Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 21/05/2018

COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

Servizio Urbanistica/ Sviluppo

Via Matteotti 10- C.A.P. 52037 SANSEPOLCRO

ALLEGATO B

Elaborato 06H del RU - Ambito n. 11 - Scheda 08R5 - Violino: edificio n. 3 – Stato modificato

REDAZIONE A CURA DELSERVIZIO URBANISTICA: Arch. Maria Luisa Sogli

COMUNE DI SANSEPOLCRO - Assessorato all'Urbanistica

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

SCHEDA 8 R 5 /a

Redazione: Ufficio di piano (Arch. A. Coletti, Arch. M. L. Sogli, Arch. I. Calabresi)

TOPONIMO: Violino
Ambito organico n° 11
Zona Territoriale Omogenea: F9

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici
Foglio Catastale: 82
Vincoli:

DATAZIONE DEGLI EDIFICI		
PRESENTE AL 1825		**1**
1825-1939	**1', 1''**	**2, 3**
DOPO IL 1939		
DATAZIONE DOCUMENTATA (ANNO)		
SU: *LAPIDE ESTERNA*		**1953**
USO ATTUALE		
ORIGINARIO		
TRASFORMATO		**X**
INUTILIZZATO		**2, 3**
ABITAZIONE DI ADDETTI ALL'AGRICOLTURA		
IDEM RODOTTA A RUSTICO		
RUSTICO		**2, 3**
CIVILE ABITAZIONE / PERMANENTE		
IDEM / TEMPORANEA		
RUSTICI TRASFORMATI IN CIV. AB. /PERMANENTE		
IDEM / TEMPORANEA		
ALTRO USO (Attività agrituristiche e maneggio)		**X**
CARATTERI DELL'AZIENDA AGRICOLA E INDIRIZZI PRODUTTIVI PREVALENTI		
LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE: pianura		
PRESENZA DI CENTRO AZIENDALE		**X**
PRESENZA DI ANNESSI RECENTI		**X**
COLTURA PROMISCUA TRADIZIONALE		
INDIRIZZO CEREALICOLO FORAGGERO		**X**
SPECIALIZZAZIONE DELLE COLTURE (tabacco)		**X**
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI		
PRATO PASCOLO		
BOSCO		
ATTIVITA' FAUNISTICO VENATORIA		
ATTIVITA' AGRITURISTICA		**X**
VIABILITA' DI ACCESSO		
STERRATA CARRABILE		**X**
ASFALTATA		
ALTERAZIONI TIPOLOGICHE		
ASSENTI		
RESTAURO SENZA ALTERAZIONI		**1, 1'**
RISTRUTTURAZIONE DISTRIBUTIVA		**2**
FRAZIONAMENTO IN PIU' ALLOGGI		
ARREDO ESTERNO		**X**

ALTERAZIONI ARCHITETTONICHE	**INTERNE**	**ESTERNE**
ASSENTI		**1, 2, 3**
LEGGERE		**1''**
GRAVI		
TOTALI		

STATO DI CONSERVAZIONE	
BUONO	**X**
MEDIO	**2, 3**
CATTIVO	
PESSIMO	
IMPIANTI	
ACQUA POTABILE	**X**
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	**X**
LUCE ELETTRICA	**X**
FOSSA BIOLOGICA	**X**

CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E DI VALORE

N°		Valore*
1	Ex abitazione colonica a sviluppo diacronico unitario con volume originario a torre e corpi edilizi giustapposti ad esso tra cui il pregevole avancorpo loggiato che contiene anche la scala; tale manufatto presenta un portico ad arcate al pian terreno, su cui affaccia anche la cappella con lapide esterna recante la scritta:" SACELLUM HOC / DIVO PATERNIANO DICATUM/MULTUM DIVOVE NEGLECTUM / INSTAURATUM EST / A.D. MCMLIII"; al primo piano il loggiato presenta solo tre aperture centrali architravate mentre quelle laterali sono state simmetricamente tamponate per ricavare i servizi igienici all'interno dello stesso avancorpo; sul parapetto centrale è presente la scritta "PODERE VIOLINO" con sottostante stemma della famiglia Collacchioni.	**RV**
1'	Stalla giustapposta al fronte sud-est dell'edificio 1, progettato per questa funzione con interessante soluzione architettonica; la struttura di copertura è retta da pregevoli capriate.	**V**
1''	Unità abitativa giustapposta all'angolo est dell'edificio 1, a volume semplice coperto a capanna.	**V**
2	Formazione edilizia lineare costituita da annessi (fienili, essiccatoi, depositi) a volume semplice coperto a capanna e muratura parte in blocchi cementizi e parte in pietrame, intonacata e tinteggiata con il colore tipico dei poderi della Fattoria di Gricignano.	**CCA**
3	Ex essiccatoio ottenuto con sopraelevazione in mattoni di un manufatto più basso; sul suo fronte nord-est è addossato un avancorpo, ad un solo piano, coperto a capanna.	N

* **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 ALBERATURE ECCEZIONALI	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Edificio 2: è consentito il riuso abitativo o per funzioni anche diverse che mantengono la sagoma planoaltimetrica, sfruttino la scala interna esistente o ne prevedano anche una nuova ma sempre interna e riqualifichino anche il disegno delle facciata anche attraverso la regolarizzazione del ritmo delle aperture e delle loro dimensioni tenendo comunque come riferimento la dimensione delle finestre presenti e più grandi.

Edificio 3: è consentita la demolizione e fedele ricostruzione nel medesimo sedime del manufatto con possibilità di lieve incremento della altezza della porzione attualmente più alta per poter ricavare al suo interno due piani abitabili da adibire a residenza o a funzioni accessorie;

sarà consentita un' addizione funzionale da giustapporre al fronte sud est dell'edificio n. 3 per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi e docce a servizio dell'area contigua adibita ad attività ippiche (continua nella pagina successiva).

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

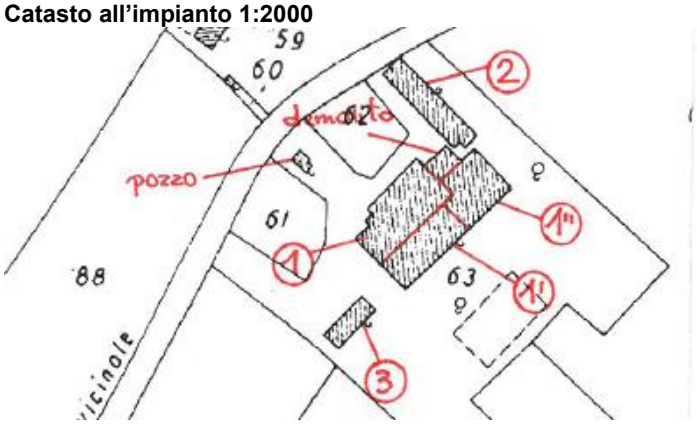
SCHEDA 8 R 5 /b

TOPONIMO: Violino

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

Catasto Lorenese

Catasto all'impianto 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:5.000 (volo 1994)

DIRETTIVE PER LA EVENTUALE RICONFIGURAZIONE VOLUMETRICA DEGLI EDIFICI DI IRRILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO E DEGLI SPAZI APERTI

Tale addizione potrà avere profondità max di metri 3,50, con tetto ad unico spiovente e altezza massima in gronda di metri 2,40. Valgono inoltre le prescrizioni riportate nella scheda 8 R 5 /c1.

Il fronte principale nord-ovest dell'edificio 1

Particolare dell'immagine precedente

I fronti principale e sud-ovest dell'edificio 1

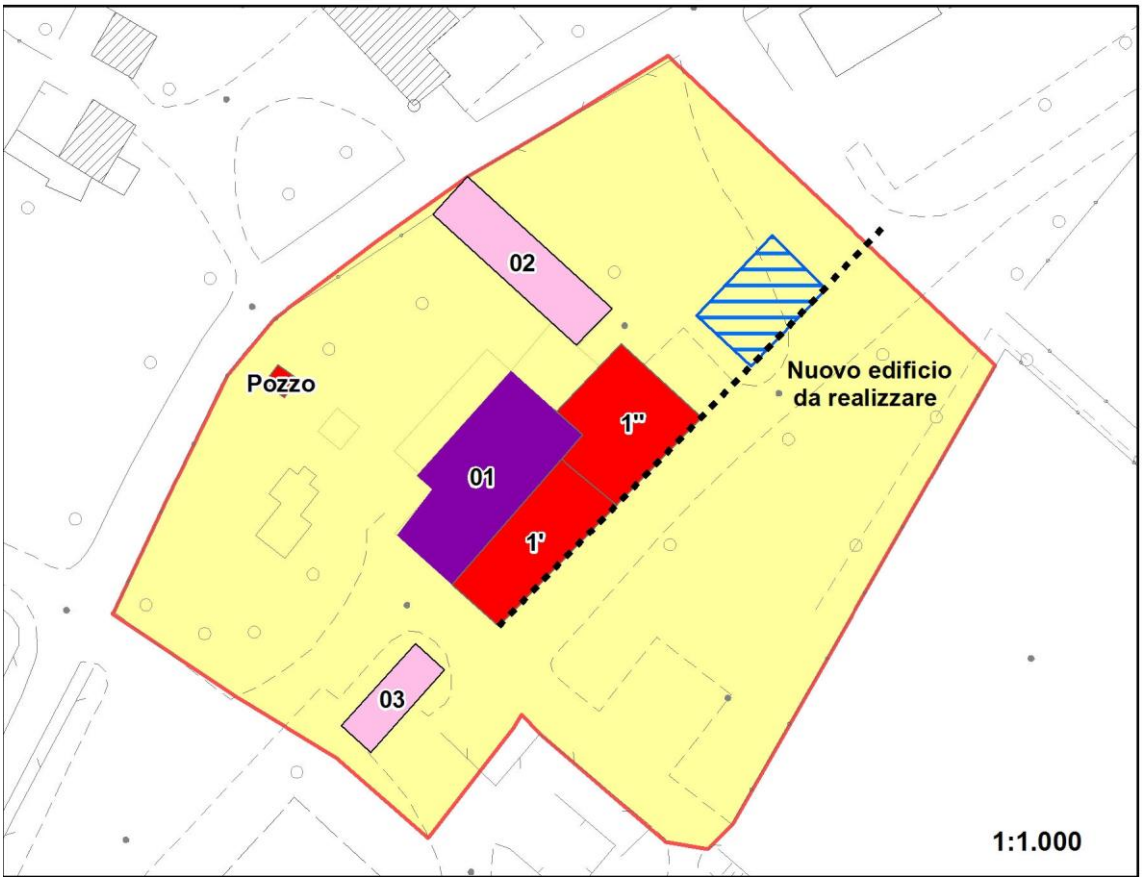
I fronti sud-ovest degli edifici 1 e 1'

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

SCHEDA
8 R 5 /c1

TOPONIMO: Violino

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici



PRESCRIZIONI PER LE NUOVE COSTRUZIONI:
Nell'area di pertinenza del complesso edilizio (campita in giallo), oltre a quanto previsto nelle precedenti schede 8 R 5 a e 8 R 5 b, è consentita la realizzazione di un nuovo manufatto con ingombro massimo (barrato blu) di 10 mt. x 14 mt. da localizzare in allineamento con il fronte sud-est dell'edificio 1' e 1',' come indicato nello schema riportato qui a fianco e da destinare ad attività di servizio (centro benessere).
L'edificio dovrà avere altezza massima in gronda di 2,5 metri e caratteri architettonici coerenti con quanto disposto nell'art. 9 delle N.T.A. della vigente "Variante per l'edificato di matrice storica".

Il giardino antistante l'edificio principale

Il fronte nord-est dell'edificio 1''

Il fronte sud-est dell'edificio 1' e 1''

Dettaglio dell'immagine precedente

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

SCHEDA
8 R 5 /c2

TOPONIMO: Violino

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

Interno dell'edificio 1'

L'edificio 1''

Foto attuale dell'edificio 3 da nord-ovest

Foto del 2001 dell'edificio 3 (fronte nord-est)

Foto del 2001 dell'edificio 3 da nord-ovest

Foto del 2001 dell'edificio 3 da sud-est

In cui localizzare il nuovo manufatto edilizio

Una foto attuale dell'edificio n. 2 (fronte nord-est)

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

SCHEDA
8 R 5 /c3

TOPONIMO: Violino

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

L'area della zona ippica a sud del complesso edilizio storico

Le strutture presenti nell'area per attività ippiche

Il fienile esistente nell'area per attività ippiche

La letamaia del centro ippico

FILM N° 28 FOTO 24 ED. N° 3

Lo spazio lungo strada da sistemare a parcheggio per l'area per attività ippiche

FILM N° 28 FOTO 23 ED. N° 3

FILM N° 28 FOTO 22 ED. N° 3

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

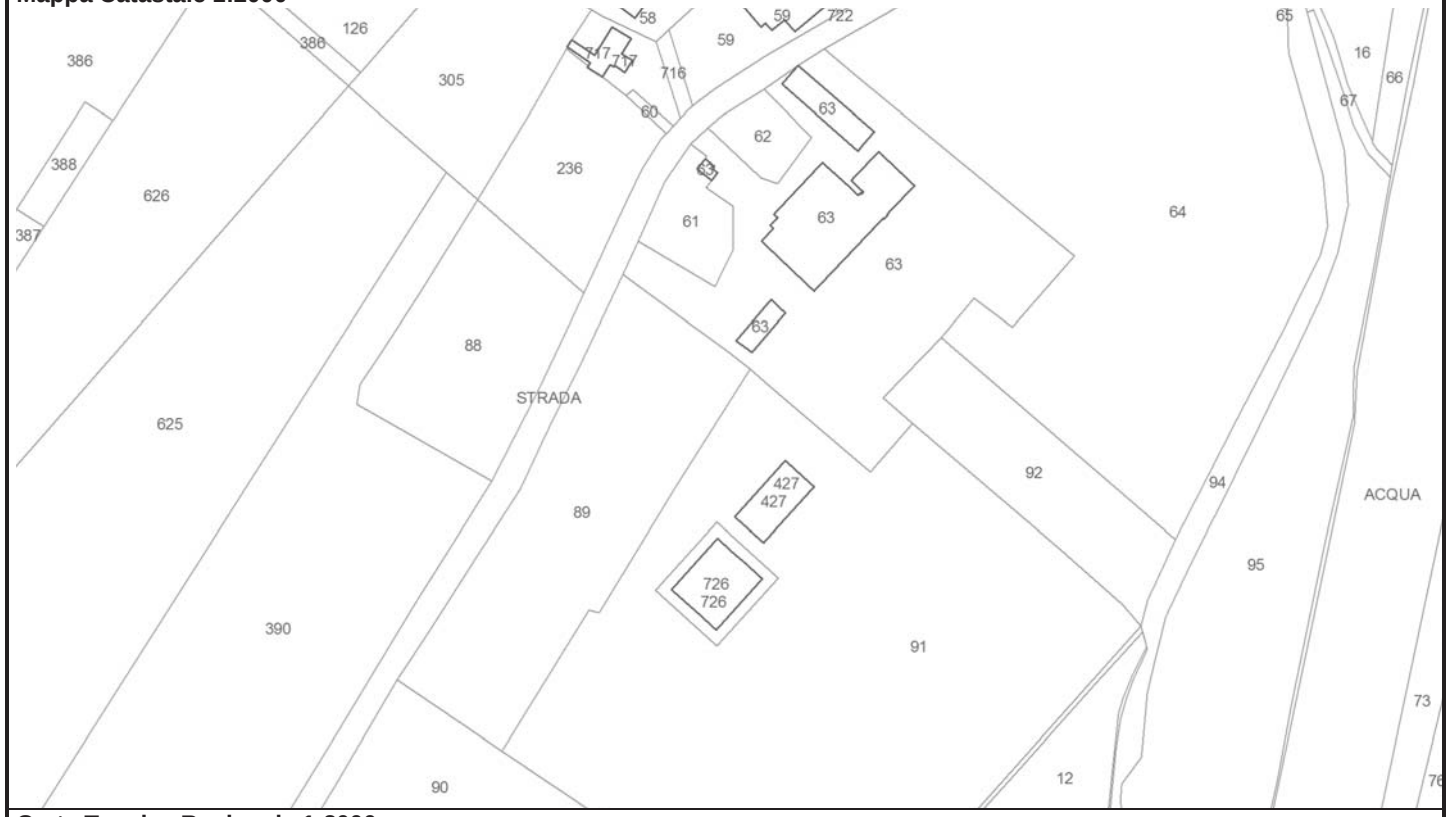
SCHEDA
8 R 5 /d

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

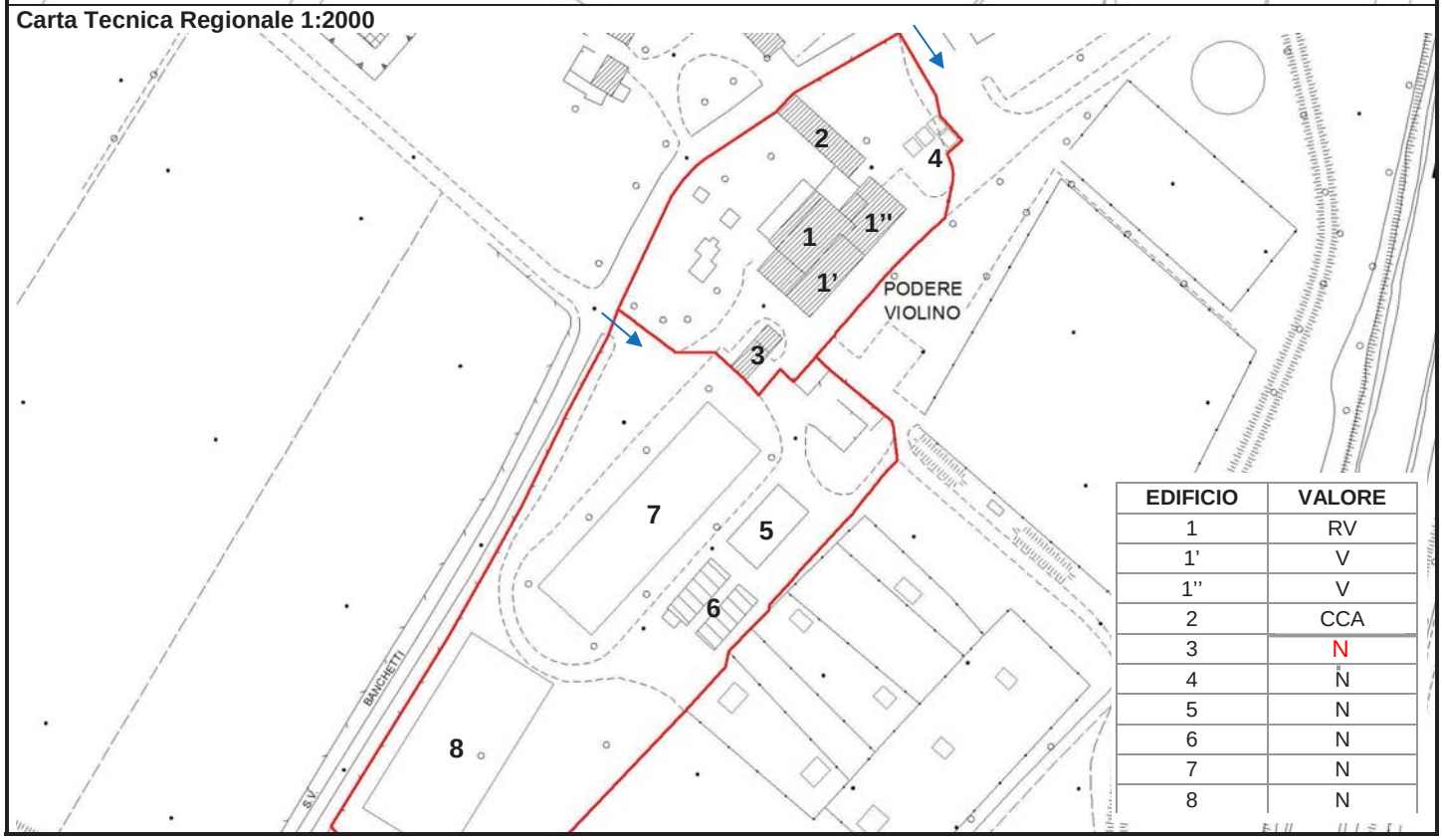
TOPONIMO: Violino
Ambito organico n° 11
Zona Territoriale Omogenea: F9

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici
Foglio Catastale: 82
Vincoli:

Mappa Catastale 1:2000



Carta Tecnica Regionale 1:2000



EDIFICIO	VALORE
1	RV
1'	V
1''	V
2	CCA
3	N
4	N
5	N
6	N
7	N
8	N

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

SCHEDA
8 R 5 /e1

TOPONIMO: Violino

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

FOTO 1 ED. N° 1

FOTO 2 ED. N° 1

FOTO 3 ED. N° 1

FOTO 4 ED. N° 1

FOTO 5 ED. N° 1, 1'

FOTO 6 ED. N° 1'

FOTO 7 ED. N° 1', 1"

FOTO 8 ED. N° -

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

SCHEDA
8 R 5 /e2

TOPONIMO: Violino

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

FOTO 9 ED. N° 4, 1"

FOTO 10 ED. N° 4, 1", 1', 2

FOTO 11 ED. N° 2

FOTO 12 ED. N° 2

FOTO 13 ED. N° 3

FOTO 14 ED. N° 3

FOTO 15 ED. N° 5

FOTO 16 ED. N° 5, 7

Analisi e classificazione del Patrimonio Edilizio Esistente al 1940

SCHEDA
8 R 5 /e3

TOPONIMO: Violino

OGGETTO: Abitazione rurale e annessi rustici

FOTO 17 ED. N° 7

FOTO 18 ED. N° 7

FOTO 19 ED. N° 6

FOTO 20 ED. N° 6

FOTO 21 ED. N° 8

FOTO 22 ED. N° -

FOTO ED. N°

FOTO ED. N°