



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Servizio Pianificazione Urbanistica
e Governo del Territorio

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

D.C.C. n.43 del 23/03/2011

U_2017_02

Rettifica dell'errore materiale

SCHEDA 77 Villa Giulia

(Edifici Specialistici, Ville ed edilizia rurale di pregio)

art. 21 della L.R. 65/2017

Loc. Molinelli

PRG

ID:

U_02_17_EC

Adozione:

Approvazione:

Sindaco
ing. Alessandro Ghinelli

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Marco Carletti

RELAZIONE

OGGETTO : Rettifica dell'errore materiale contenuto nella scheda dell'allegato A del Regolamento Urbanistico, n.77 Villa Giulia, in loc. Mulinelli, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014. (U2/2017)

Il procedimento in oggetto è relativo alla rettifica dell'errore materiale all'interno della scheda normativa del Regolamento Urbanistico, allegato A n. 77 "Villa Giulia" in loc. Mulinelli.

Tale scheda comprende al suo interno n. 2 fabbricati, un edificio principale ed un edificio secondario, per i quali la disciplina attuale prevede il restauro e il risanamento conservativo.

L'edificio principale è costituito da una villa di pregio, già presente nel catasto Leopoldino, mentre l'edificio secondario, non presente nello stesso catasto, è un immobile senza valore architettonico, realizzato in origine come stalla con licenza edilizia n. 307 del 18.05.1960, che negli anni ha subito diversi interventi che ne hanno determinato anche una diversa destinazione (da stalla a residenziale).

Nel Piano Regolatore Generale non più vigente, per mero errore materiale, fu apposto il vincolo T2, che vincolava l'edificio all'intervento di restauro e risanamento conservativo, oltre che su Villa Giulia (edificio n. 1) anche sull'annesso agricolo (edificio n. 2).

Successivamente con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 376 del 21.12.1998 e n. 116 del 28.04.1999, fu, rispettivamente, adottata e approvata una variante al PRG, per l'eliminazione del vincolo T2 dall'edificio n. 2, il quale non presentava alcun valore architettonico.

Nella delibera di adozione al punto 21) era scritto : "*eliminazione del vincolo T2 posto per mero errore materiale ad annesso agricolo che non presenta alcun valore architettonico (domanda presentata dalla Sig. Paola Pompei in loc. Mulinelli)*".

A seguito dell'approvazione della sopra citata variante e della conseguente rimozione del vincolo, sull'edificio secondario, furono effettuati interventi di ristrutturazione con utilizzo anche delle volumetrie derivate dalla demolizione di annessi esistenti (concessione edilizia in sanatoria n. 283 del 15.03.2000).

Il PTCP approvato con DCP 72 del 16/05/2000 individuava entrambi gli edifici all'interno di un'ampia area di tutela paesistica della villa e segnala l'edificio n. 1 come principale (retinato) e l'edificio n. 2 come accessorio (rettangolo barrato).

