



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

U _09_2013

Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della
scheda norma n.10 "Villa Isacchi"

PRG

Relazione tecnica, estratti cartografici e normativi

ID: U_09_13_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch.Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE TECNICA

1) OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera a

Il presente documento illustra il Piano di recupero ai sensi dell'art. 74 delle NTA del RU in variante al RU per il recupero di volumi esistenti finalizzati alla realizzazione di una unità abitativa residenziale in loc. Ottavo Querciolo, all' interno della scheda n. 10 Villa Isacchi. I fabbricati interessati dal piano di recupero in variante sono quelli classificati con il n. 7, 8 e 9 nella scheda normativa n. 10. Con il piano di recupero in variante il richiedente intende accorpere la volumetria dei manufatti n. 8 e 9 al fabbricato n. 7 realizzando un unico edificio residenziale. I fabbricati interessati dal piano hanno le seguenti caratteristiche:

il fabbricato n. 7 è formato da un corpo di fabbrica rettangolare in pietra faccia a vista con copertura a capanna, il fabbricato n. 8 è in pietra di scarsa qualità e copertura ad unica falda inclinata, il fabbricato n. 9 è in muratura con copertura a capanna. I tre fabbricati sono attualmente accessori residenziali. La volontà del piano di recupero in variante è quella di riqualificare l'area di intervento attraverso la demolizione e ricostruzione di manufatti senza valore storico e architettonico al fine di recuperarli per la realizzazione di una residenza valorizzando un contesto residenziale costituito da un insieme di edifici residenziali che formano il nucleo costruito intorno a villa Isacchi in un'area già dotata delle principali reti di sottoservizi. La variante al RU consiste nell'introduzione di un nuovo comma alla scheda n. 10 dell'allegato A del RU che consente il recupero ad uso abitativo dei manufatti 7, 8 e 9 conformemente al piano di recupero che sarà approvato.

La variante, seppur esterna al perimetro del territorio urbanizzato, non si configura come previsione di impegno di nuovo suolo non edificato in quanto si tratta di un recupero volumetrico del patrimonio edilizio esistente all'interno del perimetro della scheda n. 10 "ville ed edifici rurali di pregio", pertanto non si attiva il procedimento di cui all'articolo 25 (conferenza di pianificazione) e si procede all'adozione della variante con la procedura di cui all'art. 17 e per il piano attuativo con la procedura di cui all'art. 111.

2) QUADRO CONOSCITIVO

ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera b) "... quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3 comma 2 (invariante I, II, III, IV PIT adottato) , e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni"...

CATASTO

L'area oggetto di variante è rappresentata catastalmente alla sez.B,F. 86, p.lle 144,172,175,197

PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

Il Piano Strutturale inquadra l'area in:

Tav. C02: tutta l'area è inserita in "centri antichi ed aggregati ", l'edificio è classificato come "centri antichi ed aggregati - edificio".

Tav C6/C6: V2 - aree di transizione pedecollinari

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011

Il regolamento urbanistico inquadra l'area all'interno della scheda n. 10 Villa Isacchi.

L'intervento riguarda gli edifici 7, 8, 9 della scheda per i quali la scheda norma ammette i seguenti interventi:

Edificio n° 7: ristrutturazione edilizia di tipo leggero

Edificio n° 8: ristrutturazione edilizia di tipo leggero

Edificio n° 9: manutenzione straordinaria

L'art. 74 delle NTA del RU prevede che previo piano di recupero, è possibile effettuare la riorganizzazione complessiva dei volumi alle seguenti condizioni:

- a) il PdR deve riguardare l'intero ambito individuato dalla scheda di cui all'art. 72;
- b) è ammesso il cambio d'uso se non espressamente vietato dalla scheda normativa;
- c) è ammessa la collocazione di nuovi edifici, derivanti da interventi di sostituzione edilizia, anche in aree contigue esterne al perimetro della scheda normativa, se tali interventi sono finalizzati alla valorizzazione ed alla salvaguardia dell'intorno e dell'area di pertinenza visiva degli edifici di pregio;
- d) gli interventi di restauro e risanamento conservativo (re e rc) sono confermati fattasalva la possibilità di intervenire sulle superfetazioni.

CARTA DELLA FATTIBILITA'/PERICOLOSITA'

Pericolosità idraulica: I1 bassa

Pericolosità geomorfologica: G2 media

Pericolosità sismica: S1 bassa

VINCOLI PAESAGGISTICI

Nessuno

PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

L'area ricade in Classe III _ aree di tipo misto del piano di classificazione acustica comunale.

3) INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO SPECIFICANDONE LA NATURA E L'INDICAZIONE DEL TERMINE ENTRO IL QUALE IL CONTRIBUTO DEVE PERVENIRE ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera c)

Si individuano i seguenti enti/organismi pubblici ai quali richiedere un contributo tecnico finalizzato al miglioramento progressivo della qualità tecnica degli atti di governo del territorio stabilendo un termine di 30 gg. per l'invio di tale contributo:

Regione

Provincia

4) INDICAZIONE DEGLI ENTI E DEGLI ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI COMUNQUE DENOMINATI, NECESSARI ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera d)

Non si individua alcun ente/organismo pubblico a quale richiedere un parere finalizzato all'approvazione della presente variante al RU.

5) PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA ALLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera e) f)

L'atto di avvio del procedimento sarà inserito nel sito online del Comune di Arezzo, all'interno del quale sarà consultabile e scaricabile al seguente indirizzo:

<http://servizionline.comune.arezzo.it/jattipubblicazioni/>

Inoltre, per garantire un'informazione ancora più tempestiva ai cittadini singoli e associati i dati relativi a tutti i passaggi dell'iter dello strumento di pianificazione saranno consultabili anche nell'apposita sezione dedicata al settore urbanistico, al seguente indirizzo:

<http://maps.comune.arezzo.it/?q=ru-varianti>

Per tutti i procedimenti urbanistici con provvedimento del Direttore Generale n. 572 del 08.02.08 è stata nominata Garante della Comunicazione la Dott.ssa Cecilia Agostini.

6) COERENZA ESTERNA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE, GLI EVENTUALI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera a).

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE approvato con D.C.R.T n. 72 del 24 Luglio 2007 e successiva variante d'implementazione adottata con D.C.R. n. 32 del 16 Giugno 2009

Gli interventi previsti non sono in contrasto con le previsioni del P.I.T. regionale approvato in quanto la variante non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- 1) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
- 2) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
- 3) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Arezzo, del PIT;
- 4) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, Sezione 20 Arezzo, del PIT.

Pertanto non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE adottato con D.C.R. n. 58 del 2/7/2014

La verifica viene effettuata in relazione alla parte dispositiva di cui all'art.38 "Disciplina di Piano" - "Misure generali di salvaguardia".

Per le varianti al Regolamento Urbanistico non ancora adottate alla data del 2 luglio 2014 la coerenza si effettua nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici contenuti nelle specifiche sezioni del Piano (Allegato 8B Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice e Allegato 3B Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sezione 4 ai sensi dell'art. 136 e Allegato H Aree di interesse archeologico ai sensi dell'art. 136 comma 1 lett. m) e nel rispetto degli obiettivi di qualità della scheda d'ambito n.15 piana di Arezzo e Val di Chiana.

PRESCRIZIONI RELATIVE AI BENI PAESAGGISTICI

L'area in questione non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico pertanto non si effettua alcuna verifica rispetto alle prescrizioni dei vincoli dettate dal PIT.

OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE SCHEDA D'AMBITO N.15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA

OBIETTIVO 1: Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti

OBIETTIVO 2: Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole

OBIETTIVO 3: Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali

In relazione agli obiettivi di qualità la variante al piano di recupero proposta tutela le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra l'area interessata e il contesto circostante, riqualificando un'area inserita nella scheda contenente edifici di antica formazione, salvaguarda i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio collinare interessato da diffusi fenomeni di abbandono prevedendo la realizzazione di una unità residenziale in sostituzione di manufatti accessori, migliorando quindi la presenza umana nel territorio, Salvaguarda la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare inserendo un edificio da realizzarsi con materiali e forme tipiche della cultura tradizionale locale.

In particolare l'obiettivo principale del piano di recupero e della variante intende offrire una possibilità di rigenerazione di accessori residenziali non più funzionale alla loro originaria destinazione. L'intervento si configura come intervento di riutilizzo di fabbricati esistenti di

nessun valore architettonico, e pertanto volto al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio e degli insediamenti esistenti e non al consumo di nuovo suolo in conformità a quanto indicato a livello generale dall'art. 4 della L.R. 65/14.

Pertanto si conclude che la variante al Regolamento Urbanistico risulta coerente con il PIT avente valenza di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, adottato con DCRT 58 del 1/07/14, in quanto non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La coerenza della presente variante rispetto al PTCP approvato dalla Provincia di Arezzo con delibera di C.P. n. n. 72 del 16.05.2000 trova presupposto e verifica nella coerenza tra il Piano Strutturale del Comune di Arezzo, approvato con delibera di C.C. n. 136 del 12.07.2007 e il P.T.C. vigente all'epoca dell'approvazione del PS stesso.

7) COERENZA INTERNA CON ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera b)

PIANO STRUTTURALE approvato con Delibera C.C. n. 136 del 12.07.2007

La variante risulta coerente con gli obiettivi generali (art. 21 NTA PS), obiettivi specifici (città ed insediamenti urbani, territorio rurale, mobilità e infrastrutture art. 22-31 NTA PS), e non è in contrasto con le disposizioni del sistema/ambito di riferimento (V2, edifici di antica formazione) in quanto il PS indica come edificio di antica formazione solo quello individuato nella scheda norma con il n. 7 e l'intervento prevede di accorpate la volumetria dei manufatti n. 8 e 9, che verranno demoliti, al fabbricato n. 7 che invece non subirà l'intervento di sostituzione.

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato con Delibera C.C. n. 43 del 23.03.2011

Il piano di recupero risulta in variante al RU in quanto l'art. 74 delle NTA del RU prevede che, previo piano di recupero, è possibile effettuare la riorganizzazione complessiva dei volumi tra le altre, alla seguente condizione: "il PdR deve riguardare l'intero ambito individuato dalla scheda di cui all'art. 72".

Nello specifico il piano di recupero riguarda solo una parte della scheda, seppur trattasi di un'ambito omogeneo peraltro separato dal resto dalla viabilità pubblica. La variante al RU consiste nell'ammettere il piano di recupero per una porzione omogenea della scheda n. 10 anziché per l'intero ambito.

Dato atto che la presente variante risulta coerente con i principi e le linee fondamentali della variante organica alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, approvata con la deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 23/7/2013, aventi ad oggetto la razionalizzazione del tessuto urbanistico, il recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del nuovo consumo di suolo, lo sviluppo del rapporto pubblico/privato e di incentivazione della ripresa del settore edilizio.

COERENZA AL VIGENTE PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 195 del 22/10/2004 (pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 12 parte quarta del 23/03/2005).

La variante è conforme al piano di classificazione acustica in quanto la destinazione dell'area è coerente con classificazione acustica

8) PRINCIPI GENERALI ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera c).

La presente variante rispetta le disposizioni di cui al titolo I capo I (art.1-7) della LR.65/14 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

9) INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera d).

Ai sensi dell'art. 224 della LR.65/2014 "...si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge..."

In base alla tav.C05-C06a Piano Strutturale approvato D.C.C. n.136 del 12/07/2007 ricade nel TERRITORIO NON URBANIZZATO in quanto l'area, inquadrata nel sottosistema V2 - le aree di transizione pedecollinare, risulta ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

10) TERRITORIO RURALE ai sensi dell'art.18 comma 2 lettera e).

La presente variante, **esterna al territorio urbanizzato**, rispetta le disposizioni di cui al titolo IV capo III della LR.65/14 Disposizioni sul territorio rurale.

11) DISPOSIZIONI TITOLO V ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO e art.130 LR.65/14

(art.18 comma 2 lettera f).

Ai sensi dell'articolo 245 fino all'entrata in vigore dei regolamenti attuativi della LR. 65/14 resta in vigore il regolamento di attuazione 3/R disposizioni del Titolo V della LR.1/05.

Per quanto riguarda il punto a) ossia le analisi della coerenza esterna ed interna delle previsioni si rinvia ai punti 3 e 4 della presente relazione tecnica.

Per quanto riguarda il punto b) ossia la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale si fa presente quanto segue:

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO E SOCIALE

Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale.

Data la natura e l'entità della variante illustrata che introduce variazioni allo stato dei luoghi che non presentano caratteri critici per quanto riguarda gli aspetti di cui al comma 2 dell'allegato 1 della L.R. 10/2010, in quanto:

1. non comporta impegno di nuovo suolo in quanto prevede il riutilizzo di volumetrie già esistenti;
2. interviene su un'area di margine rispetto alla villa, sostanzialmente già urbanizzata in quanto dotata delle principali infrastrutture e sottoservizi;
3. l'intervento di recupero volge a eliminare il degrado nell'area dovuto alla presenza di manufatti non utilizzati;
4. per la realizzazione dell'intervento verranno utilizzati materiali tradizionali e tipologia edilizia consona all'ambiente in cui si inserisce.

Considerato che il provv. n.500/2015 previsto dall'art. 22 comma 4 della L.R. 10/2010, adottato dal Nucleo di Valutazione, ha escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS il presente strumento urbanistico.

Nel merito si ritiene che la variante non determini nuovi significativi impatti sull'ambiente, né rischi o impatti su aree e paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale in particolare:

1. effetti a livello paesaggistico: non si prevedono effetti negativi significativi.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: non si prevedono effetti.

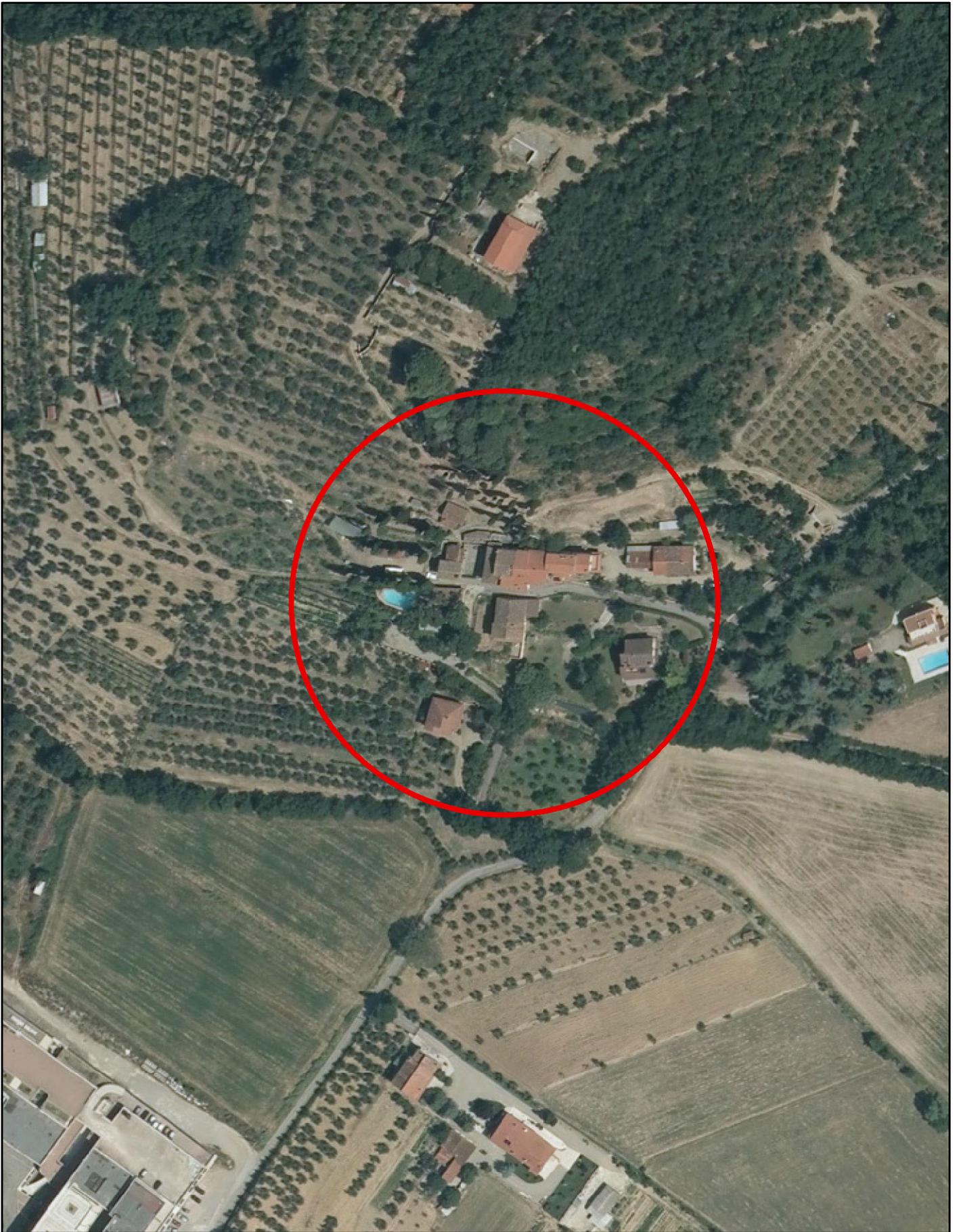
Per quanto riguarda il punto c) ossia il monitoraggio di cui all'art.15 si rinvia il punto allo specifico regolamento d'attuazione di cui all'art.56 comma 6.



QUERCIOLO

U_09_2013
CTR

Scala 1:2000



U_09_2013
ORTOFOTO

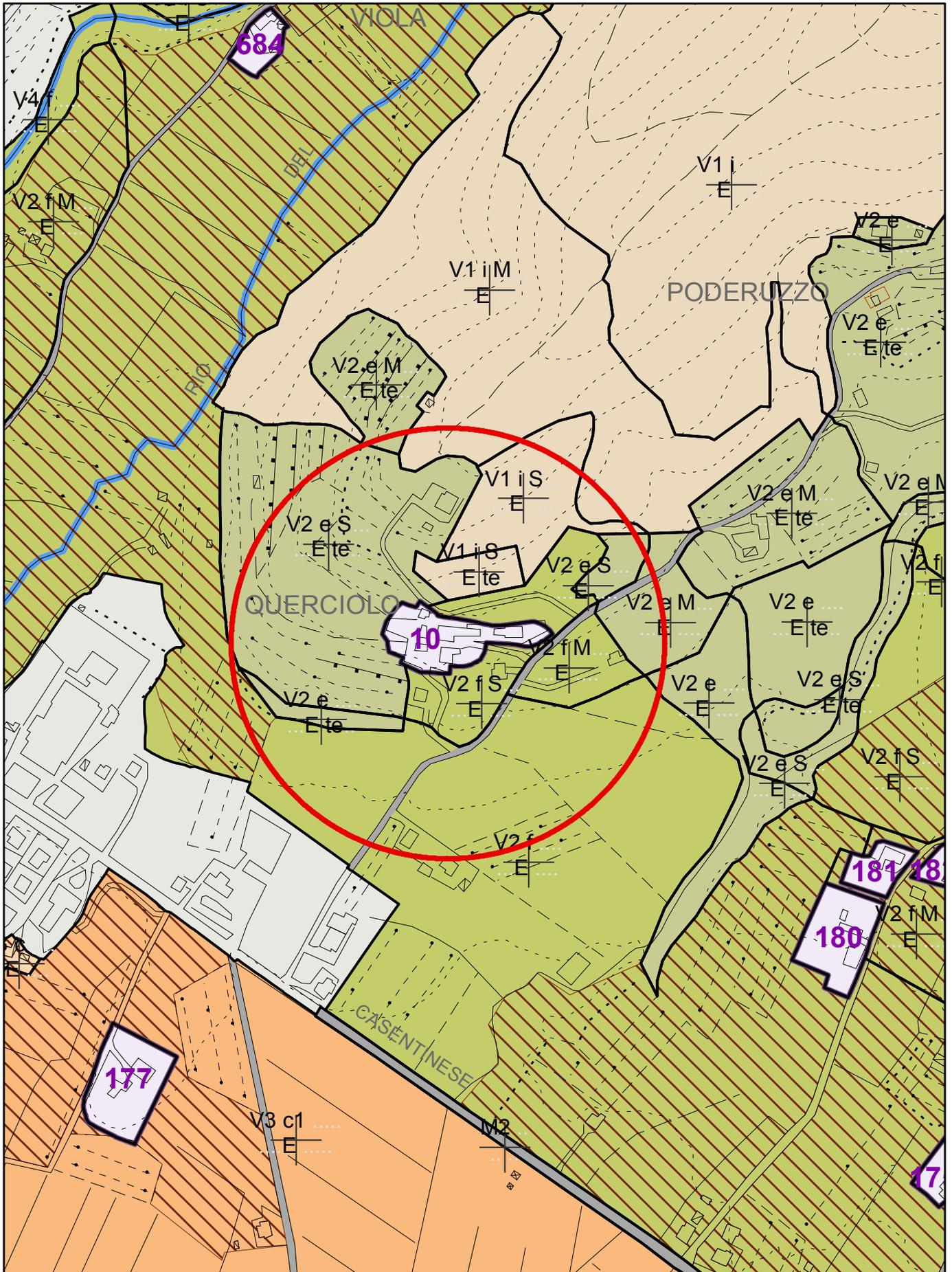
Scala 1:2000



SEZIONE B FOGLIO 86

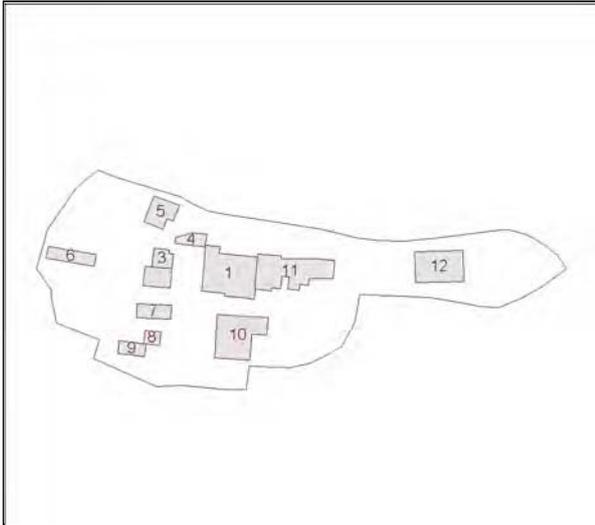
U_09_2013
CATASTO

Scala 1:2000



STATO ATTUALE

Scheda n°10 Villa Isacchi



Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 4: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 5: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 6: Sostituzione edilizia

Sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso o di riutilizzo mediante sostituzione edilizia . Il nuovo volume, realizzato a seguito della demolizione del fabbricato esistente, dovrà avere Superficie Utile Lorda (SUL) non superiore all'80% della SUL dell'edificio demolito e volume comunque non superiore a quello di quest'ultimo. Il nuovo volume, di massimo due piani fuori terra, dovrà essere realizzato impiegando tecnologie, materiali e finiture consoni al contesto.

Edificio n° 7: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero

Edificio n° 8: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero

Edificio n° 9: Manutenzione straordinaria

Edificio n° 10: Restauro e risanamento conservativo

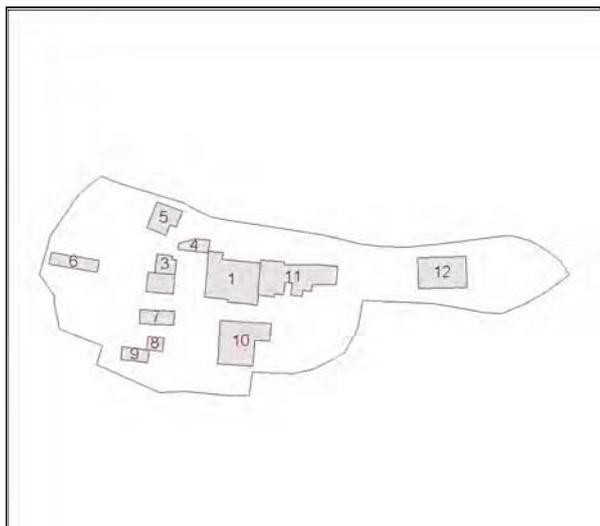
Edificio n° 11: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 12: Ristrutturazione edilizia

L'edificio 11 è indicato dal PTC vigente tra gli edifici specialistici e ville.

STATO MODIFICATO

Scheda n°10 Villa Isacchi



Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 4: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 5: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 6: Sostituzione edilizia

Sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso o di riutilizzo mediante sostituzione edilizia . Il nuovo volume, realizzato a seguito della demolizione del fabbricato esistente, dovrà avere Superficie Utile Lorda (SUL) non superiore all'80% della SUL dell'edificio demolito e volume comunque non superiore a quello di quest'ultimo. Il nuovo volume, di massimo due piani fuori terra, dovrà essere realizzato impiegando tecnologie, materiali e finiture consoni al contesto.

Edificio n° 7: Interventi previsti dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n..... del.....

Edificio n° 8: Interventi previsti dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n..... del.....

Edificio n° 9: Interventi previsti dal dal Piano di Recupero approvato con D.C.C. n..... del.....

Edificio n° 10: Restauro e risanamento conservativo

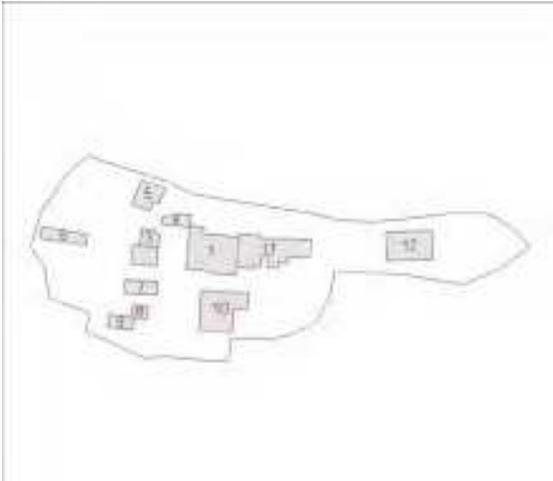
Edificio n° 11: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 12: Ristrutturazione edilizia

L'edificio 11 è indicato dal PTC vigente tra gli edifici specialistici e ville.

STATO SOVRAPPOSTO

Scheda n 10 Villa Isacchi



Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 4: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 5: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 6: Sostituzione edilizia

Sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso o di riutilizzo mediante sostituzione edilizia. Il nuovo volume, realizzato a seguito della demolizione del fabbricato esistente, dovrà avere Superficie Utile Lorda (SUL) non superiore all'80% della SUL dell'edificio demolito e volume comunque non superiore a quello di quest'ultimo. Il nuovo volume, di massimo due piani fuori terra, dovrà essere realizzato impiegando tecnologie, materiali e finiture consoni al contesto.

Edificio n° 7: ~~Ristrutturazione edilizia di tipo leggero~~ Interventi previsti dal Piano di Recupero approvato con DCC n. del

Edificio n° 8: ~~Ristrutturazione edilizia di tipo leggero~~ Interventi previsti dal Piano di Recupero approvato con DCC n. del

Edificio n° 9: ~~Manutenzione straordinaria~~ Interventi previsti dal Piano di Recupero approvato con DCC n. del

Edificio n° 10: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 11: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 12: Ristrutturazione edilizia

L'edificio 11 è indicato dal PTC vigente tra gli edifici specialistici e ville.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo