



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale 2003

Regolamento Urbanistico

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

Variante U_17_2012

D.C.C. n. 107 del 23/07/2013

Variante U_04_2014

Variante al RU per la modifica della scheda normativa
n.692 in località Tregozzano

PRG

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID:

U_04_14_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
avv. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE TECNICA

Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della scheda Normativa n. 692 in località Tregozzano (Arezzo) - fabbricato n. 4

Variante al RU per modifiche alla categoria di intervento del fabbricato 4 scheda normativa n. 692 in loc. Tregozzano (“Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi e aggregati”). La scheda normativa n. 692 comprende 6 fabbricati ai quali è stata assegnata, per gli edifici n. 1, 4, 5 e 6 la categoria di intervento di restauro conservativo e per i fabbricati 2 e 3 quella di ristrutturazione edilizia. Il fabbricato n. 4, oggetto della presente variante, comprende un fienile in pietra e una tettoia chiusa su tre lati, a questi manufatti è stata attribuita unitariamente la categoria di intervento di restauro conservativo.

In particolare la scheda norma, per il fabbricato n. 4, oggetto della presente variante, aggiunge la seguente precisazione per la tettoia chiusa su tre lati: “viene consentita la ricostruzione addossata all’edificio di pregio con materiali anche diversi dagli esistenti, senza cambio di destinazione d’uso e mantenendo l’attuale lato non tamponato”.

L'intenzione del richiedente è quella di trasformare l'uso del fabbricato 4 per realizzare una unità residenziale, intendendo comunque valorizzare il fienile antico. Infatti la variante intende mantenere l'intervento di restauro al fienile e attribuire alla tettoia l'intervento di sostituzione edilizia.

Il progetto proposto prevede la demolizione dell'attuale manufatto in blocchi di tufo e copertura in lastre di eternit, il suo rifacimento con materiali diversi ed il restauro conservativo dell'antico fienile di pregio, nella ricerca di valorizzazione dello stesso. La nuova porzione di fabbricato verrà realizzata a parità di S.U.L. ma con altezza notevolmente inferiore all'esistente, con il risultato di dimezzare la volumetria di nuova realizzazione.

Questo abbassamento del nuovo corpo di fabbrica comporterà per il paesaggio un notevole miglioramento in quanto si aumenta il cono visivo verso le colline a nord, percepito dal resede dove insistono altri due fabbricati.

VALUTAZIONE DI COERENZA

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art. 11 comma 2 L.R. 01/05 che recita:

2. Ai sensi di quanto previsto dagli articoli 48, 51, 53, 55, 56 e 67, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio contengono:
 - a) le apposite analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni dei piani;
 - b) la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana.

Per quanto riguarda il punto a): coerenza interna/esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata, alle eventuali normative vincolistiche presenti:

1. Coerenza con il P.I.T. approvato con D.C.R. 24 Luglio 2007, n. 72 e successiva variante d'implementazione adottata con Delibera del Consiglio Regionale 16 Giugno 2009 n. 32:

gli interventi previsti non sono in contrasto con le previsioni del P.I.T. vigente e non contrastano con la sezione del Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Coerenza con il P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo con Del. C.P. n. 72 del 16.05.2000:

gli interventi previsti non sono in contrasto con le previsioni del P.T.C.P.

3. Coerenza con il Piano Strutturale del Comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007:

nelle Invarianti strutturali il "fabbricato 4" della scheda 692 non viene classificato, come invece gli altri fabbricati appartenenti alla scheda, come "altri edifici di antica formazione", pertanto la variante risulta coerente.

Nella tavola delle "Tutele strategiche paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica" è classificato come area di tutela delle ville e degli edifici specialistici nei quali il Piano Strutturale all'art. 50 non prevede la localizzazione di interventi di

nuova edificazione, pertanto non prevedendo un intervento di nuova costruzione, la variante risulta coerente.

