

TAVOLA:

**7**

## COMUNE DI SANSEPOLCRO

OGGETTO:

### PIANO DI RECUPERO “Edificio Via N. Aggiunti n. 90”

TITOLO TAVOLA:

## RELAZIONE DESCRITTIVA

COMMITTENTE:

**FINTRUCKS S.p.a**  
Ing. Bacchi Camillo

PROGETTISTA:

Dott. **ENRICO ROMANO**  
P.zza San Francesco n. 5 – Sansepolcro (Ar)

DATA:

10.12.2012



## COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

La soc. Fintrucks spa, rappresentata dall'Amministratore Unico Ing. Camillo Bacchi, è proprietaria di parte del fabbricato ubicato in Sansepolcro via Aggiunti n. 90 e precisamente il piano terra-rialzato e dei locali al piano seminterrato; rappresentato catastalmente al Foglio 70 Part. 67 sub. 3.

L'intero complesso edilizio è di notevole interesse storico; la variante del centro storico lo individua come edificio di Valore.

E' posto ad angolo tra Via N. Aggiunti e Piazza San Francesco, addossato alla chiesa di San Francesco su due lati.

Il palazzo ha ingresso da via N. Aggiunti n. 90; l'ingresso e il corpo scale disimpegna i locali al piano terra oggetto del PDR, l'ufficio al piano primo e un appartamento al piano secondo.

Esternamente si presenta in ottime condizioni di manutenzione, le facciate sono semplici ma caratterizzate da una rigorosa simmetria delle aperture.

Nell'angolo tra via Aggiunti e Piazza San Francesco, al piano terra-rialzato, si trova un terrazzo integrato al fabbricato di pertinenza all'edificio oggetto di PDR, delimitato da inferriate a cui si accede sia dall'interno che dall'esterno tramite un cancello adiacente la chiesa.

### **OGGETTO DEL P.d.R.**

La presente relazione tecnica riguarda la richiesta di P.d.R. per il frazionamento e parziale cambio di destinazione senza l'esecuzione di opere di una unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata in Sansepolcro (AR) via N. Aggiunti n. 90.

L'immobile risulta censito al NCEU al Foglio 70 Part. 67 Sub. 3 e individuato urbanisticamente come "*edificio di valore (VAA)*" nella tav. 17 del piano del centro storico.

L'edificio non risulta tra quelli schedati e pertanto non oggetto di "progetto guida".

Allo stato attuale si chiede di sanare una anomalia che pregiudica in modo pressoché totale la fruibilità della proprietà.

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra rialzato, risulta divisa a metà dall'ingresso e dalla scala condominiale formando di fatto due unità distinte e separate con nessuna possibilità di essere utilizzate come una unica abitazione.

E' impensabile dover uscire dalla zona giorno, attraversare la scala comune per entrare in camera.

Probabilmente l'anomalia si è perpetrata con qualche vecchio accatastamento che la individuava come un'unica unità, mentre è evidente che sono due distinte anche in considerazione del fatto che l'impianto originario dello stabile non ha subito modifiche e che l'ingresso e la scala sono sempre stati in quella posizione.

L'art. 24 delle NTA del Centro Storico consente il frazionamento purché le singole unità abitative derivate non abbiano una superficie netta abitabile inferiore ai 45 mq.

L'unità di destra, rispetto all'ingresso condominiale, rispetta tali requisiti; quella di sinistra è articolata su due piani (piano terra rialzato e piano seminterrato); l'ambiente al piano terra rialzato misura mq. 28,42 dal quale si accede ad un ampio terrazzo, mentre quelli del piano seminterrato, compreso il bagno, misurano mq. 42,91.

Oggetto del presente P.D.R. in variante, è quello di frazionare l'unità immobiliare e di realizzarne due distinte adibite, la prima a civile abitazione, avendo i requisiti richiesti; la seconda ad ufficio, mantenendo, come da prescrizioni contenute nel parere preventivo della Commissione del Paesaggio del 05/10/2012, la destinazione dei vani seminterrati quali accessori all'ufficio soprastante.

La destinazione ad ufficio è già presente al piano primo del palazzo pertanto non si andranno a creare situazioni anomale di utilizzo ma anzi si consentirà di fruire di alcuni ambienti altrimenti inutilizzabili a qualsiasi altro scopo.

## **TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SUPERFICI:**

### **UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO**

*(superfici calcolate al netto delle nicchie e delle proiezioni delle murature superiori)*

SOGGIORNO/CUCINA	mq. 31,56
CAMERA	mq. 9,33
BAGNO	mq. 4,32

**TOTALE mq. 45,21**

### **UNITA' IMMOBILIARE AD USO DIREZIONALE**

#### **PIANO TERRA RIALZATO:**

UFFICIO	mq. 28,42
TERRAZZO PERTINENZIALE	mq. 27,76

#### **PIANO SEMINTERRATO:**

MAGAZZINO/DEPOSITO	mq. 21,91
ARCHIVIO	
MAGAZZINO/DEPOSITO	mq. 13,57
BAGNO	mq. 7,43

Sansepolcro 10.12.2012

Il Progettista  
Dott. Enrico Romano