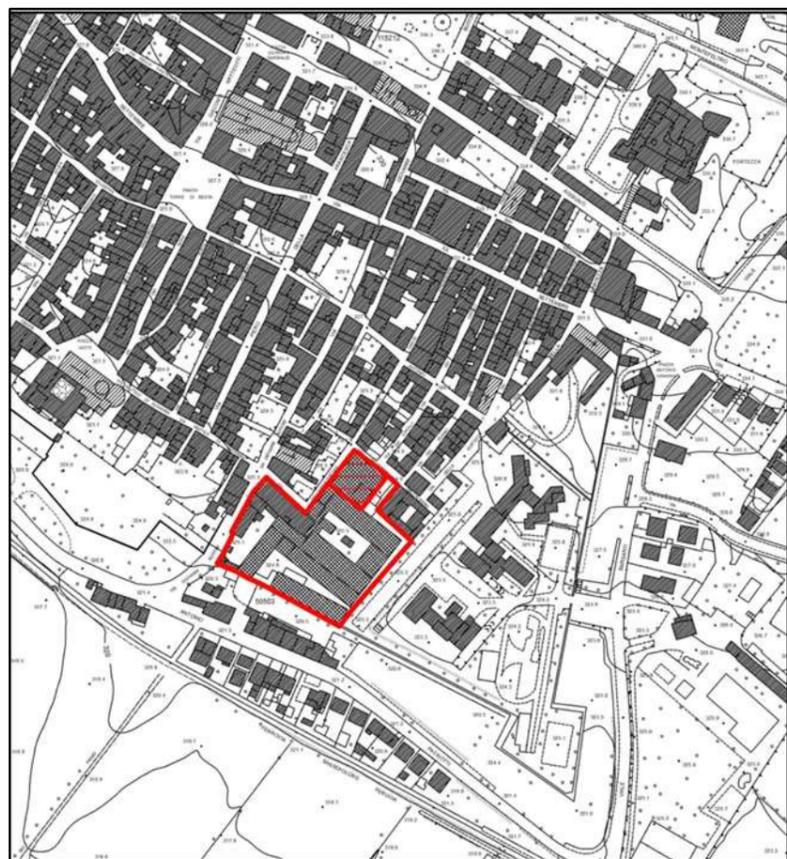


## ALLEGATO A

**OGGETTO: Variante al vigente Regolamento Urbanistico per l'area dell'ex Manifattura Tabacchi -  
RELAZIONE TECNICA DI SUPPORTO ALL'ATTO DI INDIRIZZO POLITICO PRELIMINARE**

### 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La variante in questione interessa il complesso della ex manifattura tabacchi posto all'interno del centro storico del capoluogo delimitato da Via Giovanni Buitoni e via dell'Ammazzatoio a ovest, dalle mura urbane a sud, da via Madonna dell'Albero a nord e dall'area scolastica del Liceo Scientifico e scuola elementare Collodi a est; tale complesso corrispondente alla particella 334 del foglio catastale n. 69 del Comune di Sansepolcro suddiviso in vari subalterni di cui alcuni di proprietà del Comune di Sansepolcro e la parte restante di proprietà di Cassa Depositi e Prestiti (C.d.P.) Immobiliare. Tale porzione del complesso edilizio in questione risulta di proprietà del Comune di Sansepolcro.



Nell'estratto cartografico sopra riportato è individuata, con perimetro rosso, l'area interessata dal complesso edilizio della ex Manifattura Tabacchi e, al suo interno con rigatura orizzontale rossa, la parte di area di proprietà del Comune per la quale è stato approvato un progetto di recupero ad uso residenziale per 12 alloggi di edilizia economica e popolare.

### 2 - DESCRIZIONE STORICA DEL COMPLESSO DELL'EX AGENZIA TABACCHI DESUNTA DAL DECRETO CON CUI È STATO ISTITUITO IL VINCOLO DI TUTELA INDIRETTA AI SENSI DELL'ART: 45 DEL D.LGS. 42/2004

I Minori Osservanti si stabilirono nel distretto di Sansepolcro sin dal 1445, per iniziativa di S. Giovanni da

Capistrano. Inizialmente si sistemarono nella sede di S. Maria della Neve fuori le mura, sede che presto furono costretti a lasciare in seguito alla necessità di provvedere al suo abbattimento, avvenuto nel 1530, determinato dall'urgenza di modificare l'assetto della città per ragioni difensive (a causa del coinvolgimento nella guerra tra lo Stato della Chiesa e la Repubblica Fiorentina).

I frati vennero così collocati temporaneamente presso il monastero dei Conventuali di S. Francesco, in attesa di trovare una loro collocazione autonoma all'interno del tessuto urbano di Sansepolcro. La storiografia locale e le fonti d'archivio testimoniano la pronta attività di ricerca di questa nuova sede, che i frati individuarono nella compagnia di S. Maria Maddalena, fondata a Sansepolcro nel 1334, che aveva una sua sede con una chiesa fin dal 1341.

Gli Osservanti entrarono nella nuova sede nel luglio del 1530 con l'obbligo di mantenere l'intitolazione del convento e di una cappella a S. Maria Maddalena. Il sito era in parte già strutturato con spazi destinati all'accoglienza e una chiesa; ma i lavori di ristrutturazione e di modifica iniziarono subito, favoriti anche dall'ubicazione del complesso in una zona della città che presentava ampi spazi liberi, atti a consentire l'edificazione di un convento secondo gli schemi dell'architettura monastica osservante.

E' dal 1536 che si possono stabilire con certezza le fasi di crescita e di trasformazione di tutte le strutture, con la commissione di grandi pale d'altare per le cappelle (1536, Raffaellino dal Colle), la solenne consacrazione della chiesa nel 1539 (che in quell'occasione venne definita "ridotta a tanta perfezione"), la costruzione del coro nel 1550, la riedificazione del portale di ingresso in pietra arenaria nel 1559, la costruzione di un dormitorio nel 1563, anno in cui viene anche attestata l'esistenza di un refettorio a piano terra; in quegli stessi anni venne poi costruito un secondo dormitorio e successivamente un loggiato.

I lavori, per diverso tempo riguardarono sia la chiesa che il convento fino a far assumere alla struttura conventuale la forma riconoscibile nelle piante elaborate da Odoardo Warren nel 1749. E' dalle visite Apostoliche, a partire da quella del 1583, che si può ricavare un'importante e dettagliata descrizione della chiesa ricostruendo le vicende evolutive che per la maggior parte riguardano l'abbellimento interno, frutto di lasciti e donazioni in favore del convento.

Nel 1702 diviene sede dei Cavalieri di Santo Stefano, evento che determina una nuova fase di trasformazioni ed abbellimenti della chiesa, con la realizzazione dei dipinti del cassettonato all'incirca verso il 1705; trasformazioni che fanno definire l'intero complesso, alla fine del settecento, "il più vago e magnifico che fosse in città".