Nella tavola “Tutele Strategiche: aree agricole speciali” è classificato come “aree agricole sottoposte a tutela paesistica”, dove il P.S. all’art. 67 lo individua nelle aree agricole speciali da sottoporre a particolare normativa al fine di salvaguardare l’ambiente e il paesaggio agrario, pertanto la variante risulta coerente.

Nella tavola “Sistemi territoriali, sottosistemi ed ambiti funzionali” è classificato come “V2 Le aree di transizione pedecollinari”, per le quali il P.S. ammette la destinazione d’uso residenziale, pertanto la variante risulta coerente.

4. Coerenza con il Regolamento Urbanistico:

il R.U. inserisce il fabbricato nella categoria “Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati”, rimandando la normativa specifica alla scheda n. 692. Come già illustrato nella descrizione della variante, rispetto a quanto previsto dalle norme di R.U., e cioè la ricostruzione della tettoia a parità di S.U.L., pur mantenendo l’attuale lato aperto non tamponato, sempre per quanto riguarda l’edificio 4, viene proposto l’intervento ammesso di sostituzione edilizia che consente la demolizione e la ricostruzione a parità di S.U.L della sola tettoia chiusa su tre lati, lasciando la superficie restante dell’antico fienile con la categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo come in origine.

L’art. 70 delle N.T.A. del R.U. (interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d’uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole) recita al comma 4 che “Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul compresa tra 80 e 500 mq, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all’art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di: ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, trasferimento volumetrico di cui all’art. 32 commi 1, 2, 4 e 8. E’ ammesso il cambio di destinazione d’uso se gli immobili, esistenti e di progetto, sono collocati in un contesto di riferimento di cui all’art. 2 comma 3. E’ prescritta la Sul minima di mq 100 per ciascun alloggio per gli interventi che prevedono più di un alloggio”.

La S.U.L. della sola tettoia è attualmente mq. 99.20, pertanto la modifica della destinazione d’uso del manufatto risulta coerente con il RU.

5. Vincoli sovraordinati: nella zona interessata dagli interventi non sono presenti vincoli sovraordinati.

Per quanto riguarda il punto b): la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e per la salute umana viene condotta analizzando ogni singolo punto:

1. effetti a livello paesaggistico:

il fine della variante è quello di demolire il manufatto in eternit che costituisce attualmente fonte di degrado architettonico per il complesso degli edifici restanti affacciati nella corte tutti di proprietà della richiedente, facenti parte della scheda n. 692 e soprattutto non viene valorizzato il fabbricato sottoposto a restauro e risanamento conservativo e cioè l'antico fienile. La nuova porzione di fabbricato verrà realizzata a parità di S.U.L. in conformità alle norme del Regolamento Edilizio.

Si può dunque concludere che l'impatto fisico degli interventi previsti sul paesaggio sarà sicuramente positivo e migliorativo, vista la natura stessa della variante, che prevede la eliminazione del volume fonte di degrado e la sua ricostruzione secondo le logiche architettoniche e di accrescimento del compendio immobiliare nonché di valorizzazione dell'intero edificio oggetto della presente istanza accresciuto dal restauro dell'antico fienile di sicuro pregio, come anche riconosciuto nella scheda. La variante ha quindi lo scopo di valorizzare l'antico fienile, addossando un volume rettangolare molto semplice nelle forme e con materiali moderni completamente diversi, il più possibile permeabile visivamente, di altezza molto inferiore rispetto all'esistente, il tutto per mettere in evidenza e valorizzare il fabbricato originario.