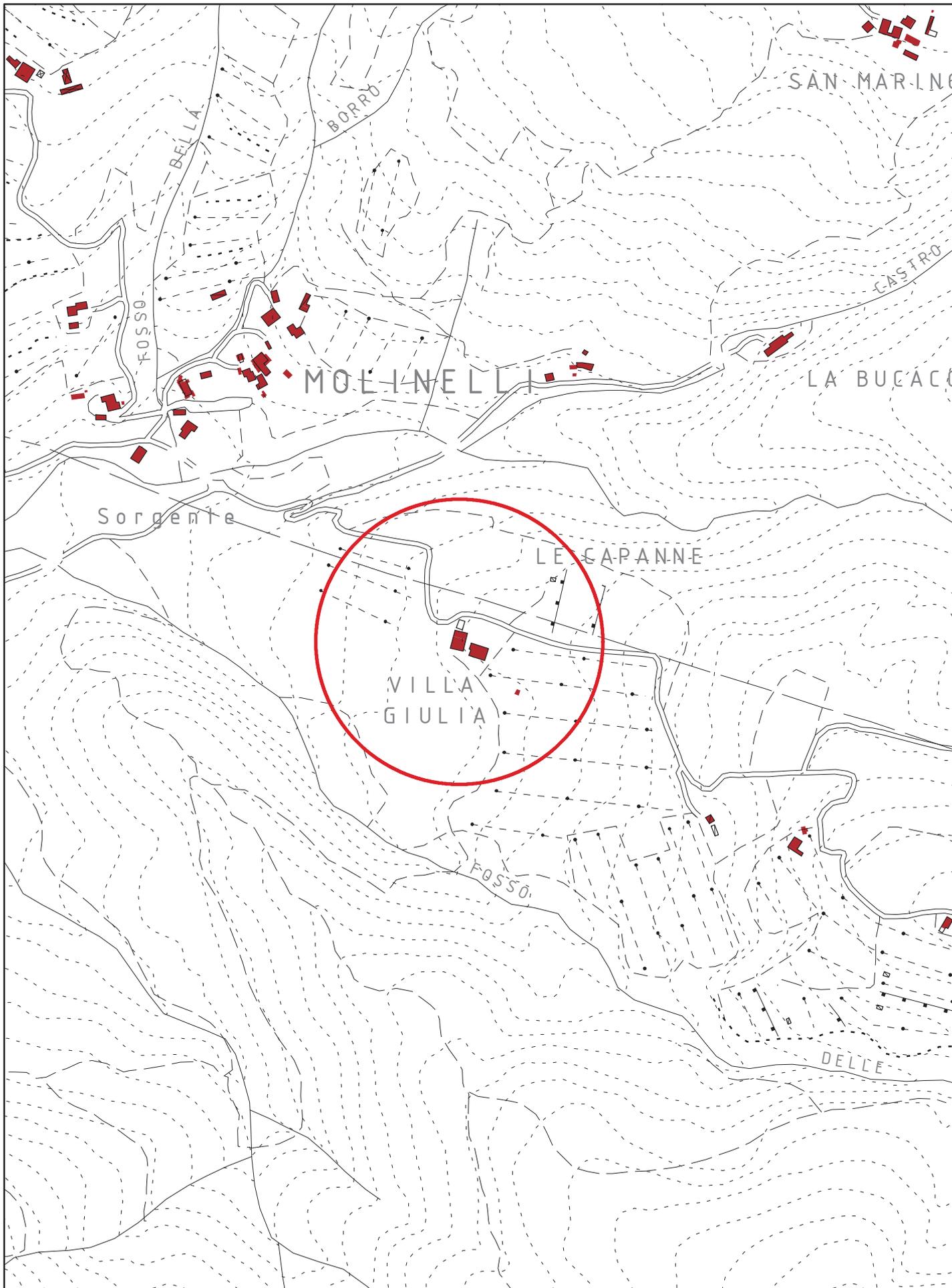
Il Piano strutturale approvato con DCC 136 del 12/07/2007, alla tav. C.02 invariante strutturali, individuava entrambi gli edifici come "edificio specialistico e ville" (art. 39 NTA del PS) prescrivendo che per essi il Regolamento Urbanistico potrà prevedere soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo.

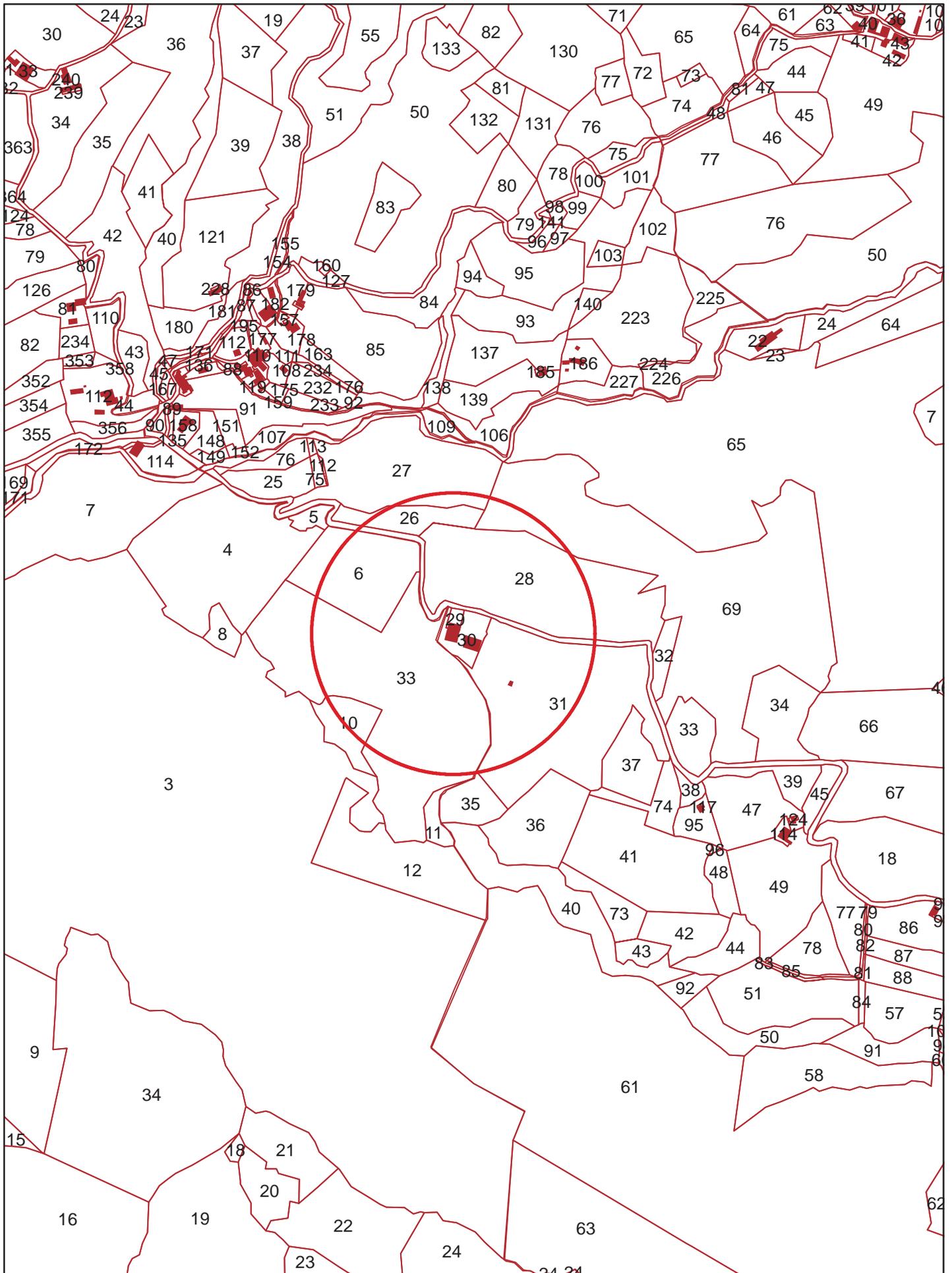
Il Regolamento Urbanistico approvato con DCC 107/2013 nell'allegato A ha redatto la scheda n. 77 Villa Giulia, assoggettando al restauro e risanamento conservativo entrambi gli edifici. Nella stessa scheda inoltre è precisato che "*Gli edifici sono indicati dal PTCP vigente tra gli edifici specialistici e ville*".

In data 21.12.2016 prot. 153403 la Sig.ra Paola Pompei, proprietaria del compendio immobiliare, ha presentato un'istanza in cui, evidenziato che l'edificio secondario n. 2, è stato nuovamente inserito nella scheda norma allegato A n. 77 "Villa Giulia", edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio ed è stato assoggettato al restauro e risanamento conservativo, chiede la rimozione dell'errore materiale contenuto nella scheda in oggetto.

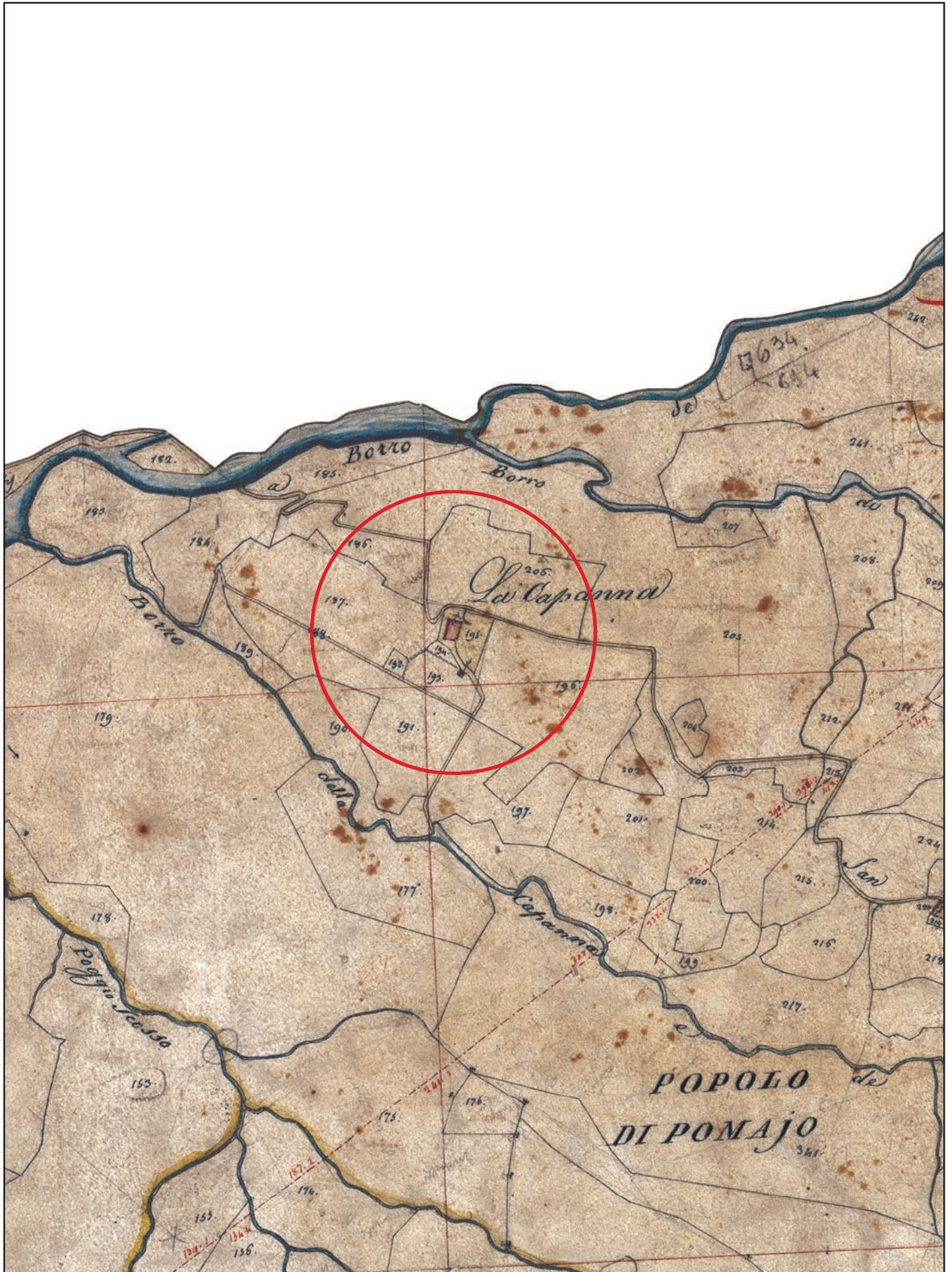
Alla luce di quanto sopra, si ritiene opportuno recepire la richiesta della Sig.Paola Pompei procedendo alla rettifica dell'errore materiale contenuto nella scheda dell'allegato A del Regolamento Urbanistico, n.77 Villa Giulia, in loc. Mulinelli, attivando la procedura prevista ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 65/2014. La rettifica pertanto avverrà assoggettando l'edificio 2 alla ristrutturazione edilizia anziché al restauro.

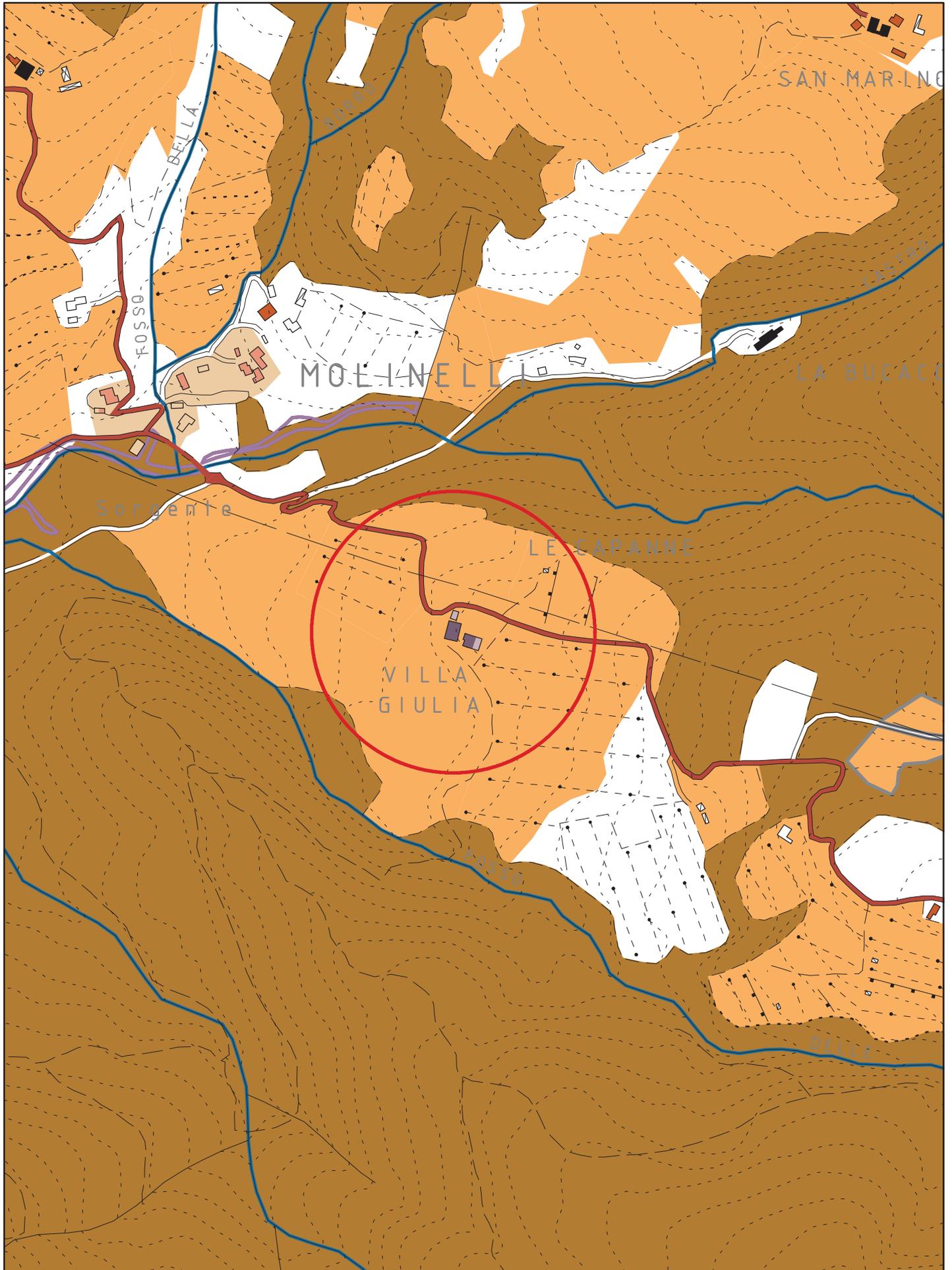
Non si effettua alcuna valutazione circa la conformità del presente atto con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, approvato con DCRT 37 del 27/03/15, trattandosi della rettifica di un errore materiale e tenuto conto la stessa non è riferita ad aree tutelate tenute pertanto al rispetto delle prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria del PIT.



