coperta del complesso edilizio corrisponde al preesistente in misura prevalente (mq 280,95 a fronte di mq 422,13 pari a circa il 66%); il previsto complesso edilizio (ad esclusione delle pergole, che non costituiscono S.E.) ha rispecchiato sostanzialmente l'andamento planimetrico preesistente, senza sostanziali modifiche dell'area di pertinenza delimitata dalla viabilità esistente ed in fase di definizione.

(Fase preliminare all'adozione)

Il complesso autorizzato prevede la realizzazione di 6 alloggi, articolati in quattro blocchi, di cui tre a due piani ed uno ad un piano, disposti in forma planimetrica ad "L" con area verde centrale; configurazione simile a quella del complesso demolito con relativa aia. Gli edifici saranno realizzati in muratura portante con blocchi di laterizio poroton antisismico alleggerito in pasta e con cappotto interno. L'isolamento interno sarà in fibra di legno a bassa densità, compresso nell'intercapedine del cartongesso che avrà funzione di passaggio degli impianti elettrici ed idraulici. Tra i blocchi di poroton e la controparete interna verrà posizionata la barriera di freno al vapore. Esternamente i blocchi verranno intonacati con intonaco di calce e colori chiari terrosi, tipici della tradizione locale. Le coperture saranno a capanna con capriate in acciaio e orditura unica in legno tradizionale con sovrastante doppio tavolato e manto in coppi e tegola con finitura "invecchiata". Gli infissi esterni saranno in metallo o legno di colori tradizionali quali grigio chiaro, verde salvia, marrone o canna di fucile e sistemi di oscuramento esterno con "ante alla mercantile" in legno, come pure i portoncini d'ingresso. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di due pergole di cui una fotovoltaica, finalizzate anche all'ombreggiatura degli autoveicoli, qualificabili come interventi privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 della LR 65/2014 e a condizione che sia garantita la permeabilità.

Il Presente piano di recupero richiesto dalla società proprietaria, con istanza pervenuta in data 15/10/2024 prot. 23874, è finalizzato all'incremento delle unità immobiliari componenti il compendio, autorizzato con il ciato PDC n. 12886/2024 in modo da creare, nelle varianti distributive proposte, fino ad 11 alloggi. Tale frazionamento non è realizzabile con intervento diretto mediante PDC in base alle norme del RU e alle prescrizioni particolari previste dalla scheda n.21R18 - Ambito n. 12 - Vaiani, approvata con delibera C.C. n. 106 del 15.11.2023, ma con piano attuativo secondo i disposti del Regolamento Urbanistico letto congiuntamente alla citata scheda. La proposta prevede varie ipotesi di frazionamento, rispettivamente con 8, 9, 10, 11 alloggi, tutte nel rispetto della dimensione minima prevista dall'art. 50 comma 9 delle NTA del RU (SE di ogni alloggio >50 mq) e nel rispetto della dotazione minima di parcheggi per la sosta stanziale prevista dall'art. 6 delle citate NTA del RU. Il frazionamento degli alloggi è previsto unicamente mediante opere interne, senza modifiche dei prospetti, già autorizzati con il citato PDC n. 12886.

In merito alla compatibilità con la legge regionale LR65/2014, ai sensi dell'art.71 comma 3, è possibile in assenza di programma aziendale, ove consentito dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali, un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola.

La prescrizione particolare della scheda di RU n.21R18 - Ambito n. 12 – Vaiani prevede, nel caso di incremento di unità immobiliari maggiori di tre per uso agrituristico o residenziale, che l'attuazione degli interventi avvenga mediante redazione di Piano Attuativo per il quale dovrà essere acquisito il parere della Commissione del Paesaggio. Nel caso in oggetto è già stata consentita, tramite PDC, la creazione di 6 unità immobiliari, in quanto era stato dimostrato che l'edificio preesistente era costituito da due unità funzionali abitative poste al piano primo, aventi accesso autonomo e due cucine con relative camere e accessori.

Poiché la superficie edificata interessata è superiore a 250 mq, ancorché ad utilizzo finale rurale (art.102 comma 8 lett."a" delle NTA del RU) e che le unità immobiliari previste sono maggiori di quelle assentibili con intervento diretto, la scelta di assoggettare l'intervento a Piano Attuativo è quella più cautelativa scaturita dal combinato disposto delle prescrizioni della scheda n.21R18 - Ambito n. 12 – Vaiani e delle NTA del RU.

(Fase preliminare all'adozione)

La proposta di piano di recupero è stata sottoposta all'esame della Commissione del Paesaggio in data 10/10/2024 con esito Favorevole.

Il piano di recupero è conforme al Regolamento Urbanistico già sottoposta a VAS in fase di approvazione e non incide sul dimensionamento dell'area esterna al perimetro del territorio urbanizzato in quanto non comporta la perdita della destinazione d'uso agricola. Per tale motivo non si ritiene necessaria la Verifica di assoggettabilità a VAS

Per quanto sopra detto, si ritiene di poter procedere all'adozione del Piano di Recupero relativo all'area di cui alla scheda 21R18 – Ambito 12 - "VAIANI", con i relativi elaborati pervenuti in data 07/10/2024 prot. 22886, successivamente integrati e in parte sostituiti in data 09/10/2024 prot. 23239, in data 15/10/2024 prott. 23694, 23695, 23703, 23784, 23794, in data 17/10/2024 prot. 24016 e in data 02/12/2024 prot. 27683, ai sensi degli artt. 111 e 119 della LRT 65/2014.

Sansepolcro, 12/12/2024.

Il tecnico istruttore  
Arch. Ilaria Calabresi