2. effetti a livello territoriale, economico e sociale:

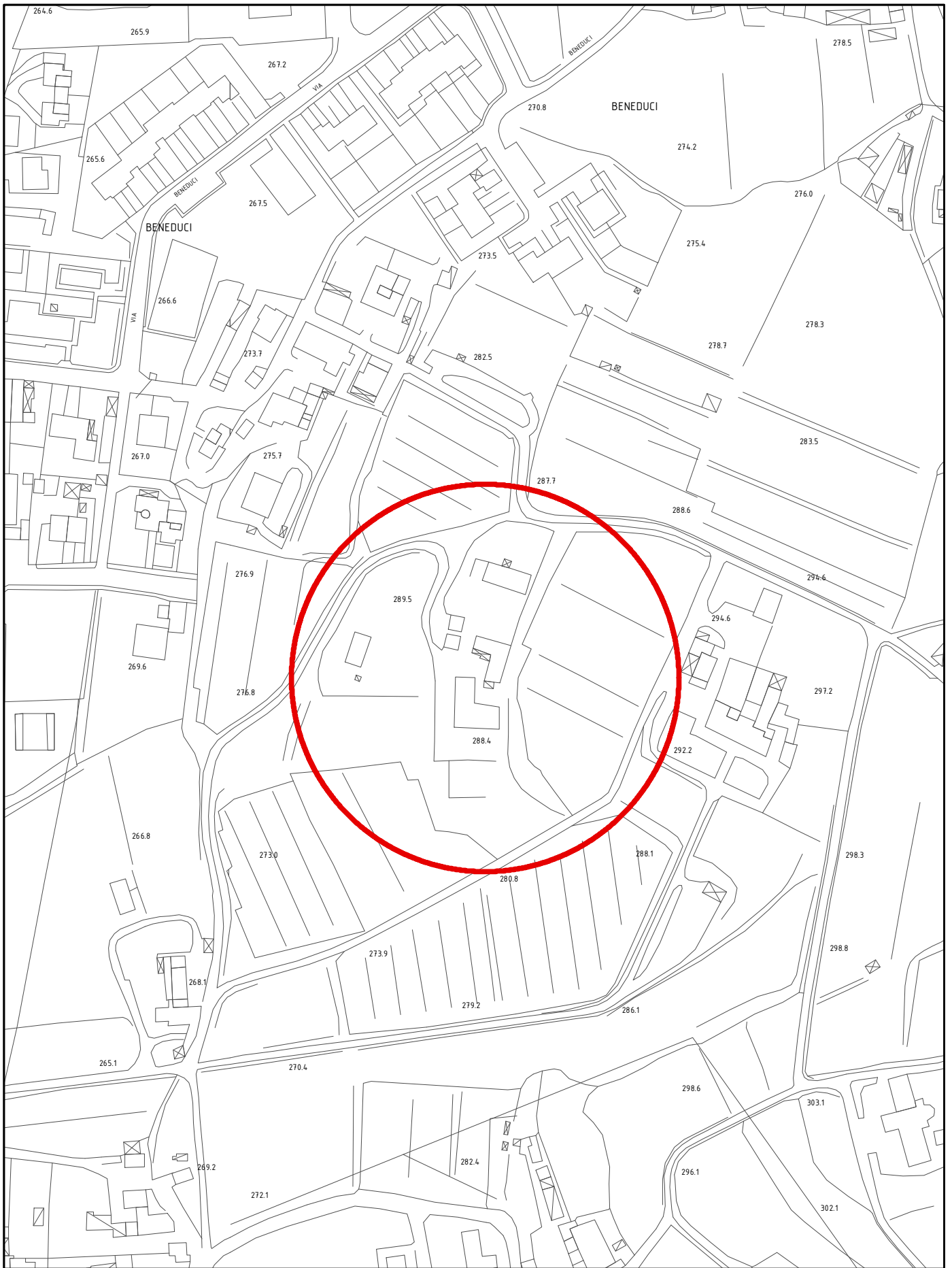
L'impatto sul territorio che avrà la variante sarà molto modesto, visto l'esigua S.U.L. che può essere utilizzata e quindi non avrà una particolare incidenza sul sistema della viabilità o su altre variabili fisiche del territorio. La strada bianca di accesso è della stessa proprietà e viene consentito il solo traffico locale.