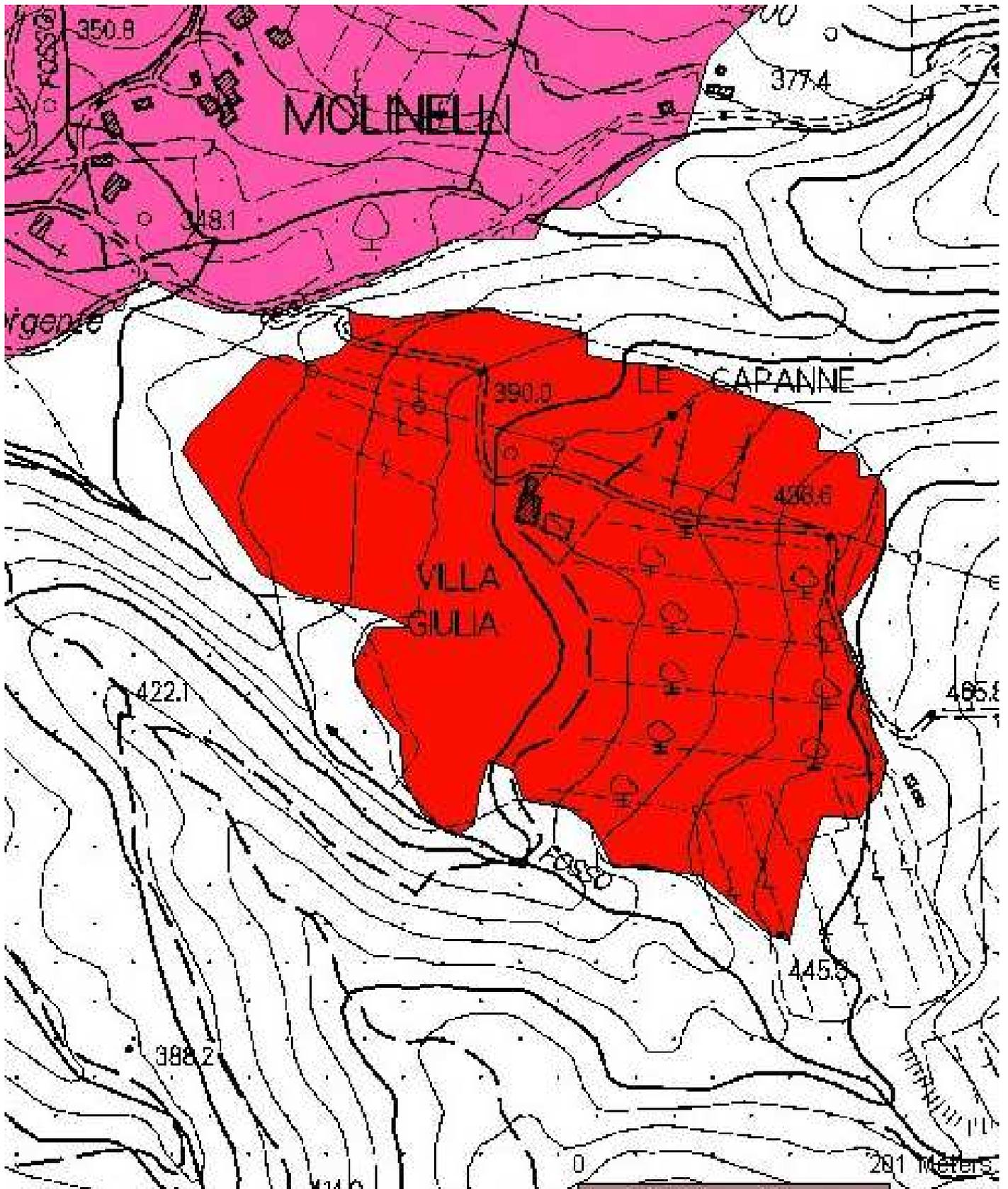








VILLE



U_2017_02
PTCP

area di tutela paesistica della villa

INFORMAZIONI GENERALI

Tipo:	villa/casa padronale e casa/e colonica/e	
Posizione:	mezza costa	
Rapporto con la viabilità:	tangente	
Accessibilità	Tipo Strada:	sterro
	Qualità:	discreta
Reti	Acqua potabile:	pozzo privato
	Luce:	si
	Riscaldamento:	gpl
	Fognatura:	a dispersione
	TV:	antenna e parabola
	Telefono:	si
Destinazione d'uso prevalente	residenza	
Numero edifici rilevati	2	

SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

1.1 Articolazione volumetrica:

Grande villa costituita da due piani a monte e tre a valle, con ingresso composto da scale e piccola loggia aperta. Una ulteriore loggia panoramica aperta sulle colline è collocata sul lato a valle. Il volume è collocato a mezza costa della collina di S. Severo, mentre la villa ha anche dei vani interrati, coperti da giardino pensile. Il secondo edificio è caratterizzato da due livelli con più corpi scala di accesso diretto al livello superiore. Di volumetria compatta, l'edificio ha un grande terrazzo panoramico sotto il quale è organizzata una rimessa/limonaia ,con grande portico frontale

1.2 Spazi aperti di pertinenza:

Muro di cinta in pietra sottolineato da tratti di filari di cipressi. Ampio spazio pavimentato in pietra a valle con piazzale inghiaiato a monte. Piccolo giardino pensile con aiuole e vialetti inghiaati. Viali di accesso con rotaie in lastrico di pietra e sterro.

1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi

Edificio n°	Tipo
1	EDIFICIO PRINCIPALE
2	EDIFICIO SECONDARIO

Edificio n° 1

Edificio a volumetria compatta con pianta rettangolare

Orientamento del fronte principale: est

Numero piani: 2.0 a monte, 3.0 a valle

Destinazione d'uso attuale a piano terra: residenza, nei piani superiori: residenza

Destinazione d'uso originaria: residenza

Numero delle unità abitative: 2

Edificio n° 2

Edificio a volumetria compatta con pianta rettangolare

Numero piani: 2.0

Destinazione d'uso attuale a piano terra: residenza, nei piani superiori: residenza

Destinazione d'uso originaria: residenza

Numero delle unità abitative: 2

SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE DEGLI EDIFICI

EDIFICIO n° 1

2.1 Condizioni generali: ottimo

2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori

Ubicazione:	interni ed esterni
Tipologia e materiali:	Scale esterne in struttura portante in muratura, intonacata e gradini rivestiti in pietra. Parapetto in muratura con cimasa in cotto e metallico
Alterazioni:	no

2.3 Coperture

Tipo:	a padiglione
Materiali manto:	coppi e tegole
Materiali gronda:	mattoni e/o mezzane
Alterazioni:	no

2.4 Scatola muraria

Materiali:	non rilevabile
Intonaco:	si
alterazioni:	no

2.5 Aperture

Tipo distribuzione:	Aperture regolari ed allineate verticalmente
Tipo apertura:	Accessi rettangolari e centinati; piccole finestre, sia rettangolari che quadrate, con elementi costitutivi in pietra formata a cornice. Inferriate metalliche al piano terra
Alterazioni:	no
Note:	Legno e vetro

2.6 Infissi

Tipo e materiali:	Legno e vetro
Oscuramento prevalente:	persiane in legno

2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate

Tipo:	loggia
Note:	Loggiato al piano primo con pilastri intonacati, parapetto in muratura e cimasa in cotto. Falda di copertura in legno e laterizio. Forno collocato sotto il loggiato

2.8 Superfettazioni

Tipo:	assenti
-------	---------

EDIFICIO n° 2

2.1 Condizioni generali: ottimo

2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori

Ubicazione:	interni ed esterni
Tipologia e materiali:	Scale in struttura portante in cls intonacato, con parapetto in muratura e cimasa in laterizio. Gradini rivestiti in cotto

Alterazioni: modificati rispetto allo stato originario

2.3 Coperture
Tipo: a capanna
Materiali manto: coppi e tegole
Materiali gronda: mattoni e/o mezzane
Alterazioni: no

2.4 Scatola muraria
Materiali: non rilevabile
Intonaco: si
alterazioni: no

2.5 Aperture
Tipo distribuzione: Aperture regolari allineate verticalmente.
Tipo apertura: Accessi rettangolari e centinati, con piccole finestre, sia rettangolari che quadrate. Soglie in pietra. Aperture di grandi dimensioni con portoni lignei
Alterazioni: no

2.6 Infissi
Tipo e materiali: legno e vetro
Oscuramento prevalente: scuri interni

2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate
Tipo: terrazzo/balcone
Note: Grande terrazzo pavimentato in pietra e cotto con parapetto in muratura e metallico tipo merlatura. Sotto il terrazzo grande rimessa con portico a tre fornic, centinati, ed aperture rettangolari e quadrate

2.8 Superfettezioni
Tipo: assenti

SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITA'

3.1 Elementi da conservare e tutelare

3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare

SEZIONE 6 - REPORT FOTOGRAFICO

Punti di vista

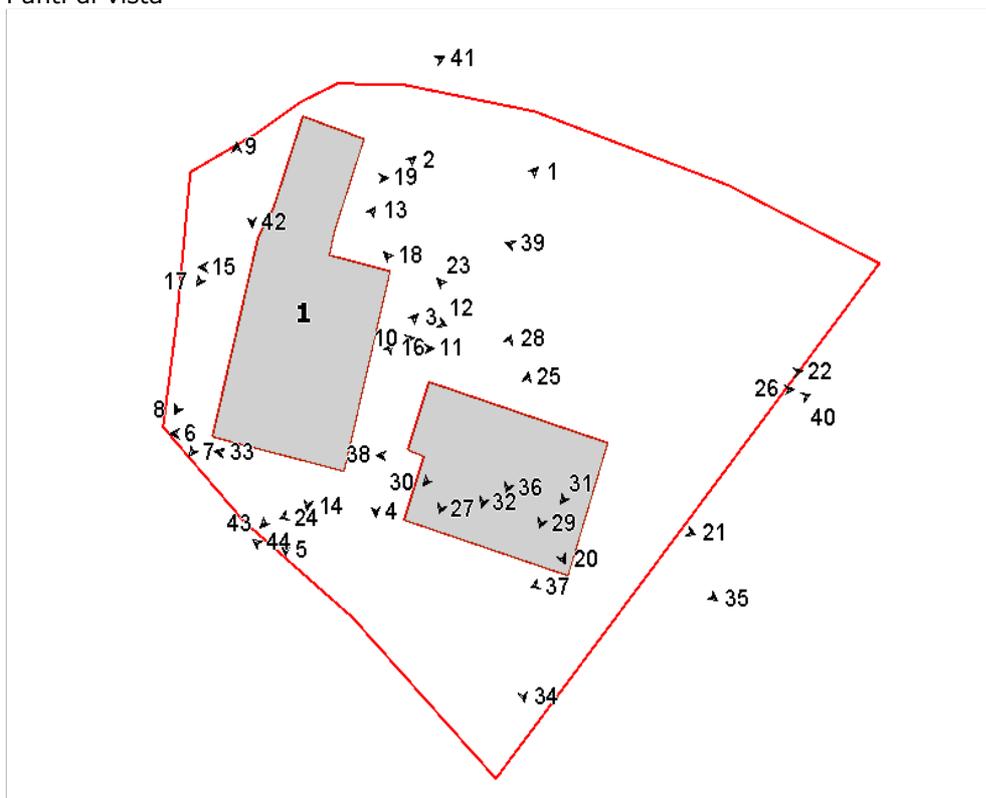


Foto n° 1 (edificio 1)



Foto n° 2 (edificio 1)



Foto n° 3 (edificio 1)



Foto n° 4 (edificio 1)



Foto n° 5 (edificio 1)



Foto n° 6 (edificio 1)



Foto n° 7 (edificio 1)



Foto n° 8 (edificio 1)



Foto n° 9 (edificio 1)



Foto n° 10 (edificio 1)



Foto n° 11 (edificio 1)



Foto n° 12 (edificio 1)



Foto n° 13 (edificio 1)



Foto n° 14 (edificio 1)



Foto n° 15 (edificio 1)



Foto n° 16 (edificio 1)



Foto n° 17 (edificio 1)



Foto n° 18 (edificio 1)



Foto n° 19 (edificio 1)



Foto n° 20 (edificio 2)



Foto n° 21 (edificio 2)



Foto n° 22 (edificio 2)



Foto n° 23 (edificio 2)



Foto n° 24 (edificio 2)



Foto n° 25 (edificio 2)



Foto n° 26 (edificio 2)



Foto n° 27 (edificio 2)

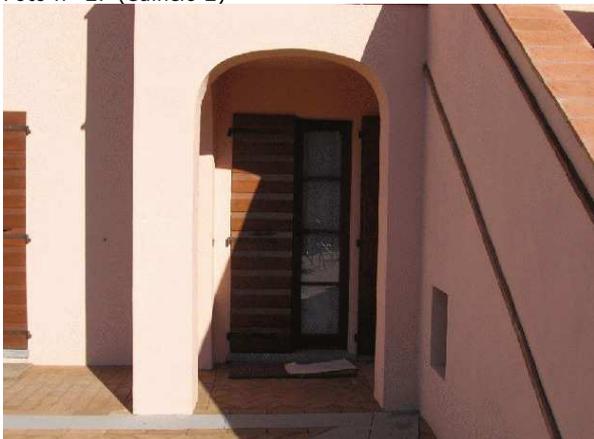


Foto n° 28 (edificio 2)



