



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 annessi agricoli ai sensi dell'art. 50 comma 12 delle N.T.A. del R.U. di cui all'Elaborato 06H - Ambito n. 12 "Piana di Gricignano"- Scheda 19R16 – FATTORIA DI GRICIGNANO (edifici n. 1-2-3) - RELAZIONE ISTRUTTORIA

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. n. 15403 del 04/07/2023 - integrazioni prot. n. 23660 del 13/10/2023, prott. n. 23836, n. 23837, 23834 del 16/10/2023.

INQUADRAMENTO NEL R.U. E DESCRIZIONE INTERVENTO

Gli annessi agricoli di matrice storica oggetto della presente richiesta fanno parte del complesso "Fattoria di Gricignano", sono infatti posti nelle immediate vicinanze della Villa Fattoria, nella pianura di Sansepolcro, a sud-ovest della frazione Gricignano; non sono presenti nel Catasto Lorenese, ma al Catasto all'impianto e sono oggetto di specifica schedatura di cui all'Ambito 12, Scheda 19R16.

L'area in cui insistono i fabbricati, soggetta a tutela (Area di tutela paesistica della Fattoria di Gricignano), è disciplinata dalla Scheda di riqualificazione RQ 23.6 – Area a sud della Villa Fattoria che norma gli interventi e le modalità di attuazione.

Il fabbricato individuato nella Scheda con il n. 1 era una rimessa in muratura di pietrame originariamente intonacata, giustapposta al muro di cinta del giardino della Villa Fattoria; già classificata in cattivo stato di conservazione al tempo della schedatura, oggi versa in pessime condizioni come documentato dalla documentazione fotografica allegata all'istanza (fotogrammi 13, 14, 15, 16): la copertura è quasi completamente crollata, la vegetazione infestante, di dimensioni considerevoli (piante arbustive e arboree), ha contribuito al degrado generalizzato delle strutture.

E' classificato di valore compatibile con l'ambiente CCA - Classe 4 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale neutro) e le prescrizioni particolari della Scheda 19R16 consentono la demolizione e ricostruzione del fabbricato, visto il valore attribuito.

L'edificio identificato con il n. 2 era un fienile con giustapposti due moduli utilizzati come essiccatoio, si configurava come volume allungato coperto a capanna, caratterizzato da una pregevole scala esterna coperta sul fronte Nord.

Al momento della schedatura lo stato di conservazione veniva registrato come medio, alla data odierna il degrado è molto avanzato, la copertura è crollata completamente così come il solaio intermedio della porzione utilizzata a fienile. Dalla documentazione fotografica odierna (fotogrammi 1, 2, 3, 4) si evince che la scala non è più presente e che la vegetazione infestante ha compromesso anche le strutture verticali.

E' classificato di scarso valore SV - Classe 3 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso), le prescrizioni particolari della Scheda 19R16 consentono il riuso abitativo anche attraverso la ricostruzione del volume demolito n. 1 previsto in aderenza.

L'edificio individuato con il n. 3 era una batteria di rimesse in blocchi cementizi ottenuta con la giustapposizione lineare di uno stesso modulo (un volume semplice monocellulare con copertura a capanna); classificato in buono stato di conservazione al tempo della schedatura, oggi versa in pessime condizioni come gli altri fabbricati (fotogrammi 8, 9, 10, 11).

E' classificato di scarso valore SV - Classe 3 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso), le prescrizioni particolari della Scheda 19R16 prevedono un riutilizzo con funzione di annesso o garage.

Nel resede di riferimento vengono rilevati ulteriori due manufatti, non schedati come edifici di matrice storica, descritti come limonaia e pozzo per i quali dovrà essere dimostrata la legittimità edilizia qualora interessati da interventi di recupero.

Oggetto della presente è la richiesta di declassificazione del valore degli edifici sopra descritti a Valore Nullo - Classe 6 (Edifici o complessi di valore architettonico nullo) al fine di poterne consentire la demolizione e ricostruzione.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

L'istanza in oggetto, presentata in data 04/07/2023 prot. 15403 con documentazione integrativa in data 13/10/2023 prot. n. 23660 e in data 16/10/2023 prot. n. 23834, n. 23836, n. 23837 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 degli edifici n. 1, 2, 3 della Scheda 19R16.

Visti i contenuti della relazione illustrativa e della documentazione fotografica allegata dalle quali si evince che i manufatti sono in stato di abbandono e le condizioni risultano gravemente peggiorate rispetto a quelle rilevate al tempo della schedatura, che le strutture in particolare appaiono in stato di avanzato degrado e le condizioni statico-strutturali sono così compromesse da non poter consentire interventi relativi alla categoria della ristrutturazione edilizia, tenuto conto della modesta rilevanza dei manufatti e delle finalità di riqualificazione a fini residenziali e/o agrituristici (destinazioni d'uso compatibili con quelle ammesse dalla Scheda RQ 23.6 - Area a sud della Villa Fattoria), si ritiene assentibile la richiesta di declassificazione a Valore Nullo – Classe 6 dei manufatti n. 1, 2, 3 della Scheda 19R16.

Contestualmente all'istanza di declassificazione viene allegata una proposta progettuale per la ricostruzione dei fabbricati, che visto il contesto, l'area di tutela paesistica della villa e la prossimità dell'intervento con il parco - giardino della villa, è opportuno valutare in sede di Commissione del Paesaggio al fine della conservazione dei valori presenti e del mantenimento dei caratteri architettonici e paesaggistico-ambientali del complesso nella sua unitarietà.

In particolare si segnalano degli aspetti da valutare in sede di Commissione del Paesaggio: la mancanza di rapporto gerarchico tra gli edifici principali (abitazioni) e quelli secondari (tettoie) e l'ubicazione della tettoia per quattro posti auto sul lato Nord, che si ritiene debba essere parallela all'insediamento, non perpendicolare, e addossata al muro di cinta della Villa Fattoria in corrispondenza dell'area a parcheggio di progetto.

Le modalità di attuazione dell'intervento, disciplinate dalla Scheda RQ 23.6 - Area a sud della Villa Fattoria, prevedono intervento diretto con atto d'obbligo connesso all'eventuale cessione di standards pubblici.

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: in data 19/10/2023 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole alla declassificazione dei fabbricati individuati con i numeri 1, 2, 3 al “Valore Nullo – Classe 6” e alla realizzazione dell’intervento sulla base del progetto allegato alla richiesta, facendo proprie le “prescrizioni particolari” proposte dal Servizio Urbanistica e Sviluppo, inoltre prescrive che le tettoie poste alle estremità Nord e Nord-Ovest siano modificate da tettoie a pergola.

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 dal Servizio Urbanistica e Sviluppo e dalla Commissione del Paesaggio.

Sansepolcro, 27/10/2023

IL TECNICO ISTRUTTORE

Arch. Giulia Brugoni