



# 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 e del perimetro dell'area di pertinenza 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 68R64 – BELL'UMORE (edificio n. 1) - RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**PROTOCOLLO E DATA ISTANZA:** prot. n. 17235 del 26/07/2023 - integrazioni prot. n. 22471 del 28/09/2023 e prot. n. 23466 del 12/10/2023.

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

Il complesso edilizio rurale di matrice storica denominato "Bell'Umore" è posto nella pianura del Tevere, in sinistra idrografica, a valle della Superstrada E45.

La casa colonica, individuata nella scheda del vigente RU con il numero 1, posta lungo la viabilità rurale, è caratterizzata da un volume semplice coperto a capanna in muratura mista di pietrame e mattoni, con porzioni ricostruite probabilmente a seguito di eventi sismici. Sul fronte Sud-Est era presente una scala esterna, come documentato dalla Scheda 68R64, oggi non più esistente; i fronti Sud e Ovest sono parzialmente intonacati.

Giustapposta al fianco Ovest si trova un'altra ex abitazione rurale identificata nella schedatura con il numero 1', ristrutturata con modifica pesante della configurazione originaria e con alterazioni architettoniche gravi; il volume giustapposto al lato Nord, visibile nella documentazione fotografica della Scheda 68R64, è crollato.

La parte identificata con il numero 1 è classificata di valore V - classe 2 (Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale) e quella con il numero 1' di valore compatibile con l'ambiente CCA - classe 4 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro).

Oggetto della presente richiesta di modifica della classificazione di valore è l'edificio n. 1, con variazione da "valore - classe 2" a "valore architettonico e contestuale scarso – classe 3".

Il complesso è corredato da uno spazio aperto di pertinenza mantenuto prevalentemente a prato, ad esclusione del lato Ovest sistemato a ghiaietto, perimetrato come "pertinenza di edifici storici rurali e non rurali" nella tavola 3S del vigente RU.

La disciplina del complesso edilizio rurale è definita sia sulla base dei valori attribuiti ai singoli edifici nella scheda di cui all' Ambito n. 9 - Scheda 68R64, 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.

Oltre alla richiesta di modifica della classificazione di valore dell'edificio n. 1, viene proposta una diversa perimetrazione dell'area di pertinenza ai sensi dell'art. 50 comma 12 delle N.T.A. del R.U.

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

L'istanza in oggetto, presentata in data 26/07/2023 prot. 17235 con documentazione integrativa in data 28/09/2023 prot. n. 22471 e in data 12/10/2023 prot. n. 23466, è finalizzata alla modifica della disciplina del patrimonio edilizio esistente di matrice storica definita dal vigente RU, attraverso la modifica dell'attuale classificazione di valore dell'edificio numero 1 e la modifica della perimetrazione dell'area di pertinenza.

La scheda del vigente RU attribuisce all'edificio n. 1 il valore "V – di valore", non prevede prescrizioni particolari per l'attuazione degli interventi e descrive lo stato di conservazione come "cattivo".

Allo stato attuale l'edificio è in stato di abbandono e le sue condizioni risultano peggiorate rispetto a quelle rilevate al tempo della schedatura; le strutture in particolare appaiono in stato di avanzato degrado e dalla relazione illustrativa del tecnico si evince che le condizioni statico-strutturali sono compromesse.

I solai intermedio e di copertura dell'edificio n. 1' sono stati realizzati con travi Varese a seguito di una ristrutturazione incongrua che ha presumibilmente modificato anche la geometria della copertura inserendo due falde sfalsate; i solai dell'edificio 1 sono originari con travi e travetti in legno e scempiato di piastrelle in laterizio.

Il progetto prevede la riconfigurazione della geometria della copertura della porzione 1' con la realizzazione di un tetto a capanna con struttura in legno, scempiato in laterizio e getto in cls di ripartizione, il rifacimento della copertura del corpo 1 e di tutti i solai intermedi dei due edifici con solai lignei; sarà inoltre effettuato il consolidamento di tutte le murature attraverso interventi di cuci-scuci.

Le condizioni dell'edificio sono riscontrabili nella documentazione fotografica allegata all'istanza, e dal confronto con le foto inserite nella Scheda 68R64, si rileva che sono crollati la scala del prospetto Est e il volume originariamente attestato sul prospetto Nord.

Il fabbricato identificato con il numero 1 non presenta elementi di particolare pregio architettonico, né all'esterno né all'interno, così come la porzione n. 1' che ha inoltre subito interventi che hanno alterato le originarie caratteristiche.

L'intervento proposto per il quale il proponente ha presentato la presente istanza e in data 11/05/2023 prot. 108666 una richiesta di Permesso di costruire al quale è allegato il progetto di massima, prevede il recupero dell'edificio con cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale del piano terra (sia della porzione 1 che della 1'), una ristrutturazione generale al fine della creazione di n. 4 unità residenziali (2 per piano) e un intervento pertinenziale per la realizzazione di spazi di servizio e parcheggio.

Oltre agli interventi strutturali suddetti, saranno necessarie modifiche prospettiche che interessano le aperture, per garantire condizioni igienico-sanitarie adeguate alla funzione abitativa.

Nello specifico nel prospetto Sud al piano terra verranno trasformate le finestre in porte-finestre e aperta una nuova finestra, al piano primo verranno allargate due finestre; nel prospetto Est verrà ricostruita la scala di accesso al piano primo e realizzata una pensilina sopra la porta d'ingresso, il prospetto Ovest subirà modifiche delle aperture al piano terra e l'inserimento di una loggetta d'ingresso; il prospetto Nord, quello tergale, è il prospetto che subirà le modifiche più rilevanti come la ricostruzione del volume preesistente e la modifica e apertura di porte e finestre. Il volume sarà ricostruito come addizione volumetrica, ai sensi dell'art. 86 comma 2 delle NTA del RU, e avrà superficie e volume uguale al preesistente.

La copertura del complesso immobiliare (edifici 1 e 1') sarà realizzata con coppi di recupero e tegole invecchiate, coibentazione e impermeabilizzazione; le gronde saranno in travetti in legno e pianelle in laterizio, le lattonerie in rame; saranno aperti lucernari e realizzati nuovi comignoli di tipo tradizionale.

Per quanto concerne la finitura delle facciate viene proposta la tinteggiatura del fabbricato n. 1' con colori terrosi, mentre relativamente al fabbricato n. 1 è proposto il recupero della muratura faccia a vista.

Gli infissi saranno in legno colore noce scuro con scuretti interni dello stesso materiale e colore.

La modifica della pertinenza dell'edificio propone di estendere il perimetro alla particella catastale di proprietà, consentendo verso il lato Est l'ubicazione del manufatto pertinenziale di nuova costruzione, così come identificato nell'elaborato grafico allegato all'istanza.

L'intervento pertinenziale è disciplinato dall'art. 86 comma 1 lett. a) per quanto riguarda la porzione di edificio agricola e dall'art. 101 delle NTA del RU per la porzione non agricola (Tav. 7 del progetto allegato all'istanza).

Il manufatto sarà destinato in parte a rimessa auto e in parte a centrale termica, sarà realizzato in forma separata, orientato parallelamente all'edificio principale, allineato coerentemente con quest'ultimo e con la strada e non interferirà con il filare alberato esistente.

Sarà di volume semplice, realizzato con struttura in acciaio e rivestimento in pannelli di cls tinteggiati nei colori delle terre, avrà copertura a capanna con manto di coppi e tegole invecchiate, gronda con travetti in legno e pianelle, lattonerie in rame.

Gli infissi (porte basculanti e finestre) saranno in legno color noce scuro, come quelli dell'edificio principale.

In copertura verrà installato un impianto fotovoltaico con pannelli integrati nel manto e celle non riflettenti.

La sistemazione della pertinenza esterna terrà conto dei prevalenti caratteri di ruralità prevedendo un livellamento del terreno, un sottofondo in terra battuta con soprastante ghiaietto, evitando l'uso dell'asfalto e di estese aree pavimentate; saranno realizzati i marciapiedi girocasa con lastre di pietra tradizionale con profondità di un metro, in modo da garantire la massima permeabilità del terreno.

Per quanto sopra illustrato si ritiene che la modifica della disciplina proposta possa ritenersi assentibile attribuendo il "valore architettonico e contestuale scarso – classe 3" alla porzione di fabbricato individuato con il numero 1, visto le condizioni di degrado delle strutture e di abbandono della funzione originaria, al fine di un riutilizzo a fini abitativi o agrituristici, destinazioni d'uso compatibili con la disciplina delle aree agricole del RU; può inoltre essere accolta la richiesta di modifica del perimetro dell'area di pertinenza, ritenendola ammissibile e coerente con l'insediamento rurale e conforme alla disciplina delle "Pertinenze di edifici storici rurali o ex rurali" delle NTA del RU.

**PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO:** in data 19/10/2023 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole alla declassificazione della porzione di fabbricato individuato con il numero 1 al "valore architettonico e contestuale scarso – classe 3", alla modifica del perimetro della pertinenza e alla realizzazione dell'intervento pertinenziale sulla base del progetto allegato alla richiesta, con le seguenti prescrizioni per l'attuazione degli interventi:

- Che il manufatto pertinenziale sia realizzato con struttura portante e copertura con materiali tradizionali;
- Che il manufatto pertinenziale sia realizzato a tettoia chiusa solo relativamente al locale tecnico".

**PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA:** in data 26/10/2023 la Conferenza interna dei servizi ha espresso parere favorevole all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste nel parere della Commissione del Paesaggio.

Sansepolcro, 27/10/2023

IL TECNICO ISTRUTTORE

Arch. Giulia Brugoni