A livello socio-economico l'impatto sarà ugualmente modesto, poiché l'esiguo numero di occupanti non potrà di certo incidere sui parametri economici territoriali.

3. effetti a livello della salute umana:

L'impatto sulla salute umana sarà nullo.

In generale è possibile pertanto affermare che la presente variante produce effetti positivi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale mentre non produce alcun effetto sulla salute umana.



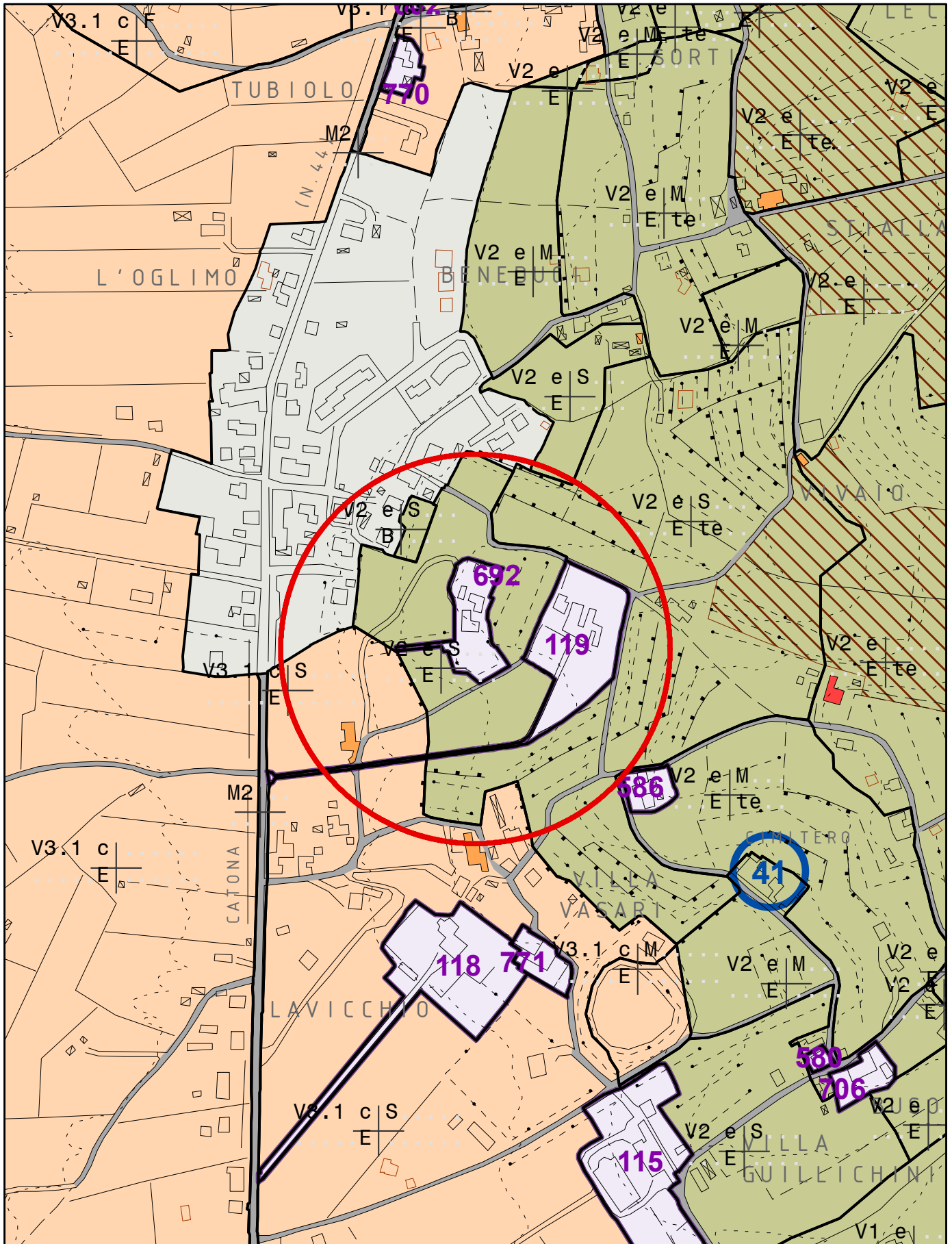
U_04_2014
CTR

Scala 1:2000



U_04_2014
ORTOFOTO

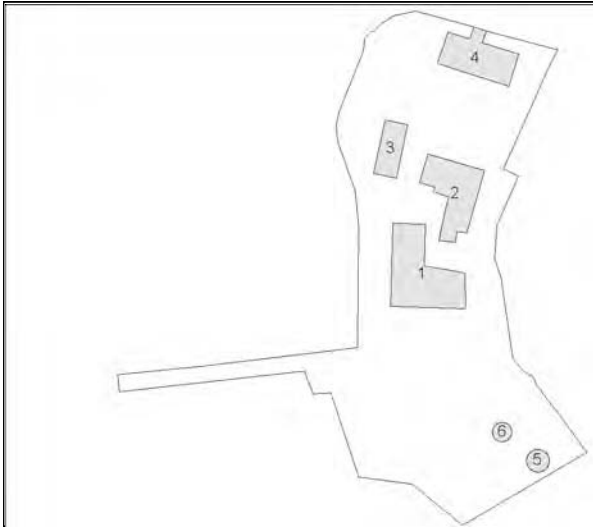
Scala 1:2000





STATO ATTUALE

Scheda n°692



Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero

Edificio n° 3: Ristrutturazione edilizia

Edificio n° 4: Restauro e risanamento conservativo

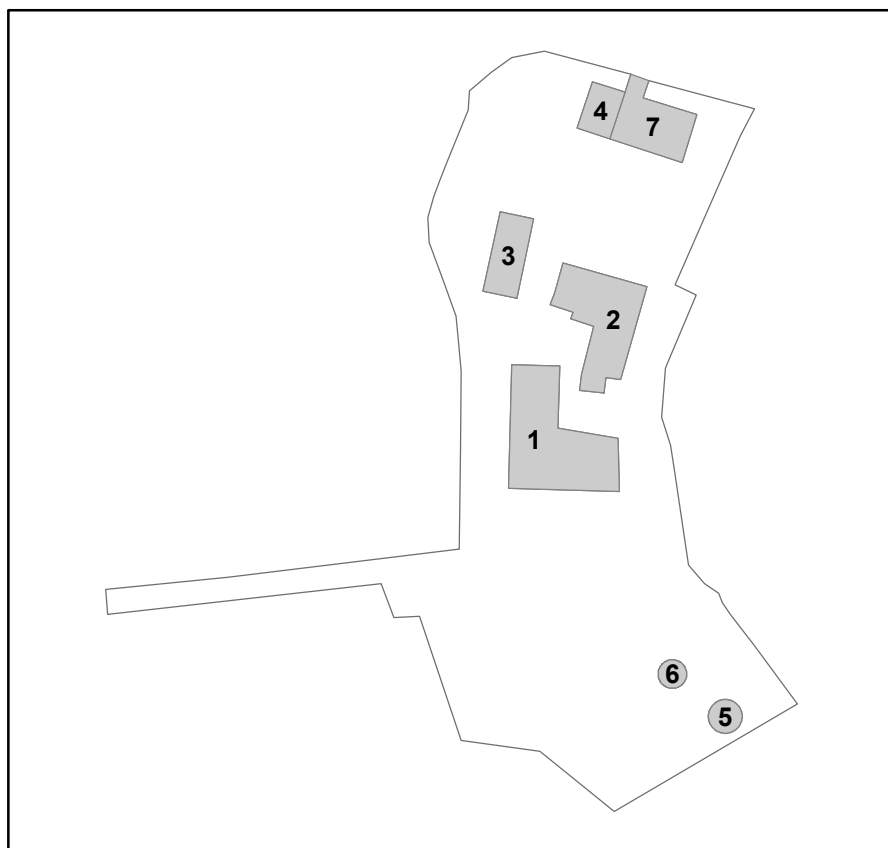
Viene consentita la ricostruzione della tettoia addossata all'edificio di pregio con materiali anche diversi dagli esistenti, senza cambio di destinazione d'uso e mantenendo l'attuale lato aperto non tamponato.

Edificio n° 5: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 6: Restauro e risanamento conservativo

STATO MODIFICATO

Scheda n°692



Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero

Edificio n° 3: Ristrutturazione edilizia

Edificio n° 4: Restauro e risanamento conservativo

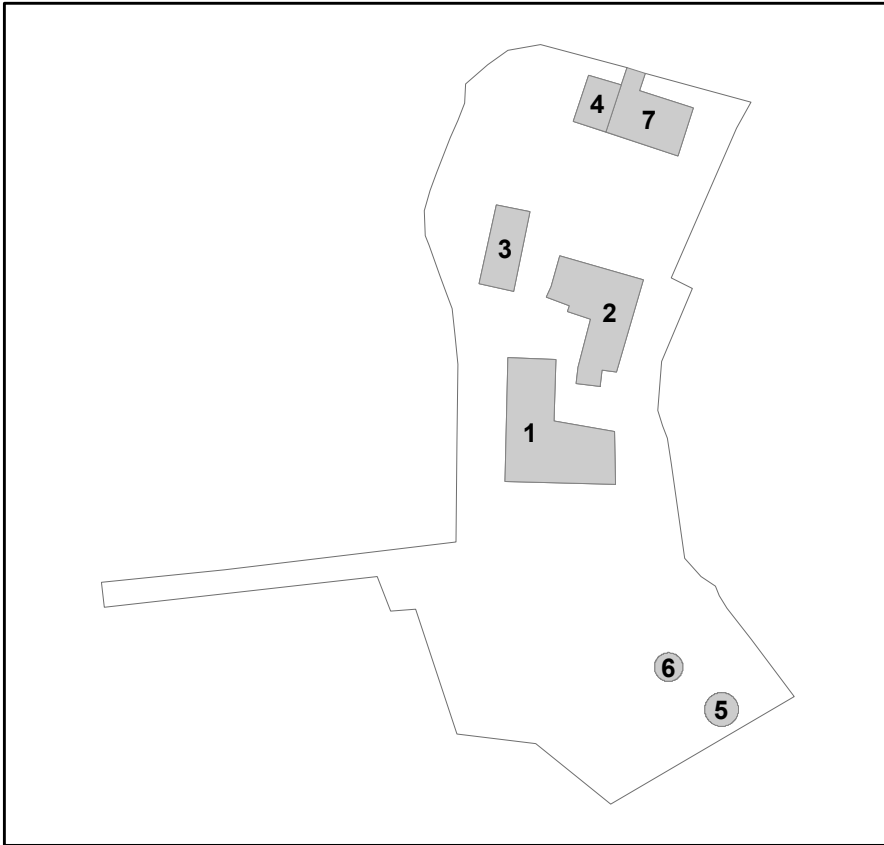
Edificio n° 5: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 6: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 7: Ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia, in aderenza all'edificio n.4, altezza massima in gronda mt.3,50, prospetto principale prevalentemente vetrato.

STATO SOVRAPPOSTO

Scheda n°692



Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero

Edificio n° 3: Ristrutturazione edilizia

Edificio n° 4: Restauro e risanamento conservativo

Viene consentita la ricostruzione della tettoia addossata all'edificio di pregio con materiali anche diversi dagli esistenti, senza cambio di destinazione d'uso e mantenendo l'attuale lato aperto non tamponato.

Edificio n° 5: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 6: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 7: Ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia, in aderenza all'edificio n.4, altezza massima in gronda mt.3,50, prospetto principale prevalentemente vetrato.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo