

# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## RELAZIONE TECNICA

Piano di Recupero di Poggio alla Fame

---

Ing. Augusto Simeone Lelli

Data:

Luglio 2018

---

# INDICE

---

- 1 RELAZIONE TECNICA GENERALE EDIFICIO PRINCIPALE
  - 1.1 Identificazione dell'oggetto
  - 1.2 Individuazione degli ambiti
  - 1.3 Descrizione dell'immobile
  - 1.4 Il progetto
  - 1.5 Scheda d'ambito 7c\_10\_Vi\_02
  
- 2 RELAZIONE TECNICA PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO
  - 2.1 Obiettivi del piano attuativo
  - 2.2 Fattibilità dell'intervento
  - 2.4 Incidenza dell'intervento
  - 2.5 Documentazione fotografica
  
- 3 CALCOLO DEI VOLUMI

# 1 RELAZIONE POGGIO ALLA FAME EDIFICIO PRINCIPALE

---

La presente relazione illustra l'intervento previsto per l'abitazione principale del complesso di Poggio alla Fame e ne riassume i concetti, i principi, le metodologie d'intervento e ne identifica le porzioni soggette a piano attuativo di recupero.

## 1.1 IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO

Il complesso, oggetto dell'intervento, si trova nel Comune di Sansepolcro in località Poggio alla Fame, distinta al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio n° 58 ed è di proprietà dei Sig.ri Marco Fanfani, Andrea Del Morino, Filippo Fanfani, Federica Fanfani e Valentina Fanfani. L'immobile è censito alla scheda 10Vi 2/identificato come Villa (casa Padronale) in muratura di pietra irregolare a due piani con classificazione tipologica e di valore pari a V (valore).

Secondo quanto riportato dalla scheda d'ambito, in linea con gli intenti proposti, l'obiettivo è di *“conservazione dei caratteri architettonici e paesaggistico-ambientali del complesso della villa e degli spazi esterni di pertinenza, come individuati nella planimetria, attraverso interventi che potranno introdurre anche nuove destinazioni ma che non dovranno alterare comunque i valori presenti che, invece, sono da conservare e valorizzare”*.

Per quanto riguarda gli interventi ammessi vale la disciplina definita dal R.U.

Gli interventi ammessi sugli edifici sono quelli riferiti alla loro specifica classificazione di valore. L'immobile ricade nella categoria di Classe 2, sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. Ristrutturazione edilizia 'RC1'.

## 1.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI OGGETTO D'INTERVENTO

L'area d'interesse è rappresentata da un compendio agreste coincidente con un tratto di mezza costa di una dorsale collinare settentrionale che sovrastano la città di Sansepolcro e degradante verso la Val Tiberina in corrispondenza della località Poggio alla Fame. Il contesto

agricolo forestale a quota 330 metri s.l.m. posto in prossimità della strada comunale di Misciano che conduce alla sommità del crinale. L'ambito d'interesse è caratterizzato dall'alternarsi di superfici ricoperte da vegetazione forestale e appezzamenti agricoli coltivati prevalentemente a seminativo e oliveto, anche in presenza di alcuni interventi edilizi, e conserva tutt'ora integre le peculiarità paesaggistiche ambientali che esaltano questa parte della bassa Toscana. L'intero compendio di proprietà è costituito da un fondo rustico con annesso edificio ad uso residenziale posto al centro dei terreni agricoli e boschivi. Prossimo all'edificio principale è posto un edificio di servizio, il primo di maggiore consistenza cosiddetto "villa Padronale" e l'altro cosiddetto "annesso" destinato anche esso ad uso residenziale.

Circostante il complesso edilizio di cui sopra si sviluppa il verde pertinenziale che in parte, in corrispondenza del lato a monte, è presente una zona con delle essenze arboree ad alto fusto, mentre la restante porzione in parte corte rurale non è mai stata oggetto d'interventi di sistemazione.

### **1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La villa padrona si sviluppa su una pianta di forma a "c" per tre livelli, l'ultimo costituito da volumi sottotetto. Tutti i piani sono collegati da un sistema di scale interne. Analizzando la struttura all'esterno, sono visibili due volumi realizzati in aderenza in epoca successiva, non di valore architettonico ma storicizzati con il resto dell'edificio. Le strutture portanti verticali in muratura di pietra e laterizio sono in scarse condizioni di efficienza statica.

Sono più che evidenti i vari interventi effettuati nel corso degli anni in maniera non idonea. La quasi totalità delle murature sono realizzate "a sacco" completamente prive di ammorsamenti reciproci. La copertura è conformata a padiglione e i solai piani dell'impalcato sono tutti in legno e tavelle fatta eccezione per un solaio realizzato in ferro e laterizio e per i solai dei volumi più recenti che sono in latero-cemento. In generale, per la maggior parte dell'immobile i solai si presentano in pessime condizioni di conservazione, sottodimensionati e alcuni parzialmente o totalmente crollati. La copertura in legno e pianelle è in pessime condizioni di conservazione, in evidente stato di faticenza e in parte crollata. Sono assenti, le cordolature perimetrali, le strutture d'irrigidimento sui piani di falda e di solaio e i materiali destinati alla coibentazione e all'impermeabilizzazione delle falde. In generale alcune parti dell'immobile richiedono un completo recupero sia strutturale che estetico.

I paramenti esterni oggi sono in muratura a vista, fatta eccezione per alcuni lacerti d'intonaco di buona fattura arricchiti con semplici elementi decorativi. Meglio conservati nelle fasce sottogronda che ci indicano come la Villa in passato fosse intonacata.

Canali di gronda e discendenti si presentano ovunque fatiscenti.

Per quanto riguarda il giardino, nonostante la presenza del verde infestante e di uno stato di abbandono generale, risulta evidente che la disposizione del verde ornamentale e degli alberi sia frutto di una progettazione, a suo tempo, studiata e ragionata.

#### **1.4 GLI INTERVENTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE PREVISTI**

Il progetto prevede come obiettivo finale, per tutto il complesso, la realizzazione di un'attività turistico-ricettiva. Nella villa padronale e nell'annesso saranno organizzate un totale di 6 camere da letto con la funzione di b&b. L'abitazione principale sarà inoltre dotata di un ristorante a uso esclusivo dei residenti. Il concetto alla base della progettazione è stato quello di valorizzare la distribuzione degli spazi interni e il loro rapporto con l'esterno. L'organizzazione interna della casa, attualmente, è caratterizzata da una serie di ambienti di dimensioni modeste che si susseguono l'uno dopo l'altro. I vari livelli sono collegati da due sistemi di scale che rompono la monotonia del ripetersi dei vani e che ci sottolineano come l'immobile nel corso del tempo fu soggetto ad adattamenti e modifiche. Le dimensioni e la posizione della struttura sono in completa sintonia con il giardino frontale e il panorama, tuttavia, l'ingresso principale, oggi inesistente, si pone in completa contrapposizione con le aspettative che vengono alimentate dal panorama e dal paesaggio circostanti. Il progetto si pone l'obiettivo di organizzare gli spazi interni collegandoli tra di loro conferendo maggiore respiro a tutta la casa e rendendoli vivibili e adatti alla nuova destinazione d'uso. La villa, verrà dotata di un accesso centrale volto alla valorizzazione della proprietà stessa, creando uno stretto rapporto con il giardino e la scala esterna che fungerà da "palcoscenico" per il paesaggio che si apre sulla vallata. Il giardino, le alberature e il verde esistente saranno valorizzati mediante idonea pulitura e potatura, dove necessario si provvederà alla piantumazione di nuove piante e arbusti.

L'intervento è volto a recuperare interamente le strutture esistenti, mantenendo invariate le caratteristiche costruttive e i particolari architettonici del fabbricato. Tutti gli interventi avranno il fine di restituire all'immobile le sue caratteristiche che lo contraddistinguono, coniugando la sua storia con le esigenze di vivibilità più moderne. Oltre al recupero delle strutture esistenti, la committenza ha intenzione di usufruire delle addizioni consentite fino al 30% del volume che saranno oggetto di un successivo stralcio di progettazione.

Gli interventi previsti che interessano tutti gli elementi dell'edificio nel pieno rispetto dei suoi caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo storicizzato sono sinteticamente di seguito descritti.

- demolizione di parte delle cortine murarie in stato di dissesto statico
- consolidamento e potenziamento del tenore statico delle masse murarie incoerenti o compromesse dalla presenza di lesioni, attraverso opere di cuci e scuci da effettuare con conci di recupero ( pietre o laterizio).
- ricostruzione della copertura in legno e pianellato, morfologia e pendenza non subiranno alterazioni e verranno realizzati dei cordoli sommitali imposti dalla normativa vigente. Verranno riproposte le orditure e gli interassi esistenti ovunque compatibili con le esigenze statiche. Gli sporti di gronda saranno anch'essi ricostruiti, conservando la tipologia esistente. Saranno posti in opera materiali idonei per l'isolamento acustico e termico. Si provvederà infine alla posa del manto di copertura in coppi e tegole. Verranno riutilizzati tutti i materiali e gli elementi recuperabili (legname, piastrelle, coppi e tegole) previa pulitura e trattamenti idonei.
- dove necessario saranno ricostruiti integralmente i solai d'interpiano in legno e piastrelle. Dove possibile saranno riproposte le orditure e gli interassi esistenti. Saranno riutilizzati tutti i materiali e gli elementi recuperabili previa pulitura e trattamenti idonei.
- risanamento dei paramenti esterni: si procederà alla rimozione degli intonaci residui, alla scarnitura dei giunti, alla pulitura delle superfici e successivamente alla stesura a raso sasso di intonaco a base di calce miscelato in pasta con pigmenti naturali intonato a quello presente, storicamente proprio dell'immobile.
- sostituzione di tutti gli infissi con nuovi infissi in legno di tipologia identica all'esistente.
- i davanzali e le cornici in pietra verranno, dove è possibile recuperati e dove è necessario sostituiti.
- si provvederà a realizzare pavimenti in cotto ad eccezione della cucina e dei servizi igienici dove saranno utilizzati materiali ceramici o similari.
- realizzazione di solaio areato in corrispondenza di tutti gli ambienti del pianoterrano e relativo consolidamento mediante sottofondazioni.
- le nuove murature portanti saranno realizzate mediante blocchi di laterizio portante termico.
- si provvederà a realizzare delle cerchiature nelle aperture su murature portanti.

La distribuzione degli spazi interni nasce dalle scelte della committenza e della necessità di organizzare i volumi e distribuire le rigidità in maniera efficace anche da un punto di vista antisismico

Gli interventi proposti e le indicazioni progettuali descritte sono disciplinate dal titolo abilitativo n°1449 del 12/02/2018. Nelle tavole di progetto sono inoltre indicate le porzioni di edificio soggette a piano attuativo.

Sebbene il piano di recupero faccia riferimento ad una porzione limitata di edificio, si è ritenuto opportuno riportare anche gli aspetti e le indicazioni di carattere generale per consentire la completa comprensione del progetto.

## 1.5 SCHEDA D'AMBITO 7c\_10\_Vi\_02

Il complesso di Poggio alla Fame è censito alla scheda 10Vi 2° in ambito organico n°7 e zona territoriali omogenea E2, secondo le indicazioni della scheda di censimento e in accordo con la committenza il progetto ha il fine di valorizzare e mantenere le caratteristiche architettoniche che contraddistinguono tutto il complesso di Poggio alla Fame, coniugando la sua storia con le esigenze moderne.

**COMUNE DI SANSEPOLCRO** - Assessorato all'Urbanistica

**Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940**  
(di cui alle prescrizioni regionali contenute nella D.C.R. 64/98)

**SCHEDA**  
**10 Vi 2 /a**

Redazione: Arch. Andrea Polcri Arch. Maria Luisa Sogli

**TOPONIMO:** Poggio della Fame  
**Ambito organico n° 7** (settore c della Collina)  
**Zona Territoriale Omogenea:** E2

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo  
**Foglio Catastale:** 58  
**Vincoli:**

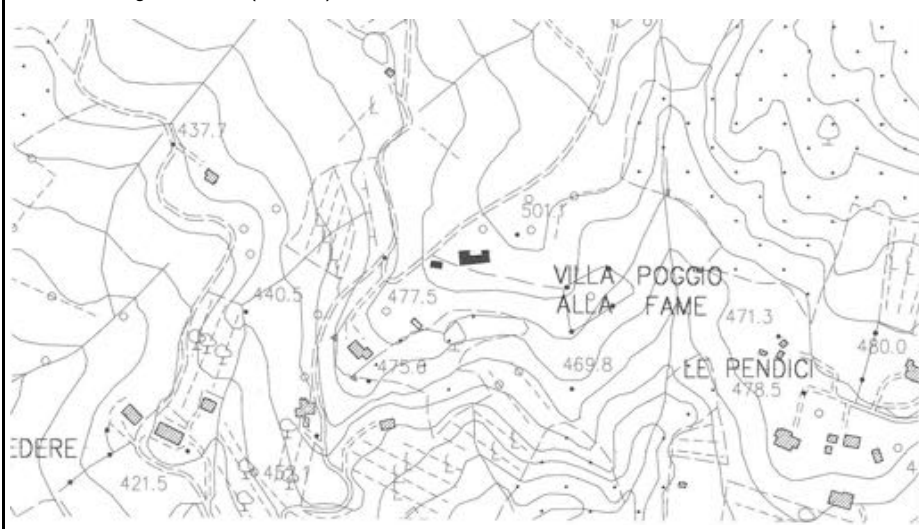
Catasto Lorenese



Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994)





**COMUNE DI SANSEPOLCRO** - Assessorato all'Urbanistica

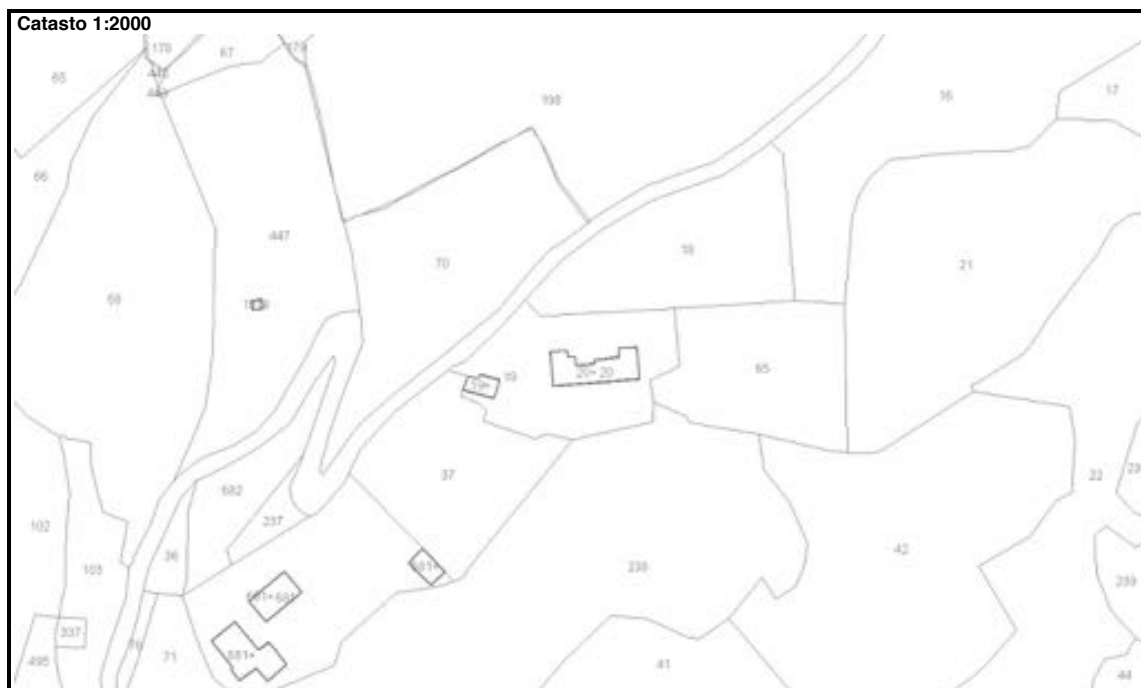
**Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940**

**SCHEDA  
10 Vi 2 /b**

Redazione: Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Silvia Alberti Alberti

**TOPONIMO:** Poggio della Fame

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo



Redazione: Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Silvia Alberti Alberti

**TOPONIMO:** Poggio della Fame

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE		
N°		Valore*
1	Villa (casa padronale) in muratura di pietrame irregolare, a due piani.	V
2	Fienile in muratura di pietrame irregolare, con grande apertura ad arco ribassato a piano terra, sul fronte est, e profferlo sul lato nord.	V

\* **RV**: rilevante valore; **V**: valore; **SV**: scarso valore; **CCA** valore compatibile con l'ambiente; **N**: valore nullo

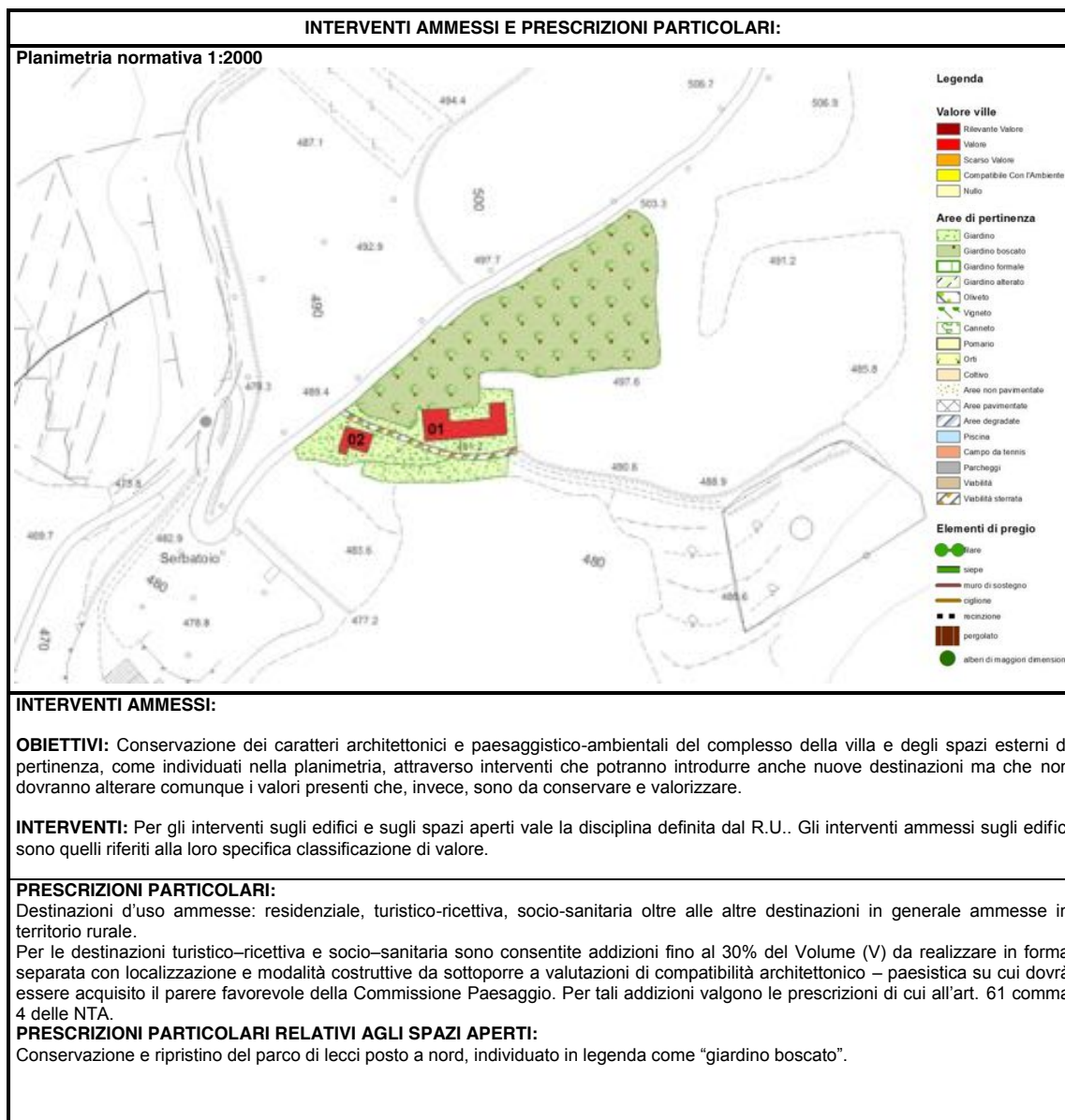
**RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO PAESISTICO:**  
elemento di qualificazione del contesto

**PRESENZA DI SISTEMAZIONI ESTERNE DI PREGIO:**  
parco a nord della villa

Redazione: Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Silvia Alberti Alberti

TOPONIMO: Poggio della Fame

OGGETTO: Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo



Redazione: Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Silvia Alberti Alberti

**TOPONIMO:** Poggio della Fame

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo

Il fronte ovest dell'edificio n. 1 (casa padronale)



Il fronte sud dell'edificio n. 1 (casa padronale)



Il fronte sud dell'edificio n. 1 (casa padronale)



Il fronte sud dell'edificio n. 1 (casa padronale)



Lo spigolo sud-est dell'edificio n. 1 (casa padronale)



Il fronte est dell'edificio n. 1 (casa padronale)



Il fronte est dell'edificio n. 2 (fienile)



Lo spigolo nord-est dell'edificio n. 2 (fienile)



Redazione: Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi, Arch. Silvia Alberti Alberti

**TOPONIMO:** Poggio della Fame

**OGGETTO:** Ville schedate dal P.T.C.P. di Arezzo

Particolare del piano terra dell'edificio n. 2 (fienile)



Il fronte sud dell'edificio n. 2 (fienile)



## 2 PIANO DI RECUPERO

---

### 2.1 IL PROGETTO

Il presente piano attuativo nasce dall'esigenza di modificare la prescrizione della scheda, che nel caso di attività turistico-ricettiva, consentirebbe addizioni fino al 30% del volume da realizzare in formula separata.

L'intendimento della committenza è di utilizzare il 30% del volume disponibile in forma separata rispetto all'edificio principale ma allo stesso tempo di poter usufruire di una parte del volume concesso per completare quelle porzioni di edificio realizzate nel corso del tempo come integrazioni, nate spontaneamente da necessità funzionali ma che oggi alterano l'armonia architettonica della casa.

Questa scelta, che modifica le indicazioni della scheda del censimento, consentirebbe di variare solo in minima parte le volumetrie esistenti nella parte retrostante della casa, più nascosta, senza trasformare le parti esistenti di valore storico-architettonico come la facciata principale e quelle laterali mantenendo sempre invariati le caratteristiche di pregio che contraddistinguono il complesso di poggio alla fame. L'incremento di volume nella porzione è stato concepito con l'obiettivo di porre rimedio alla mancanza di un naturale rapporto volumetrico sottolineato da addizioni estemporanee che alterano fortemente l'edificio nella sua complessità. I volumi così come sono oggi si contrappongono all'architettura lineare e uniforme della facciata, facendone emergere, una differenza concettuale troppo evidente. Per quanto riguarda gli esterni, i volumi in aggiunta consentirebbero di omogeneizzare l'architettura della casa e di rivalutare, la porzione di giardino retrostante che, attualmente risulta un luogo di scarso interesse ma con grandi potenzialità.

La disposizione degli spazi interni userebbe del nuovo volume così da creare una connessione visiva tra giardino frontale, ingresso della villa e giardino retrostante. Il sistema distributivo delle scale sarebbe riorganizzato in questi spazi così da andare ad impreziosire l'abitazione creando dei volumi di maggior respiro consoni alla destinazione d'uso finale. La semi corte interna che si andrebbe a creare (*vedi tavole di progetto*) verrà chiusa da una serra solare in struttura di ferro lavorato a corten ultraleggera in modo da poterne sfruttare il beneficio in termini energetici.

Il restante volume in eccedenza verrebbe utilizzato in forma separata per creare una struttura di pertinenza a supporto delle attività ricettive del complesso. L'idea della committenza è quella di

realizzare un volume che in futuro potrà ospitare un ristorante con tutti i servizi necessari. Il presente progetto con la tavola d'inquadramento generale ne identifica la posizione e la superficie e rimanda la definizione dei dettagli di progetto e la sua approvazione con altro stralcio di progettazione.

## **2.1 OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO**

Il Piano di recupero ha come obiettivo il miglioramento delle funzioni turistico ricettive della proprietà, il recupero delle strutture, la valorizzazione del paesaggio e la conservazione dell'assetto morfologico formale e paesaggistico. Inoltre, salvaguarda e conserva il patrimonio esistente storico e ambientale di tutta la zona in quanto testimonianza di notevole interesse del sistema paesistico territoriale. Persegue la conservazione degli edifici esistenti ma allo stesso tempo promuovere e adatta la struttura alla nuova destinazione d'uso, affinché le attività economiche nel settore turistico-ricettivo ne possano trarre beneficio.

## **2.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLA PORZIONE DI EDIFICIO INTERESSATA**



*Foto generale della porzione retrostante dell'abitazione Nella parte centrale sono visibili le addizioni volumetriche.*



*Particolare dei volumi*



*Particolare latera*



## 4 CALCOLO VOLUMI

---

In riferimento alla scheda del censimento n° 10Vi/2a della villa padronale di Poggio alla Fame, per la destinazione turistico ricettiva o socio sanitaria sono consentite adduzioni fino al 30% del volume. L'intento della committenza è di usufruire di una parte del volume per completare la casa padronale (vedi tavole di progetto) e di utilizzare il restante volume in forma separata rispetto all'abitazione principale, realizzando una struttura di pertinenza alle attività turistico-ricettive necessaria per il completamento dei servizi che la committenza intende sviluppare.

$$V1 \ 230 \times 6,90 = 1587 \text{ mc}$$

$$V2 \ 2,14 \times 2,30 = 4,9 \text{ mc}$$

$$V3 \ 5,02 \times 4,58 = 23 \text{ mc}$$

$$V4 \ 6,95 \times 6,10 = 42,40 \text{ mc}$$

$$\text{Volume edificio TOTALE} = 1657 \text{ mc}$$

$$\text{Volume annesso} = 373,40 \text{ mc}$$

$$\text{TOTALE VOLUMI} = 2030 \text{ mc}$$

$$\underline{\text{VOLUME CONCESSO} \text{----} 30\% = 609 \text{ MC}}$$

Volume da realizzare in aderenza:

$$V1^* \ 13,8 \times 6,9 = 95,22 \text{ mc}$$

$$V2 \ 2,14 \times 4,6 = 9,84 \text{ mc}$$

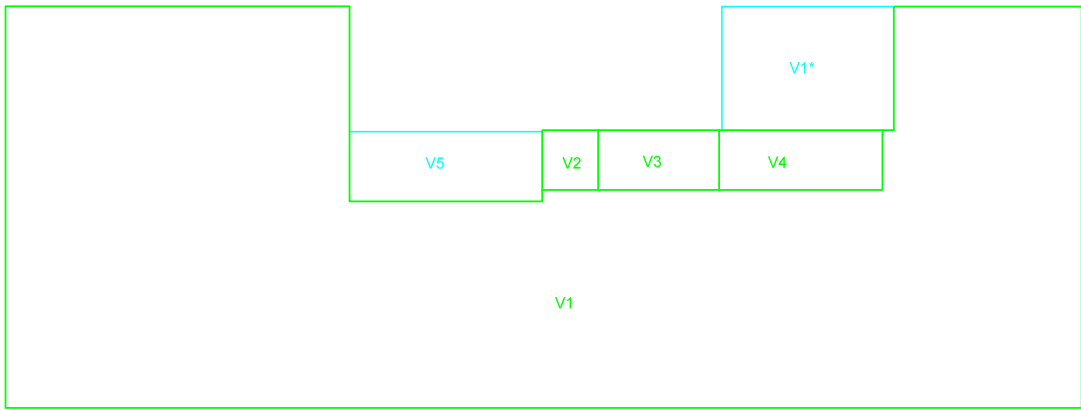
$$V3 \ 5,02 \times 2,3 = 11,64 \text{ mc}$$

$$V4 \ 6,97 \times 0,6 = 4,67 \text{ mc}$$

$$V5 \ 7,32 \times 6,9 = 50,5 \text{ mc}$$

$$\underline{\text{VOLUME DA UTILIZZARE IN ADERENZA} = 175 \text{ MC}}$$

$$\underline{\text{VOLUME DA UTILIZZARE IN FORMA SEPARATA} = 434 \text{ MC}}$$



Identificazione dei volumi dello stato attuale e di progetto