Il periodo delle soppressioni delle strutture conventuali si inaugura con la chiusura verificatasi dal 1792 al 1795, all'interno del riordino delle proprietà ecclesiastiche effettuato da Leopoldo I; anche se il primo vero episodio di chiusura del convento è da collegare all'assoggettamento del Clero ad un unico Ministero di culto Francese, operato da Napoleone Bonaparte, che comportò la soppressione di molti enti ecclesiastici; la legge, del 1808, entrò in vigore nel 1810. Il convento restò chiuso fino al 1815. La riapertura venne compiuta tra moltissime difficoltà e con solo 13 religiosi. Con molta fatica il convento riprese vita recuperando una buona riorganizzazione; ma la restaurazione aveva solamente fermato il processo di trasformazione e revisione delle corporazioni religiose. Alla metà del 1800 le correnti di rinnovamento che partivano dal Piemonte riattivarono il vento delle soppressioni in tutto il Regno d'Italia, portando nel 1866 alle nuove leggi di soppressione degli Ordini religiosi.

Questa volta l'istituto della soppressione venne utilizzato principalmente per incamerare beni che andassero a incrementare le proprietà del Demanio, dando così la possibilità ai Comuni di trasformarle in strutture di "pubblica utilità".

Nel 1866 il Comune di Sansepolcro chiese al Governo la possibilità di incrementare la coltivazione del tabacco in sostituzione di colture meno redditizie e nel 1869 venne individuata l'ex Chiesa e Convento degli Osservanti come sede per la lavorazione e lo stoccaggio del tabacco. Con il passaggio al Comune di tutto il convento di S. Maria Maddalena si inaugura un periodo di importanti trasformazioni e di gravi alterazioni.

Nel giro di pochi anni l'amministrazione comunale intervenne pesantemente sulle costruzioni e sugli arredi, autorizzando lo smontaggio e la vendita delle strutture in pietra, di altari e colonne; lo stesso venne fatto con gli arredi, risparmiando dalla vendita solamente i dipinti che vennero portati nel palazzo comunale per andare a costituire il primo nucleo della pinacoteca.

Le delibere comunali di quel periodo, consultabili presso l'archivio comunale, riguardano in particolar modo la vendita e le trasformazioni della chiesa, mentre tutto ciò che si riferisce a interventi effettuati sul complesso conventuale è evidentemente passato in secondo piano, in virtù delle perentorie richieste dell'Amministrazione delle Finanze che reclamava spazi per la lavorazione del tabacco; solo in alcuni casi è stato possibile datare l'abbattimento di porzioni del convento, quando cioè venivano presentate le autorizzazioni per la costruzione di nuovi ambienti di lavoro. Nel corso degli anni, verranno distrutti tutti i chioschi, i corpi di fabbrica del convento furono sostituiti da edifici industriali ed i cortili e le aree libere si saturarono anch'esse di costruzioni industriali.

Nel 1900 fu stipulata tra il Comune di Sansepolcro e il Ministero delle Finanze una convenzione per la cessione gratuita dell'uso dei locali all'Agenzia delle Coltivazioni Tabacchi; inoltre il Comune affittò all'Agenzia anche l'orto degli Osservanti.

A causa dei gravi problemi economici del Comune, il 5 maggio 1906, con regolare e formale atto, la proprietà del vecchio e del nuovo magazzino e dell'orto annesso passava allo Stato con "il diritto di reversibilità del nuovo magazzino", costruito nel 1889, "nel caso che l'Agenzia di coltivazione venisse soppressa".

In virtù di questo accordo il Comune di Sansepolcro cent'anni dopo, poté rivendicare la proprietà dell'immobile, considerato che l'ETI (Ente Tabacchi Italiani), sorto nel 1998 per sostituirsi al Monopolio di Stato nella produzione e distribuzione del tabacco, nell'ambito del piano di ristrutturazione, chiuse molti stabilimenti e Agenzie di ritiro, compresa quella di Sansepolcro.

#### **Descrizione morfologica.**

Trattasi di un vasto complesso immobiliare dismesso denominato "Ex Manifattura Tabacchi", che occupa un'area irregolare adiacente alla porzione sud occidentale della cinta muraria storica del borgo antico di Sansepolcro.

Il complesso, contiguo lungo due lati alla Ex Chiesa di Santa Maria Maddalena, già degli Osservanti, architettonicamente costituisce un unico organismo con essa senza soluzione di continuità.

La struttura si sviluppa principalmente su due piani fuori terra e negli spazi interni presenta fronti scanditi da aperture regolari tipiche dell'archeologia industriale, arricchite da mostre in pietra o cemento "finta pietra".

Le coperture dei vari fabbricati presentano tipologie diverse: a due falde con manto in laterizio nella maggior parte dei casi, a shed in un edificio ubicato centralmente al complesso, piane in alcuni manufatti sparsi.

I fronti quasi tutti intonacati e tinteggiati verso gli spazi interni, presentano murature in pietra faccia vista lungo via Dante, anche se in origine si presume siano stati anch'essi rifiniti ad intonaco. Il cortile esterno è delimitato a settentrione dal muro di confine dell'ex "Ammazzatoio" e definisce uno spazio d'ingresso alla parte nord dell'immobile. Questo spazio è caratterizzato dalla presenza di pensiline realizzate in parte con strutture portanti in pietra e in parte con strutture in ferro e lamiera. La pavimentazione si presenta in blocchetti di calcestruzzo in cattivo stato di conservazione.

Da un punto di vista strutturale, il complesso, allo stato attuale, presenta un'eterogeneità di materiali da costruzione piuttosto evidente, anche se prevalgono strutture in muratura portante in pietra da spacco grossolanamente squadrate caratterizzate da spessori rilevanti e strutture verticali e orizzontali in cemento armato.

Sono presenti anche cantonali in pietra serena, murature in ciottoli di fiume spaccati e assestati, pietrame misto con inserti in laterizio. Sia la pietra da spacco che i ciottoli di fiume sono sistemati in filari orizzontali di differente altezza.

La presenza di ampie bucatore caratterizzate da architravi in c.a. definiscono il fronte prospiciente Via Chiasserini.

La struttura di copertura dei due lunghi magazzini è caratterizzata da interessanti capriate in legno e ferro tipiche dell'architettura industriale dei primi anni del '900.

## **2 – DAL CONTRATTO DI QUARTIERE II AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Nel settembre 2004 il Comune di Sansepolcro partecipò al bando di gara di cui al D.M. 21/11/2003 denominato "Contratto di Quartiere II", promosso dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, con un progetto di recupero e riqualificazione urbana del quartiere di Porta Romana, nel centro storico della città. Nel maggio 2005 fu approvata la graduatoria delle proposte presentate ed il Comune di Sansepolcro risultò secondo classificato, venendo perciò ammesso al finanziamento richiesto di circa 10 milioni di euro. Con Delibera di Giunta n. 264 del 22/10/2005 furono approvati i progetti definitivi inerenti gli interventi da realizzare con il finanziamento statale assegnato.

L'area occupata dalla "Agenzia Coltivazione Tabacchi" nel 2002 veniva ceduta dallo Stato a Fintecna Finanziaria per i Settori Industriale e dei Servizi S.p.A.; in data 27 settembre 2004 Fintecna Finanziaria per i Settori Industriali e dei Servizi S.p.A. sottoponeva al Comune di Sansepolcro un' ipotesi di intesa inerente il programma di riqualificazione urbana denominato "Contratto di Quartiere II", per la valorizzazione del compendio di proprietà.

Con nota del 5 maggio 2006, il Comune di Sansepolcro si dichiarava titolare di un "diritto di reversibilità" di parte del complesso immobiliare della "Agenzia Coltivazione Tabacchi", in base ad un contratto di cessione gratuita a suo tempo stipulato con il Demanio dello Stato, in data 16 marzo 1906; tale contratto prevedeva infatti che, nell'ipotesi di soppressione della Agenzia di coltivazione tabacchi, di cui contestualmente comunicava l'esercizio, tale parte di immobile doveva essere riceduto al Comune. Si invitava pertanto Fintecna Finanziaria per i Settori Industriale e dei Servizi S.p.A. alla riconsegna al Comune di suddetto compendio.

Fintecna Finanziaria ha sempre contestato l'asserito diritto del Comune di Sansepolcro, dichiarandosi tuttavia disponibile ad un accordo che consentisse di perseguire al contempo la valorizzazione del cespite di proprietà ed il programma di riqualificazione promosso dall'Amministrazione Comunale. Con lettera del 29 novembre 2006, il Comune di Sansepolcro si dichiarava, a sua volta disponibile a siglare un'intesa con Fintecna, stipulando un' apposito contratto in cui Fintecna Immobiliare cede al Comune di Sansepolcro, che accetta, il piano superiore della ex chiesa, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 69, particella 334, subalterno 12, categoria D/1, piano 1° e la porzione del compendio immobiliare censita, al Catasto Fabbricati al Foglio 69, particella 334, subalterno 9, categoria D/1 piani terra e primo (ovvero la ulteriore parte del complesso che nel vigente Regolamento Urbanistico è perimetrata come RQ 16).

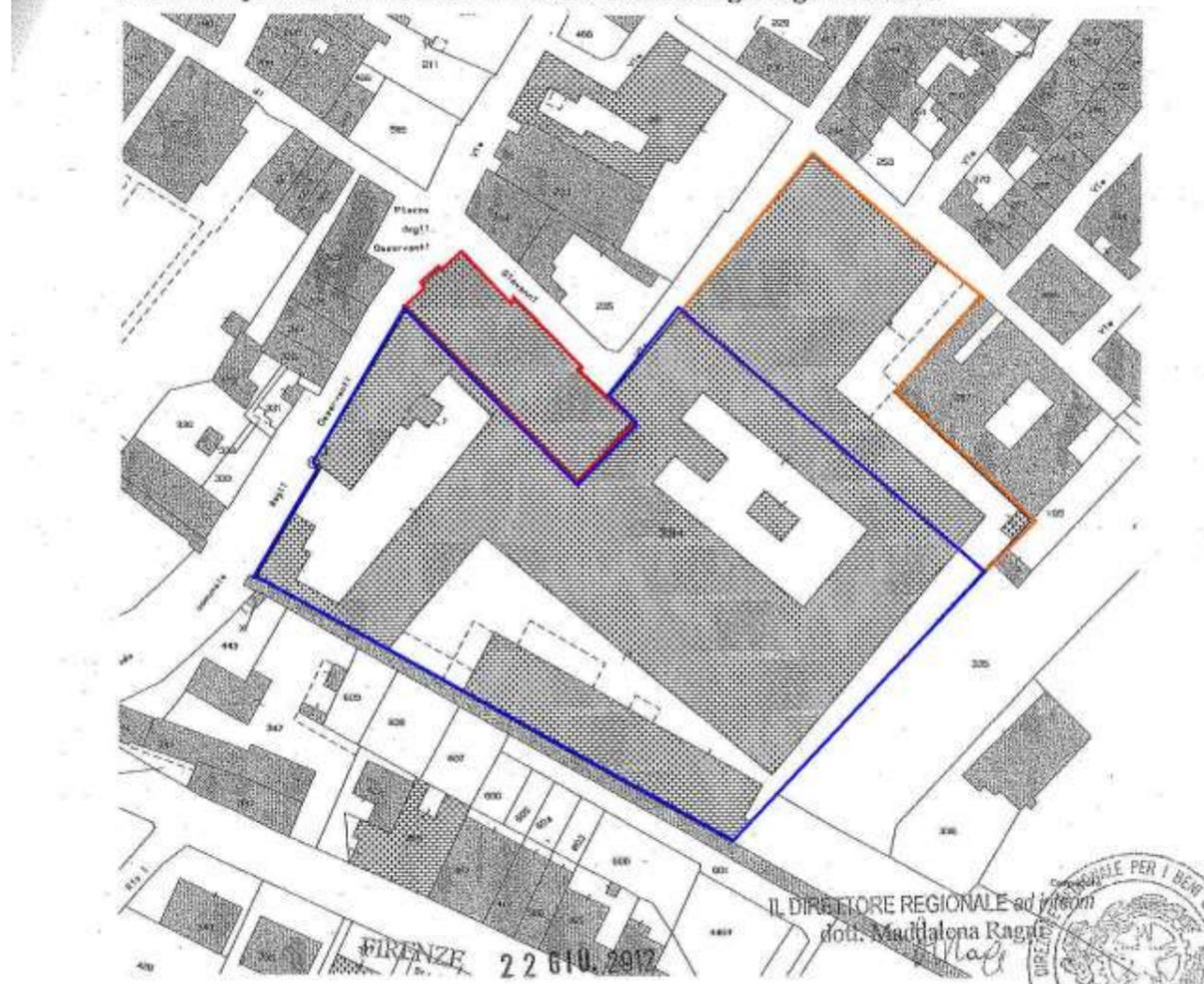
Tale cessione da parte di Fintecna era condizionata alla approvazione di una variante urbanistica volta a perseguire la riqualificazione e valorizzazione di tutto il complesso immobiliare dell'ex Agenzia Tabacchi.

#### **Istituzione dei vincoli di tutela diretta ed indiretta**

Di seguito è riportata la planimetria del complesso dell'ex Agenzia dove:

- la parte perimetrata in rosso è la porzione della ex chiesa di S. Maria degli Osservanti, attualmente di proprietà del Comune di Sansepolcro al primo piano con diritto di passo al pianterreno di proprietà ex Fintecna e attualmente Cassa Depositi e Prestiti (CdP); tale porzione è vincolata con vincolo diretto ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004 (bene culturale);
- la parte perimetrata in arancione è l'altra porzione di proprietà del Comune che nel vigente Regolamento Urbanistico è perimetrata come RQ 16 e destinata in parte ad edilizia economica e popolare con progetto approvato e in corso di realizzazione; tale porzione è comunque soggetta a vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. 42/2004;
- la parte perimetrata in blu è la porzione del complesso di proprietà ex Fintecna e attualmente Cassa Depositi e Prestiti (CdP) anch'essa soggetta a vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. 42/2004;

SANSEPOLCRO – Complesso Ex Manifattura Tabacchi – Foglio 69 part. 334 subb. 5, 6, 9, 10.  
Area di Rispetto della Ex Chiesa di S. Maria Maddalena già degli Osservanti



Sulla porzione del complesso soggetta a vincolo diretto a seguito di DM del 29/06/2004, valgono tutte le prescrizioni previste dal Codice dei beni Culturali per i beni monumentali architettonici e quindi ogni intervento di trasformazione è soggetto all'autorizzazione di cui all'art. 21 e 22 del D.lgs. 42/2004; in linea generale tale immobile dovrà essere assoggettato ad interventi limitati al "restauro" ovvero "l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale".

Sulle porzioni del complesso assoggettate invece a vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. 42/2004 a seguito del D.D.R. 412/2012 del 22/06/2012 valgono alle seguenti prescrizioni definite in sede di apposizione del vincolo:

- 1) Le opere di manutenzione straordinaria relative agli assetti urbanistici ed edilizi esistenti, agli arredi vegetazionali, alle sistemazioni esterne, così come le opere previste negli articoli successivi, dovranno essere preventivamente sottoposte alla valutazione della Soprintendenza competente, previa presentazione di un progetto che tenga conto delle libere visuali da e verso l'immobile denominato "Ex Chiesa di Santa Maria Maddalena, già degli Osservanti";
- 2) sono ammesse opere di manutenzione straordinaria, consolidamento e restauro delle costruzioni esistenti con destinazioni d'uso congrue al decoro ed al prestigio del vicino bene culturale e dell'area in oggetto, fermo restando il rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, costruttive e cromatiche tipiche del contesto storico circostante;
- 3) sono ammessi piccoli ampliamenti degli edifici, per comprovata necessità, nella percentuale massima del 5% rispetto al singolo volume e superficie esistente, alle seguenti condizioni:
  - non compromettere, danneggiare o alterare le libere visuali, la morfologia del luogo, il decoro,

le condizioni e la cornice ambientale del Bene Culturale "Ex Chiesa di Santa Maria Maddalena, già degli Osservanti";

- l'altezza delle costruzioni in ampliamento non deve oltrepassare la quota in gronda dell'edificio esistente cui si attesta;
- 4) non sono ammessi cartelloni, pali, antenne, cavi aerei, impianti fotovoltaici o di solare termico;
  - 5) non sono ammesse le variazioni dell'assetto morfologico e dell'andamento naturale del terreno, degli assetti edilizi e urbanistici attuali;
  - 6) dovranno mantenersi le caratteristiche naturali delle aree di resede alle costruzioni esistenti;
  - 7) sono consentito scavi di entità minima finalizzati ad eventuali ampliamenti su edifici autorizzati e al passaggio di impianti;
  - 8) possono essere consentiti volumi tecnici a servizio di pubblico interesse, interrati o in elevazione, in caso di motivata necessità e comprovata assenza di alternative, purché nelle misure minime necessarie; gli stessi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, costruttive e cromatiche tipiche del contesto storico circostante

Sul rispetto delle suddette prescrizioni il competente Soprintendente, salvo eventuali disposizioni già approvate nei progetti presentati gli anni precedenti, vigilerà anche attraverso il preventivo esame dei progetti dei lavori da eseguire nelle aree e sugli immobili sopra citati.

L'Amministrazione comunale ha l'obbligo di recepire le suddette prescrizioni nell'ambito dei propri strumenti urbanistici e regolamenti edilizi. Considerato che nell'area sottoposta a tutela indiretta l'attuale edificato è stato costruito in luogo di un antico convento, nel corso di futuri lavori dovrà essere posta la massima attenzione alla presenza di eventuali resti o tracce di detto complesso, per i quali dovrà essere data sollecita comunicazione alle Soprintendenze competenti.

Le finalità di tali prescrizioni sono riferite al rilevante interesse storico, artistico e architettonico dell'edificio religioso in oggetto, che rende necessaria l'imposizione di misure di tutela indiretta al fine di evitare che ne sia messa in pericolo l'integrità, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente o di decoro.

In particolare tali misure sono finalizzate :

- a garantire l'integrità del monumento, in modo da evitare condizioni di rischio e/o degrado; a conservare e migliorare la cornice ambientale, in modo da garantire il mantenimento e, ove possibile, il recupero delle originali relazioni funzionali, spaziali e visive tra il monumento e il suo intorno;
- a mantenere e salvaguardare il campo visuale, in modo da assicurare la massima fruibilità del monumento dai diversi punti di vista.

L'area di tutela al bene culturale è da considerarsi estesa a tutta la particella 334 dove insistono fabbricati dismessi dell'ex manifattura dei tabacchi che non presentano rilevante interesse artistico e architettonico, ma che, in quanto storicizzati e per la loro vicinanza al bene culturale in oggetto, necessitano di una regolamentazione specifica.

Devono essere in sintesi essere tutelate le visuali godibili da punti di vista panoramici di normale accesso pubblico, per la salvaguardia dell'integrità del bene culturale e delle sue condizioni di prospettiva, luce, visibilità, ambiente e decoro, a tutela della fruibilità visiva dell'immobile denominato "Ex Chiesa di Santa Maria Maddalena, già degli Osservanti".

#### L'attività dell'Amministrazione comunale

Con il fine di procedere alla realizzazione degli interventi previsti nel programma denominato "Contratto di Quartiere II", con delibera C.C. n. 38 dell' 08/03/07, sono stati deliberati:

- l'impegno finanziario necessario per la rimodulazione del programma;
- l'affidamento del progetto definitivo dell'intervento di edilizia residenziale pubblica in parte dell'area dell'ex Manifattura Tabacchi in sostituzione di quello inizialmente previsto nell'ex Monastero di Santa Chiara

Con deliberazione di C.C. n. 60 del 15/03/07 vengono approvate la rimodulazione del programma degli interventi da realizzare ed il progetto definitivo di cui sopra relativo all'edilizia residenziale da realizzare su parte degli immobili dell'ex manifattura dei tabacchi di proprietà comunale.

Successivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 139 del 30/09/2008 veniva approvata la

Variante Urbanistica n. 64 "Contratto di Quartiere II" comprendente anche la variante n. 64\_2 relativa all'area dell'Ex Agenzia Tabacchi i cui estratti si riportano di seguito:



Le previsioni della variante sono così descritte:

**Tipo di intervento previsto:**

La presente variante prevede il recupero e la ri-funzionalizzazione del complesso dell'ex Agenzia Coltivazione Tabacchi per destinarlo a residenze, residenze sovvenzionate, eventuali attività commerciali e/o direzionali, attività culturali ed espositive.

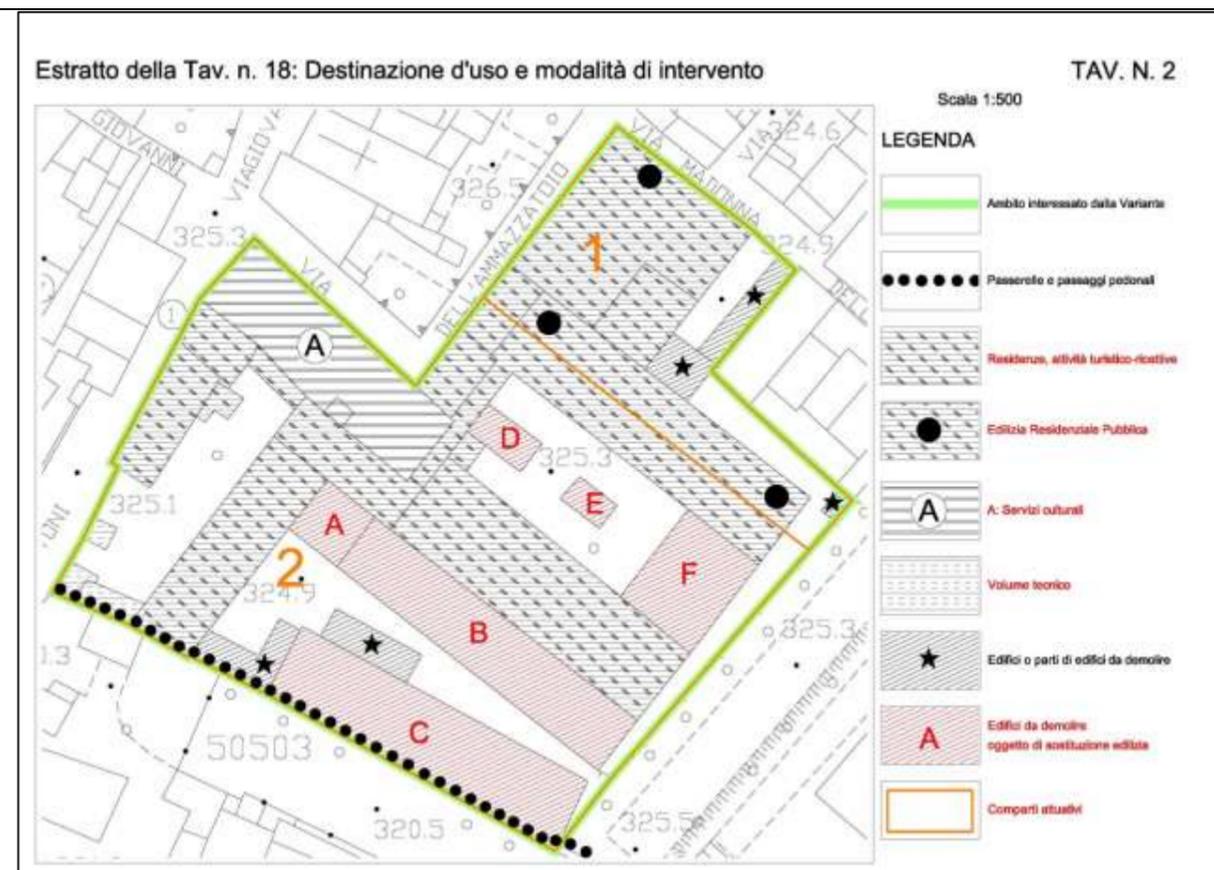
Alcuni interventi previsti risultano non ammissibili dalla vigente disciplina per il Centro storico, in particolare per quanto attiene:

- Classificazione del valore culturale e ambientale degli edifici e relative categorie di intervento consentite;
- Destinazioni d'uso previste.

Per il complesso dell'ex Agenzia Coltivazione Tabacchi valgono inoltre le seguenti disposizioni:

Per l'edificio classificato V.A.A.P.(valori architettonici e ambientali parziali), corrispondente alla ex Chiesa di Santa Maria Maddalena, sono previsti i seguenti interventi:

- Piano terra: manutenzione ordinaria (art. 8 NTA), manutenzione straordinaria (art. 9 NTA), Restauro e risanamento conservativo "A" e "B" (artt. 10 – 11 NTA);
- Piano primo: manutenzione ordinaria (art. 8 NTA), manutenzione straordinaria (art. 9 NTA), Restauro e risanamento conservativo "A" (art. 10 NTA).



Per il complesso dell'ex Agenzia Coltivazione Tabacchi valgono le seguenti disposizioni:

Gli interventi previsti e normati dalla presente variante saranno attuati mediante la suddivisione in due comparti attuativi, come indicati nelle tavole n. 1 e n.2 della presente variante, all'interno di ognuno dei quali dovrà essere predisposta una pianificazione unitaria degli interventi.

Ciascun comparto potrà prevedere al suo interno la definizione di sub - comparti, tali da permettere l'attuazione per successivi stralci.

La realizzazione degli interventi è subordinata alla preventiva demolizione degli edifici classificati VNI nella tav. n.1 della presente variante.

Nell'ambito del comparto n.2 dovrà essere garantita la realizzazione della passerella o passaggio pedonale di cui alla Tav. n. 2 della presente variante.

Qualora gli interventi vengano realizzati per stralci, la realizzazione del parcheggio pertinenziale, nel comparto 2, dovrà avvenire al raggiungimento del 50% di SUL attuata.

Il parcheggio pubblico potrà essere realizzato anche in altra area individuata dall'Amministrazione Comunale, purché interna al perimetro definito dal "Contratto di Quartiere II".

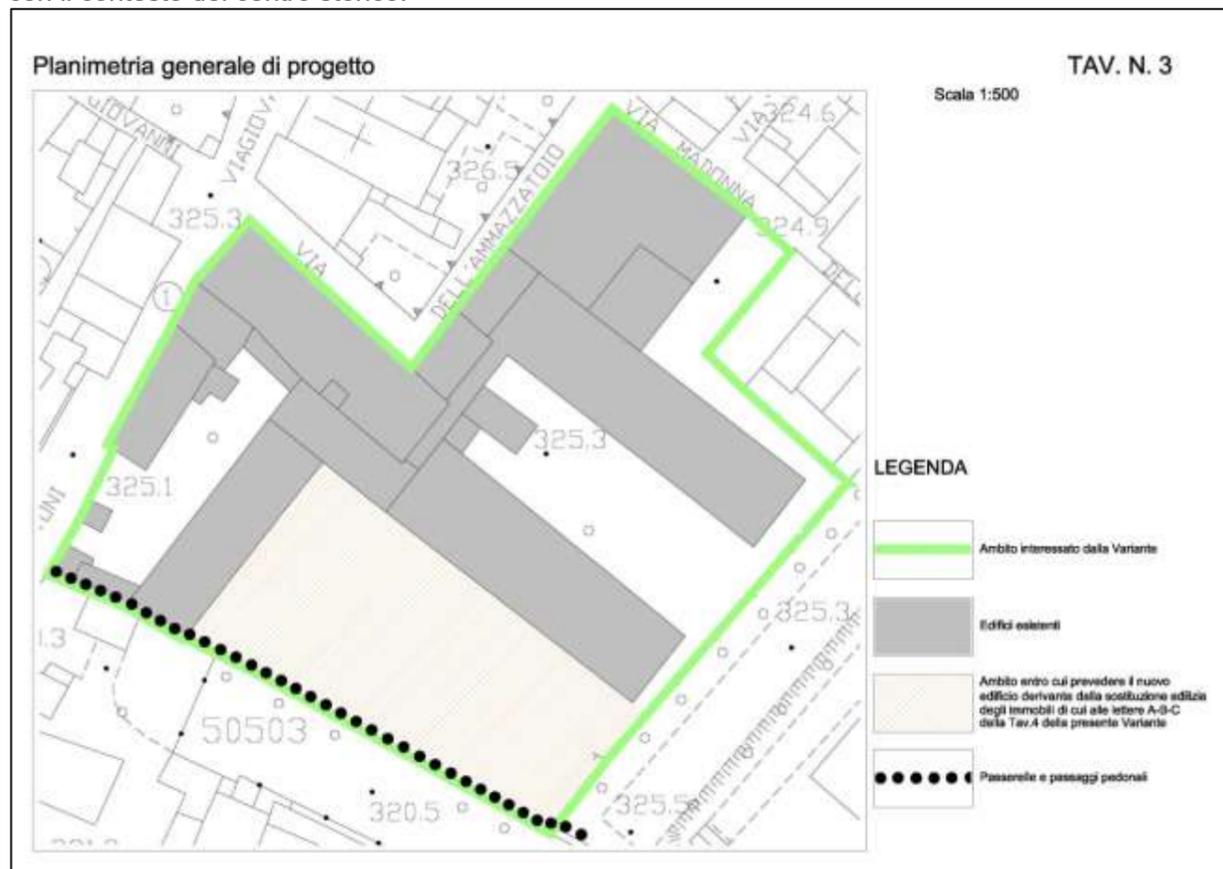
Gli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi di cui sopra saranno utilizzati per l'attuazione del Contratto di Quartiere II.

Per gli edifici campiti con apposito retino di colore rosso e contrassegnati dalle lettere A-B-C-D-E-F, nella tavola 2 della presente variante, è prevista la demolizione e ricostruzione, alle seguenti condizioni:

- volume massimo ricostruibile pari a quello demolito con riferimento all'altezza in gronda, sia per il volume demolito che per quello ricostruito.
- Altezza max in gronda pari o inferiore a quella degli edifici esistenti.
- Distanza minima dalle mura urbane:7,5 m

La nuova edificazione derivante dalla sostituzione edilizia degli edifici di cui sopra, sarà ubicata nell'area indicata con apposita campitura nella Tav. n. 3 della presente variante.

La nuova edificazione dovrà essere compatibile con il tessuto edilizio delle aree limitrofe per quanto riguarda tipologia edilizia, articolazione volumetrica, materiali e finiture utilizzati, in modo da armonizzarsi con il contesto del centro storico."



Nel comparto 1 la destinazione residenziale è consentita solo nella forma di Edilizia Residenziale Pubblica.

Nel comparto 2 gli edifici a destinazione residenziale e turistico-ricettiva possono comprendere anche eventuali attività commerciali e/o direzionali in misura non superiore al 20% della SUL complessiva degli edifici del comparto. Le attività commerciali potranno essere ubicate esclusivamente al piano terra; le direzionali al piano terra e piano primo.

Per l'edificio destinato a "servizi culturali", si prevedono nello specifico le seguenti destinazioni d'uso:

- piano terra: servizi culturali e terziari, attività di servizio alla funzionalità del complesso residenziale con esclusione di attività commerciali di tipo alimentare e abbigliamento;
- piano primo: esposizione, raccolta documentazione, promozione e veicolazione dei fatti artistici e culturali.

Gli edifici campiti con apposito retino di colore rosso e contrassegnati dalle lettere A-B-C-D-E-F, nella tavola 2 della presente variante, sono destinati a demolizione e sostituzione edilizia, a parità di volume. La conseguente nuova edificazione avrà destinazione residenziale con possibilità di insediamento di attività commerciali e direzionali secondo le specificazioni previste all'interno del comparto n.2."

In attuazione di tale variante Fintecna presenta al Comune una istanza di permesso a costruire che però non completa il suo iter per vari problemi tra cui le difficoltà progettuali dovute alla suddivisione catastale oggetto di accordo tra Comune e Fintecna che ha spezzato a metà uno dei due corpi edilizi unitario della

originaria struttura architettura industriale con impianto a C imponendo una difficile conciliazione tra i progetti portati avanti nella parte di proprietà comunale e quelli promossi nella parte di proprietà di Fintecna.

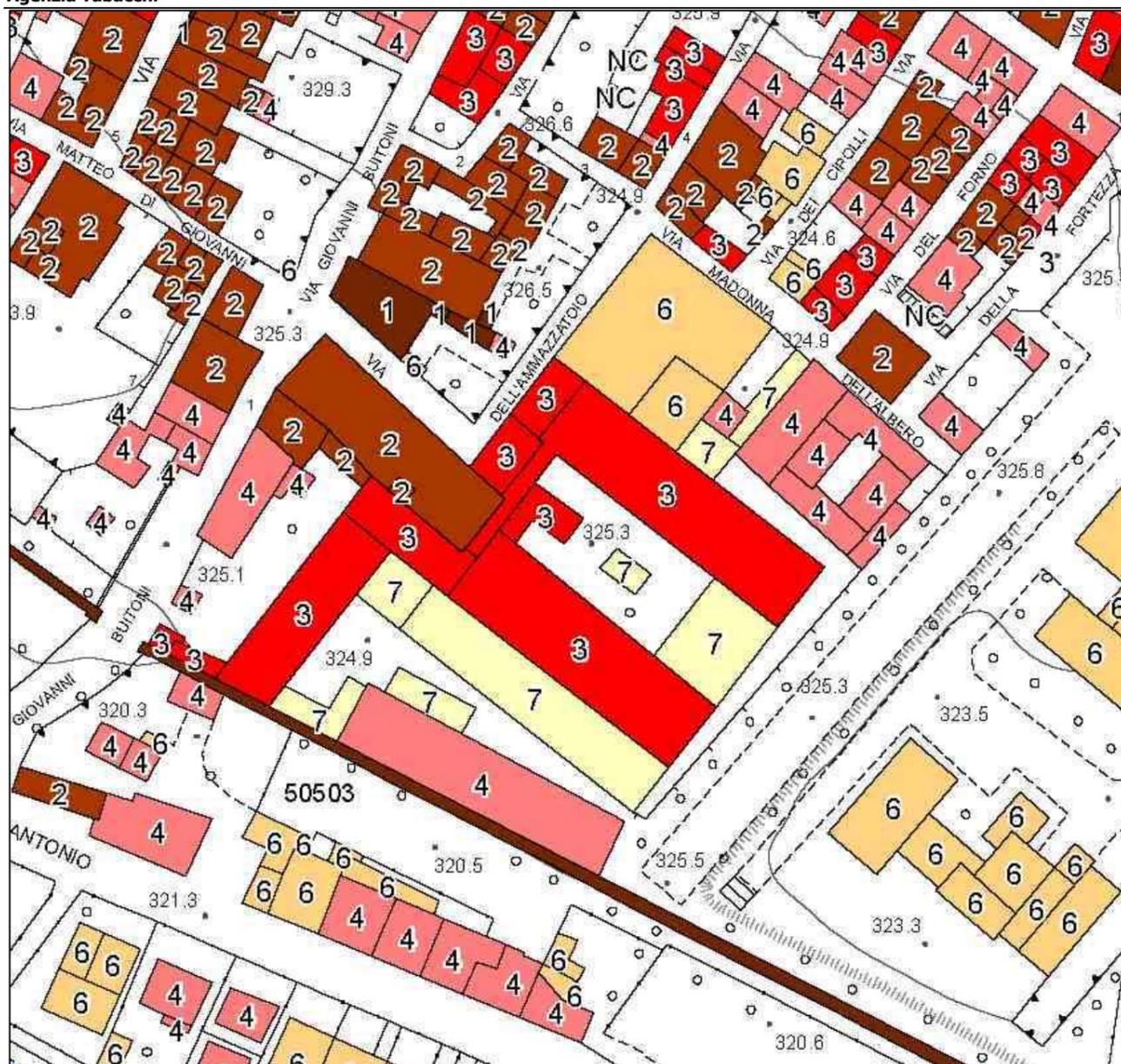
Inoltre al fine di dare seguito al progetto relativo alla porzione di proprietà comunale, da destinare a 12 alloggi di edilizia residenziale economica e popolare, e quindi consentire anche interventi di demolizione e ricostruzione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 119 del 31/07/2013 viene approvata la variante al PRG denominata "V17 - MODIFICA ALLA VARIANTE N. 64.2 DI ADEGUAMENTO AL PROGRAMMA "CONTRATTO DI QUARTIERE II" RELATIVA ALLA EX AGENZIA TABACCHI, APPROVATA CON DEL.C.C. N. 139 DEL 30/09/2008".

Gli interventi di demolizione e ricostruzione vengono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le facciate su via dell'Ammazzatoio e lungo via Madonna dell'albero dovranno mantenere gli allineamenti attuali ed essere realizzate in muratura intonacata e tinteggiata con colori da concordare con l'ufficio urbanistica. Le aperture potranno essere rifinite con mostre in pietra o in laterizio a vista; potranno essere realizzati marcapiani o marca davanzali in pietra o in laterizio a vista; su tali facciate non sono ammesse la realizzazione di terrazze o balconi a sbalzo rispetto al filo facciata. Le coperture dovranno avere forma semplice (a capanna o a padiglione) con manto in coppi e tegole tradizionali in laterizio e gronde con aggetti e configurazione analoga a quelle attualmente presenti;
- le strutture di archeologia industriale (macchine caldaia storiche) attualmente presenti al piano terreno di tale manufatto (sul suo angolo interno sud) dovranno essere conservate quali testimonianze dell'originario opificio nello stesso spazio in cui sono ora collocate, o smontate e ricollocate in altro locale pubblico.

Nell'ambito del successivo Regolamento Urbanistico approvato, per le aree comprese all'interno dei centri abitati e quindi per ciò che riguarda anche l'area dell'Ex Agenzia Tabacchi, con Deliberazione di Consiglio comunale n. 41 del 01/04/2015, è stata verificata e rivista la classificazione di valore delle varie porzioni del complesso anche rispetto a quanto già previsto dalla previgente variante n. 64 al P.R.G..

In particolare degli originari corpi edilizi soggetti a demolizione non è più prevista la ricostruzione in loco ma il trasferimento su aree TR individuate dal R.U., ad eccezione dell'edificio addossato alle mura non più soggetto a demolizione ma recuperato come mercato coperto.



Estratto della carta della classificazione di valore degli edifici del R.U.

L'edificio di maggior valore è quello della ex chiesa; la parte originaria degli edifici della manifattura tabacchi, dei primi del 900, è classificata di Scarso valore e soggetto ad interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 2. La ex abitazione del custode e l'edificio destinato a mercato coperto sono invece classificati di valore compatibile con l'ambiente e soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di tipo 3

L'area del complesso viene inoltre specificatamente disciplinata attraverso la individuazione di due aree di riqualificazione RQ 16 nella parte di proprietà comunale ed RQ 17 nella parte di proprietà ex Fintecna e attuale Cdp immobiliare.



In particolare per la RQ17 sono stabilite le seguenti finalità:

- Trasformazione della destinazione d'uso attuale di edifici non utilizzati in una mixité funzionale, sociale e tipologica con la finalità strategica di rivitalizzare il centro storico.

Le previsioni degli interventi di riqualificazione sono dimensionate in 4.500 mq. di superficie utile lorda considerata come esistente di cui 1.000 mq. saranno destinati ad interventi di demolizione degli edifici incongrui e trasferiti in zone classificate come area di trasformazione a fini produttivi o residenziali già individuate dal R.U. nel rispetto della disciplina della perequazione e compensazione.

Le destinazioni d'uso ammesse nella RQ17 sono le seguenti :

- Residenza: S.U.L. massima 2.000 mq
- Turistico ricettivo: S.U.L: massima 1.500 mq.
- Commerciale a piano terra

- Direzionale
- Attrezzature culturali nella ex chiesa
- Attività di botteghe artigiane, spazi espositivi per attività di coworking, fablab e start upper

Gli interventi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

*"La SUL destinata dal Contratto di quartiere a demolizione e ricostruzione per funzione residenziale, è prevista a trasferimento in aree TR con funzione residenziale prevedendo però il mantenimento dell'edificio addossato alle mura. L'area liberata e l'edificio addossato costituiscono il complesso spaziale di un mercato in parte coperto attraversato dal percorso pedonale interno alle mura".*

La modalità di attuazione degli interventi è il piano attuativo.

### 3 – LE FASI SUCCESSIVA ALLA APPROVAZIONE DEL R.U.

Successivamente nel corso di incontri con i rappresentanti di Cdp Immobiliare, riconoscendo di non avere sfruttato al momento opportuno la possibilità di presentare un'osservazione al Regolamento urbanistico adottato, hanno espresso la volontà di chiedere una modifica alla scheda della RQ17 del R.U. perché considerata in particolare non corretta per ciò che riguarda il dimensionamento della SUL esistente.

Nel corso poi del 2016 è stata avanzata da più soggetti pubblici (compreso il Comune di Sansepolcro) la proposta di localizzare la sede del Commissariato locale di Pubblica Sicurezza all'interno del complesso dell'ex Agenzia Tabacchi.

A tal fine in data 15/06/2017 prot. 10376 è pervenuta da Cdp Immobiliare una richiesta di deroga alle norme del R.U. per attuare alcuni interventi al fine di effettuare gli interventi necessari per la sistemazione della parte del complesso dell'ex Agenzia Tabacchi da adibire a Commissariato locale di Pubblica Sicurezza. Tale deroga è stata concessa dal Comune di Sansepolcro con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 111 del 19/07/2017:

A seguito inoltre della pubblicazione dell'avviso pubblico, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R, per la presentazione di manifestazioni di interesse per modifiche alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione produttiva, C.d.P. Immobiliare ha presentato, in data 15/05/2017 prot. 8078 la propria manifestazione di interesse relativa alla parte del complesso della ex Agenzia Tabacchi di sua proprietà.

Nell'ambito di tale manifestazione di interesse si chiedeva che:

- 1) venisse introdotta la destinazione artigianale-produttiva tra quelle consentite;
- 2) venisse rettificato il valore della SUL esistente da 4500 mq. a 11.339 mq. dei quali 8100 mq. di pertinenza di C.d.P. e 3.239 mq. di pertinenza del Comune;
- 3) fossero incluse tra le superfici da demolire gli ulteriori corpi edilizi indicati nelle planimetrie allegate;
- 4) venisse conseguentemente incrementata da 1000 mq a 2.030 mq. la SUL da assoggettare a demolizione e venissero chiaramente individuate le superfici di atterraggio o, in alternativa al trasferimento, fosse consentito l'incremento della SUL con creazione di nuovi solai interpiano;
- 5) venisse modificato il perimetro della RQ17\* in modo da includere tutta la parte che attualmente risulta in comproprietà con Il Comune di Sansepolcro;
- 6) venisse ricalibrata la quota della SUL residenziale da 2000 mq. a 5000 mq.;
- 7) che non fosse posto alcun limite alla funzione turistico-ricettiva.

La stessa Cdp Immobiliare ha trasmesso inoltre alcune planimetrie che in parte ripropongono progetti di recupero funzionale del 2005 e in parte introducono nuove funzioni come si evince dalle planimetrie riportate di seguito.

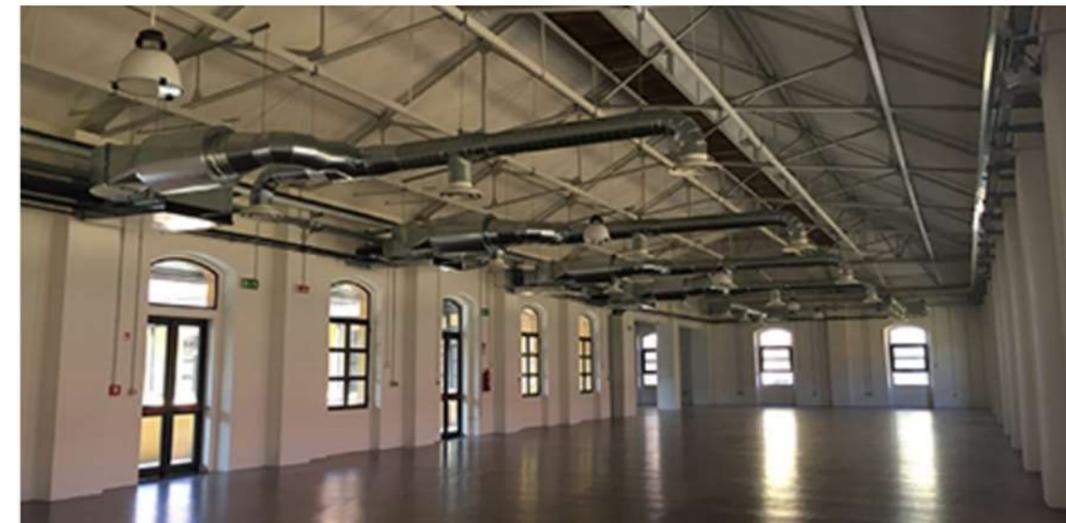




come desumibili dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione;



Foto della copertura a capriate metalliche presente sul braccio nord della C della originaria struttura dell'opificio



Esempio della ex manifattura tabacchi di Cagliari dove la struttura è stata salvaguardata anche seguito di intervento di recupero.

Esempio della struttura al piano terreno dello stesso braccio delle C della foto precedente che risulta

molto simile alla struttura della ex Agenzia Tabacchi di Firenze in cui ha lavorato l'ing. Pierluigi Nervi.  
Come documentato nella foto riportata di seguito



- ogni modifica al dimensionamento della S.U.L. definita nel vigente Regolamento Urbanistico dovrà essere supportata da idonea documentazione di rilievo dettagliato dei volumi e superfici esistenti e legittimati da regolare titolo abilitativo;
- le destinazioni d'uso previste devono essere valutate anche in riferimento all'incidenza sul sistema della mobilità e devono evitare situazioni di congestione del tessuto urbano interessato (sono in tal senso da evitare o limitare al minimo le funzioni attrattive di traffico);
- devono essere previste soluzioni di assetto urbanistico che rendano l'area maggiormente permeabile con creazione di spazi aperti pubblici o di uso pubblico e percorsi pedonali pubblici che incrementino l'accessibilità al luogo e il suo collegamento con le aree contermini.

Trattandosi di un vasto complesso architettonico con valori significativi e poco conosciuti dalla popolazione si ritiene opportuno portare a conoscenza di tutti gli interessati la problematica relativa alle scelte che l'Amministrazione Comunale deve fare per il destino futuro di questo immobile.

Sansepolcro, 05 aprile 2018.

A cura di:  
Arch. Maria Luisa Sogli