Foto n° 29 (edificio 2)

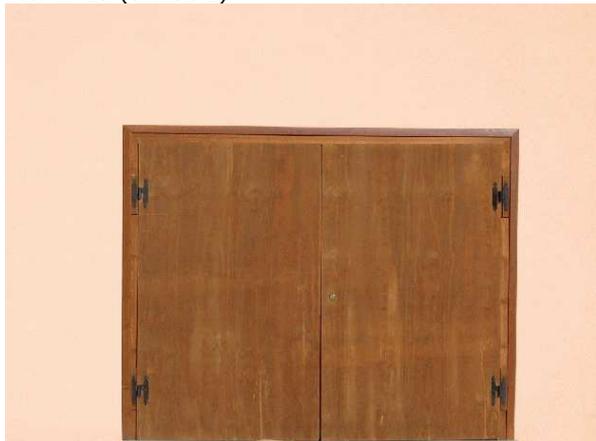


Foto n° 30 (edificio 2)



Foto n° 31 (edificio 2)

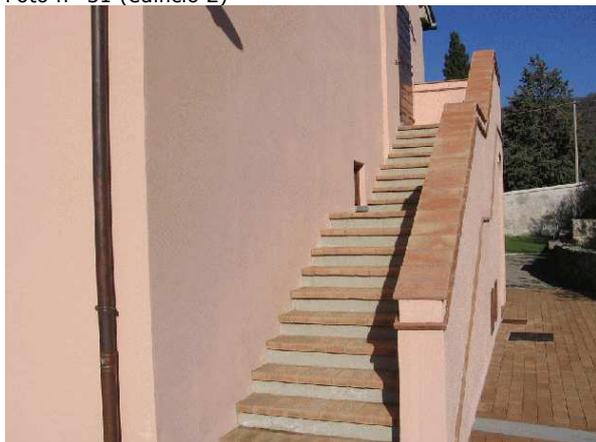


Foto n° 32 (edificio 2)



Foto n° 33 (edificio 2)



Foto n° 34 (edificio 2)



Foto n° 35 (edificio 2)



Foto n° 36 (edificio 2)



Foto n° 37 (edificio 2)



Foto n° 38 (edificio 2)



Foto n° 39



Foto n° 40



Foto n° 41



Foto n° 42



Foto n° 43



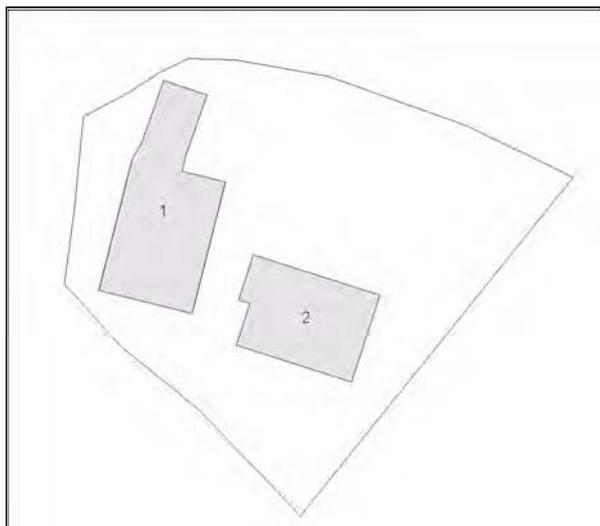
Foto n° 44







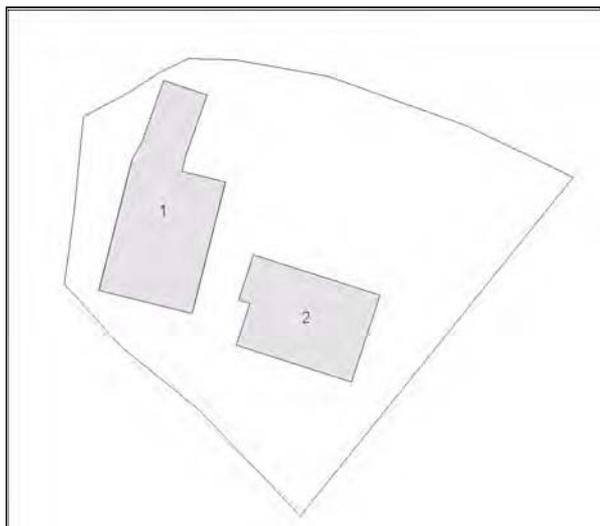
Scheda n°77 Villa Giulia



Restauro e risanamento conservativo

Gli edifici sono indicati dal PTC vigente tra gli edifici specialistici e ville.

Scheda n°77 Villa Giulia



1. Restauro e risanamento conservativo

L'edificio è indicato dal PTC vigente tra gli edifici specialistici e ville.

2. Ristrutturazione edilizia

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo