



COMUNE DI AREZZO
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Direzione Servizi per il Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Regolamento
Urbanistico**

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

Variante U_006_2012

scheda normativa Villa Salmi

PRG

Relazione tecnica e scheda normativa n.37 Villa Salmi

ID: U_06_12_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Sindaco
av. Giuseppe Fanfani

Assessore
Stefano Gasperini

Direzione Sviluppo Economico
Arch. Fabrizio Beoni

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE TECNICA

La presente variante al RU è contestuale al piano di recupero del complesso immobiliare di Villa Salmi in loc. Stoppe d'Arca e consiste in una modifica degli interventi ammessi sui fabbricati esistenti facenti parte della scheda n. 37 del RU "Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati". L'intervento di recupero è finalizzato all'eliminazione del degrado esistente ed alla riqualificazione dell'assetto insediativo del complesso architettonico per la realizzazione di un centro studi e convegni per la linguistica.

Il piano è suddiviso in 6 UMI (unità minime di intervento) attuabili con singoli atti abilitativi. Si prevede un intervento di sostituzione edilizia su edifici in parte soggetti a rc (A/1 superfetazioni dell'edificio principale) ed in parte soggetti a ms (edificio 6 capannone) con cambio di destinazione d'uso da accessori a servizio della residenza (parte) ed accessori (parte) a residenziale all'interno dell'UMI 1. Sono ammesse anche le funzioni connesse con l'utilizzo del complesso per fini di ricerca scientifica, studi e convegni; è ammesso anche l'utilizzo a foresteria. Si propone altresì per l'edificio E (edificio n. 3 stalle) la sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso (accessorio a servizio della residenza) all'interno della UMI 4, anziché la ril prevista dalla scheda del RU, mentre per l'edificio 2 "casa del custode" si propone la modifica dell'intervento ammissibile da restauro a ristrutturazione edilizia.

L'ampliamento della villa, dove sarà collocata una sala polivalente corredata da sale studio ed una zona adibita a piccolo centro benessere, conferma l'aggregazione a L degli edifici costruiti in ampliamento alla villa originaria a pianta rettangolare. In sintesi gli interventi proposti per gli edifici esistenti (in rosso gli interventi variati rispetto alla scheda originaria), congruenti con i valori riscontrati nella documentazione grafica e cartografica presentata, risultano i seguenti:

EDIFICIO	SCHEDA 37 DEL RU	DENOMINAZ.	INTERVENTI AMMESSI DAL RU	SUL MQ	INTERVENTI AMMESSI P.D.R.
A	EDIFICIO 1	LA VILLA	RESTAURO E RISANAM. CONS. (RC)	1429,1	RESTAURO CONSERVATIVO (RC)
A/1	EDIFICIO 1	LEGNAIA LIMONAIA	RESTAURO E RISANAM. CONS. (RC)	90,11	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (SE) NELL'AMBITO DELL' UMI 1
B	EDIFICIO 2	CASA DEL CUSTODE	RESTAURO E RISANAM. CONS. (RC)	218,83	RISTRUTTURAZION E EDILIZIA (RI)
C	EDIFICIO 4	CASA SVIZZERA	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LIMITATA (RIL)	40,7	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LIMITATA (RIL)
D	EDIFICIO 6	CAPANNONE	MANUTENZIONE STARORDINARIA (MS)	196,02	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (SE) NELL'AMBITO DELL' UMI 1
E	EDIFICIO 3	STALLE	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LIMITATA (RIL)	60,55	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (SE) NELL'AMBITO DELL' U.M.I. 4 CON MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE DI ACCESSORIO ALLA RESIDENZA
-	EDIFICIO 5	EDIFICIO CROLLATO	MANUTENZIONE STARORDINARIA (MS)	0	-
TOTALE SUPERFICIE DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE DENTRO UMI 1				286,13	

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 ed in relazione alla carta delle fattibilità:

1. Coerenza con il P.I.T. regionale 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 : l'area di Villa Salmi è indicata come "Area di tutela paesistica delle ville", nelle quali il Piano Territoriale di Coordinamento vieta interventi di nuova edificazione ma non vieta gli interventi previsti nel P. di R;
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 complesso della Villa è zonizzato come "edifici specialistici e ville con relative pertinenze strette", per i quali il P. S. prevede che il R.U. rediga schede con normativa specifica. Nella tavola delle Tutele strategiche: paesistica e ambientale, geomorfologica e idrogeologica è zonizzato come "aree di tutela delle ville e degli edifici specialistici", dove il P.S. non prevede nuove edificazioni. Nella tavola Tutele Strategiche: aree agricole speciali è zonizzato come "aree agricole sottoposte a tutela paesistica", dove il P.S. detta norme che non vietano gli interventi previsti nel P. di R. Nella tavola Sistemi territoriali, sottosistemi ed ambiti funzionali è zonizzata come "V2 Le aree di transizione pedecollinari", per le quali il P.S. detta norme che non vietano gli interventi previsti nel P. di R.
4. Coerenza con il Regolamento Urbanistico: alla tavola Usi e modalità di intervento il R.U. inserisce il complesso di Villa Salmi nella categoria "Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati", rimandando la normativa specifica alla scheda n° 37 come di seguito allegata. Come già illustrato nella descrizione della variante, rispetto a quanto previsto dalle norme di R.U. il Piano di Recupero si pone in variante per quanto riguarda gli edifici 3 e 6, per i quali viene proposta una norma che consente la demolizione e la ricostruzione a parità di SUL, e per la porzione superfetativa dell'edificio 1, per la quale porzione viene ancora proposta la demolizione e la ricostruzione a parità di SUL.

5. Vincoli sovraordinati: nella zona interessata dagli interventi non sono presenti vincoli sovraordinati.
6. Carta della fattibilità: l'intervento è coerente con la carta della fattibilità, che nella zona è priva di indicazioni. La pericolosità idraulica è di livello 1, la pericolosità sismica è di livello 1 e quella geomorfologica di livello 2.

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:

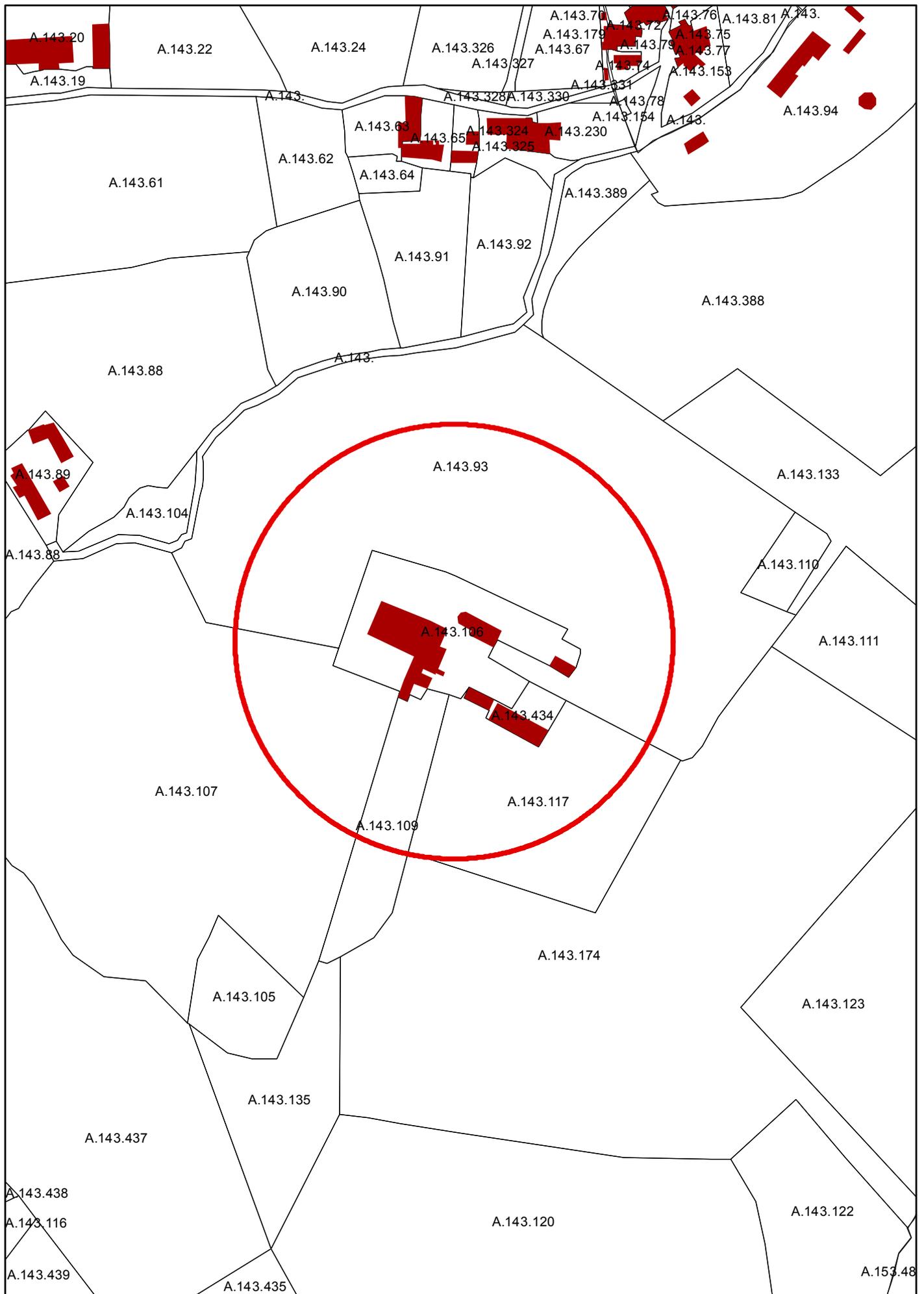
1. effetti a livello paesaggistico: il fine del P. di R. è aumentare le dotazioni di spazi della villa riedificando la SUL demolita di un capannone e di alcuni volumi superflui. Questi ultimi, ed ancor più il capannone esistente costituiscono attualmente fonte di degrado architettonico per il complesso di Villa Salmi e per il paesaggio. La nuova ala in ampliamento ha un basso impatto sul paesaggio, infatti è per la maggior parte monopiano, comunque di altezza in gronda molto limitata. Inoltre utilizza materiali che ben si integrano nel contesto, come le superfici ad intonaco od in pietra faccia a vista ed i manti di copertura sono previsti in tegole e coppi invecchiati. Si può dunque concludere che l'impatto fisico degli interventi previsti sul paesaggio sarà sicuramente positivo e migliorativo, vista la natura stessa del progetto, che prevede la eliminazione di alcuni volumi fonte di degrado e la loro ricostruzione secondo le logiche architettoniche e di accrescimento del complesso.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: L'impatto sul territorio che avrà la villa una volta ampliata ed entrerà a regime anche nella nuova funzione di Centro Studi Internazionale sarà egualmente molto modesto, visto l'esiguo numero di studiosi che andrà ad ospitare (piccoli gruppi di 10-15 persone), numero di persone che di fatto non avrà una particolare incidenza sul sistema della viabilità o su altre variabili fisiche del territorio. A livello socio-economico l'impatto sarà ugualmente modesto, poiché l'esiguo numero di studiosi e la breve permanenza non potrà di certo incidere sui parametri economici territoriali, anche se, vista la qualità molto alta degli studiosi che si presume giungeranno ad Arezzo in occasione delle giornate di studio e dei convegni, ci potrà essere un importante ritorno per l'immagine di Arezzo nel campo della cultura.
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_06_2012
ORTOFOTO 2010

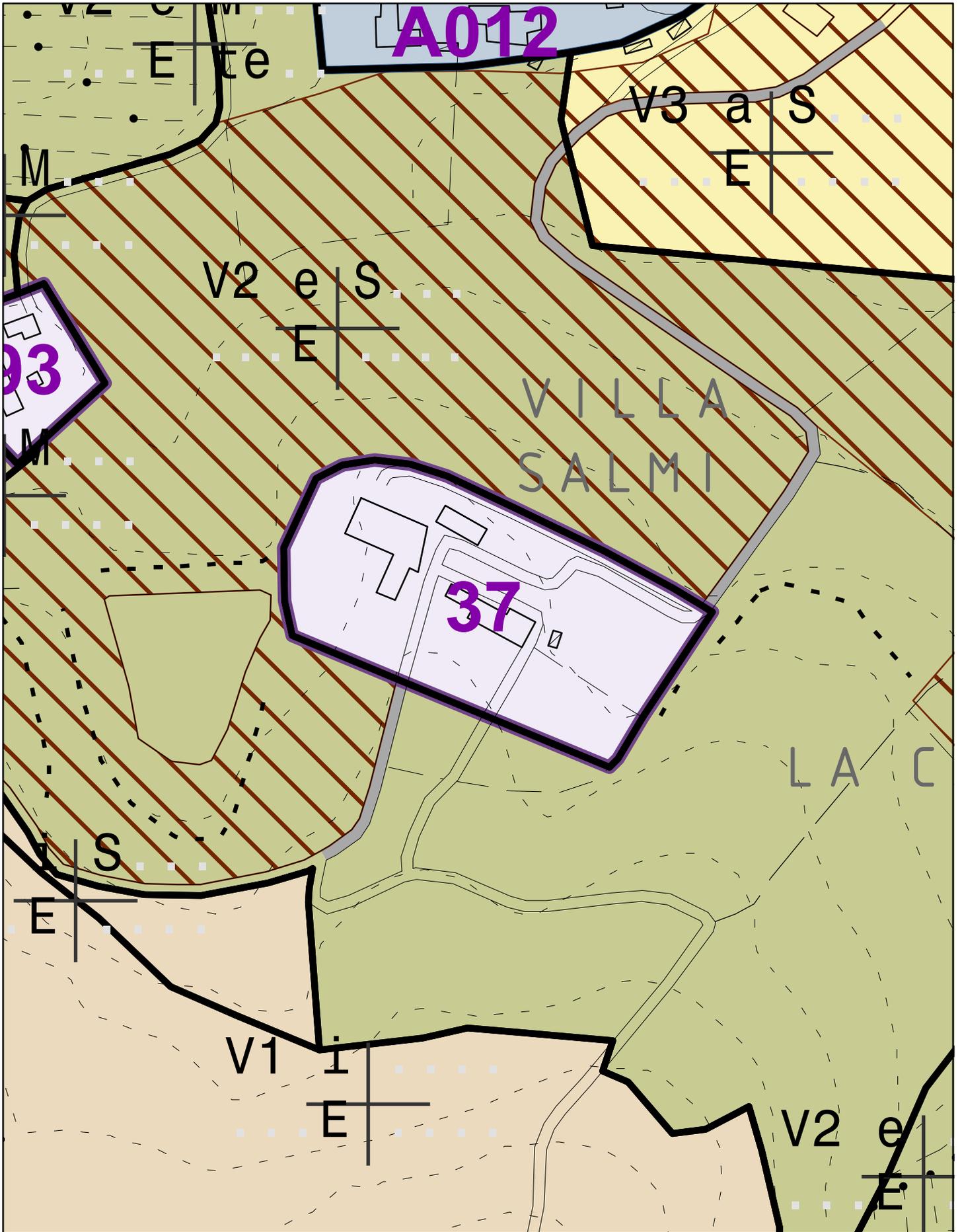
scala 1:2000



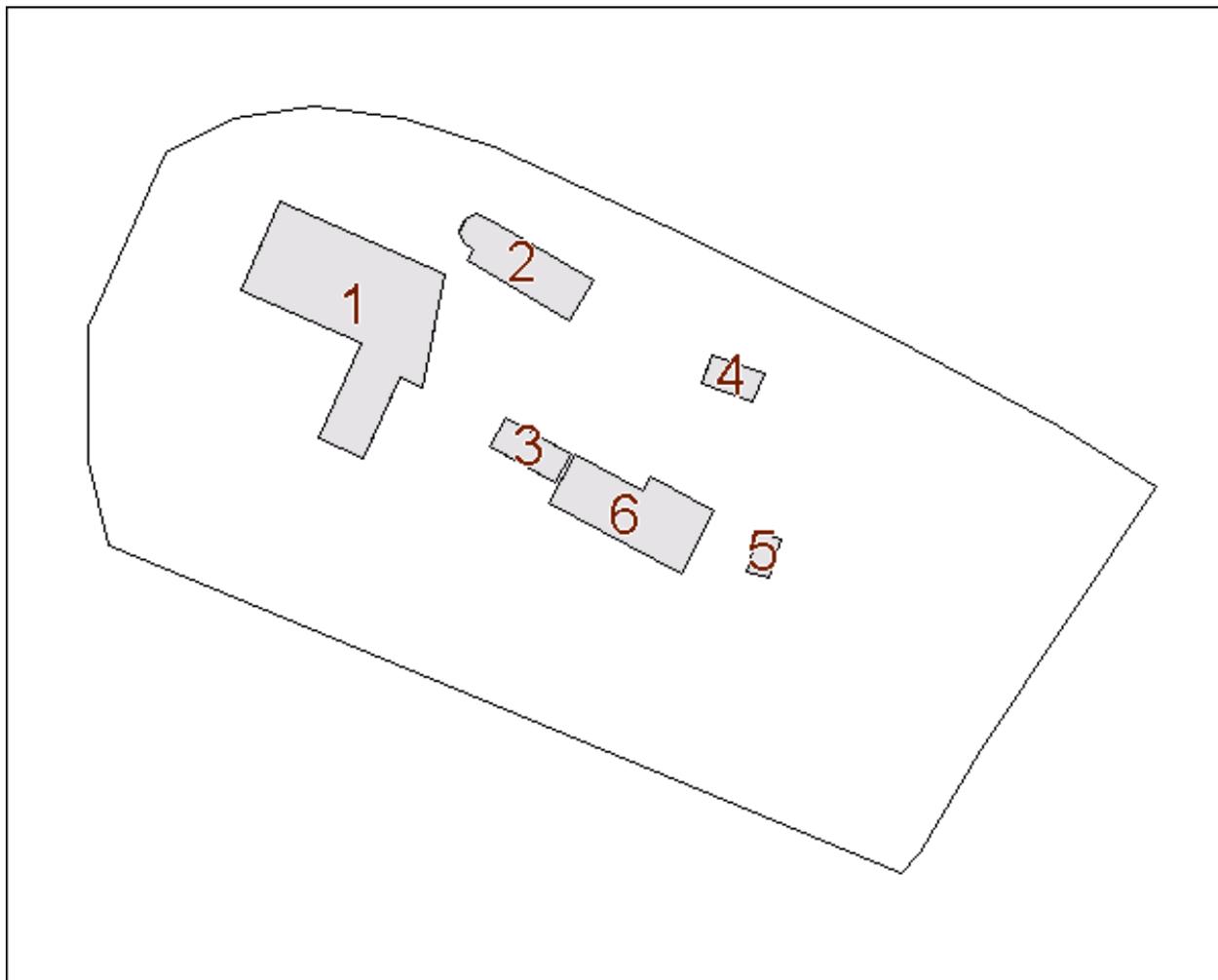


U_06_2012
CTR

scala 1:2000



SCHEDA NORMATIVA N. 37 VILLA SALMI - STATO ATTUALE



EDIFICIO N. 1 : restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (rc)

EDIFICIO N. 2 : restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (rc)

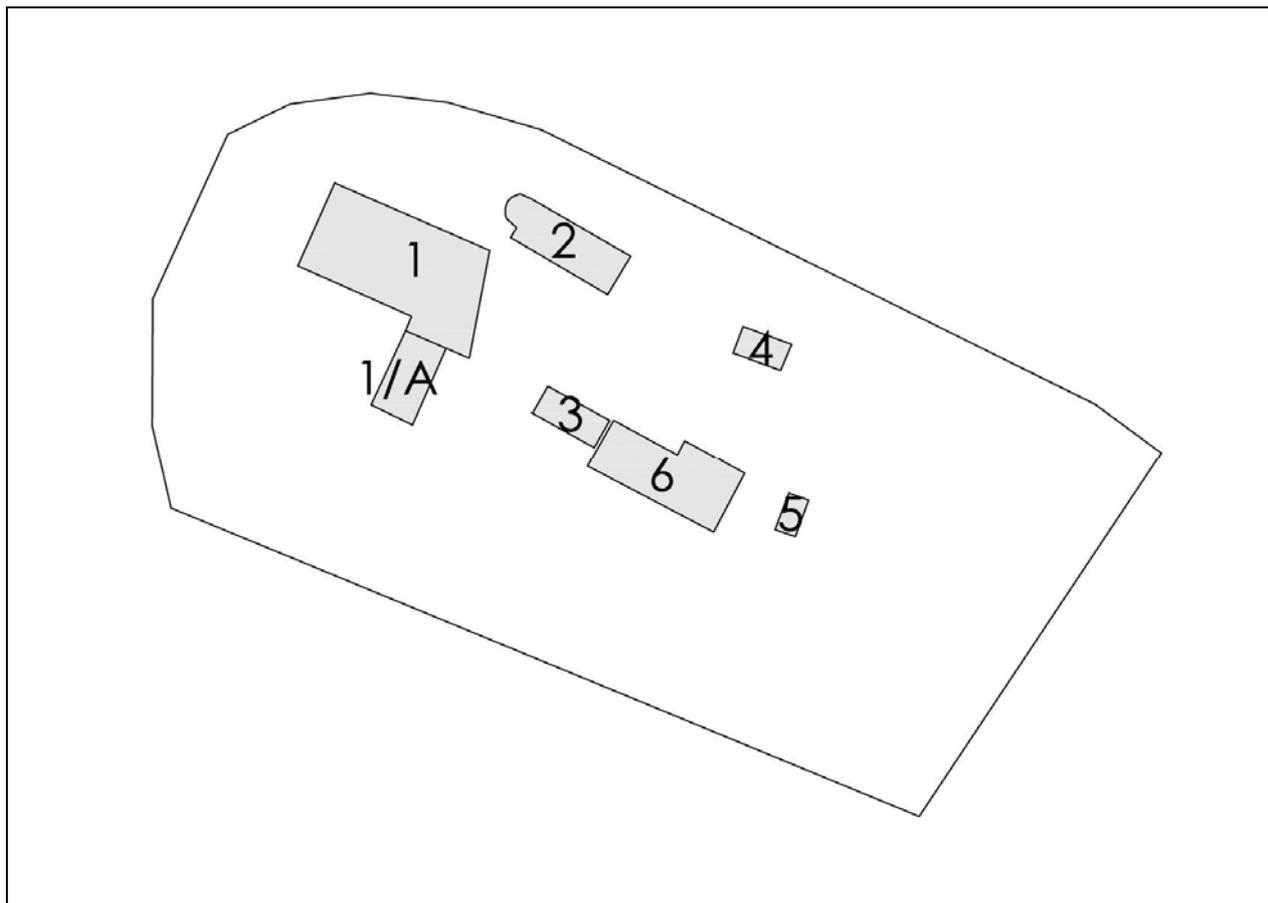
EDIFICIO N. 3 : ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)

EDIFICIO N. 4 : ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)

EDIFICIO N. 5 : manutenzione straordinaria

EDIFICIO N. 6 : manutenzione straordinaria

SCHEDA NORMATIVA N. 37 VILLA SALMI - STATO MODIFICATO



EDIFICIO N. 1 : restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (rc)

EDIFICIO N. 1/A : demolizione e ricostruzione (sost. ed.) nell'ambito dell'unità minima di intervento n. 1 individuata dal Piano di recupero approvato con DCC n. del

EDIFICIO N. 2 : ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ri)

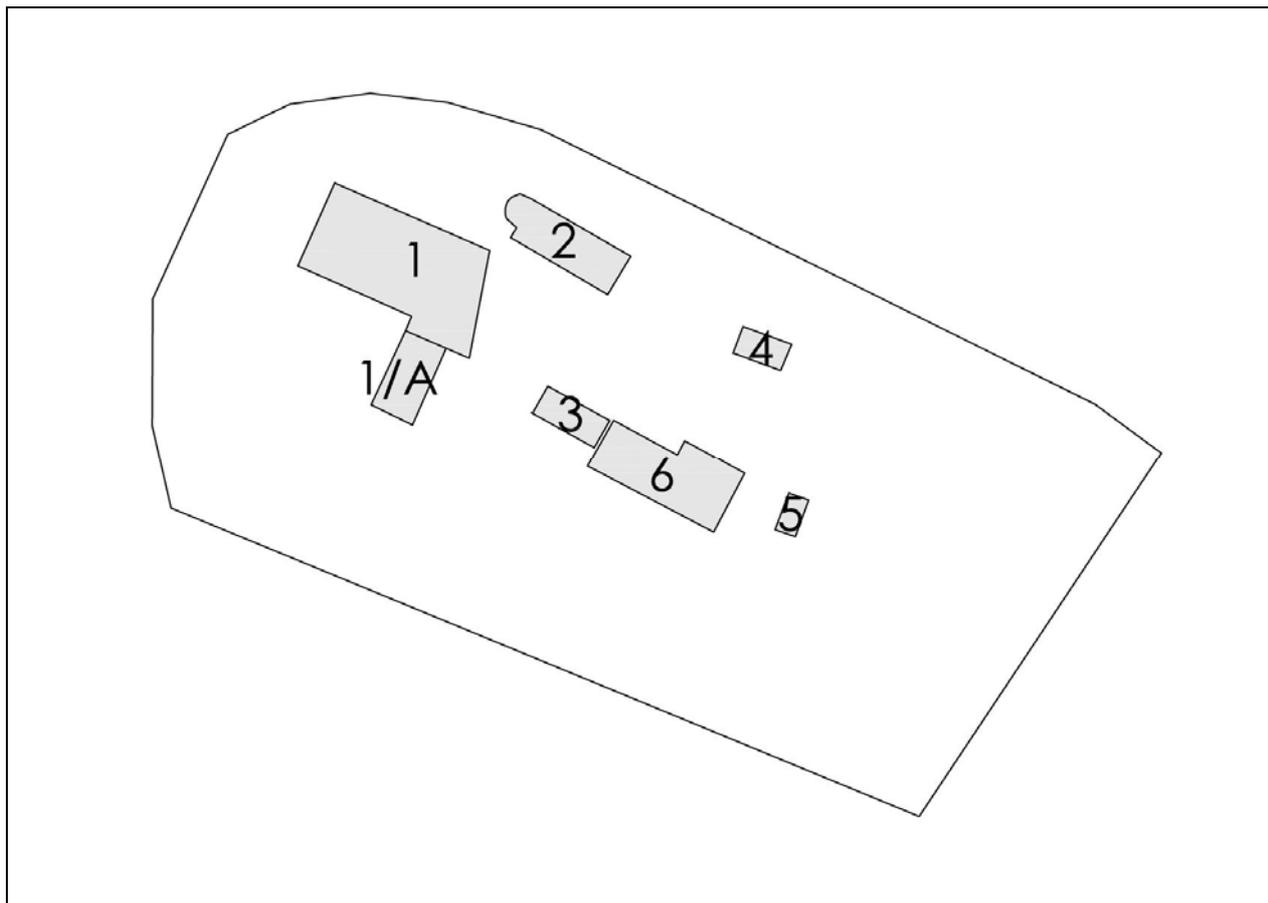
EDIFICIO N. 3: demolizione e ricostruzione (sost. ed.) con mantenimento della destinazione di accessorio alla residenza nell'ambito dell'unità minima di intervento n. 4 individuata dal Piano di recupero approvato con DCC n. del

EDIFICIO N. 4: ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)

EDIFICIO N. 5 : (edificio non più esistente)

EDIFICIO N. 6 : demolizione e ricostruzione (sost. ed.) nell'ambito dell'unità minima di intervento n. 1 individuata dal Piano di recupero approvato con DCC n. del

SCHEDA NORMATIVA N. 37 VILLA SALMI - STATO SOVRAPPOSTO



EDIFICIO N. 1 : restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (rc)

EDIFICIO N. 1/A : ~~restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (rc)~~ demolizione e ricostruzione (sost. ed.) nell'ambito dell'unità minima di intervento n. 1 individuata dal Piano di recupero approvato con DCC n. del

EDIFICIO N. 2 : ~~restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (rc)~~ ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ri)

EDIFICIO N. 3 : ~~ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)~~ demolizione e ricostruzione (sost. ed.) con mantenimento della destinazione di accessorio alla residenza nell'ambito dell'unità minima di intervento n. 4 individuata dal Piano di recupero approvato con DCC n. del

EDIFICIO N. 4 : ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)

EDIFICIO N. 5 : manutenzione straordinaria (edificio non più esistente)

EDIFICIO N. 6 : manutenzione straordinaria demolizione e ricostruzione (sost. ed.) nell'ambito dell'unità minima di intervento n. 1 individuata dal Piano di recupero approvato con DCC n. del