



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

## Piano Regolatore Generale 2003

## Regolamento Urbanistico

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

# PRG

## Variante U\_017\_2013

Modifica normativa

Disciplina Centro Storico del Capoluogo

Unità Edilizia 02.08.06

Via S. Domenico. 78

### Estratti cartografici e normativi

ID: U\_17\_13\_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

Nell'ottobre 2010 UNIVERSITY AMPHORA LLC, società a responsabilità costituita secondo il diritto dello Stato di Oklahoma, Stati Uniti di America, stipula contratto di acquisto dell'Ex Monastero delle Clarisse di Santa Chiara sito in Arezzo, abbandonato ed inutilizzato da circa 10 anni. La volontà è lo stabilirvi la sede in Italia della "University of Oklahoma", con residenze per studenti, aule per la didattica e i necessari servizi connessi. Il progetto architettonico nasce con la volontà, di recuperare e valorizzare l'intero complesso nella sua storicità. All'interno, l'obiettivo della proprietà è quello di conseguire un equilibrio tra le funzionalità storicizzate e quelle dettate dal nuovo utilizzo (residenza universitaria, didattica, servizi..), riqualificando il complesso con importanti positivi riflessi sulla vitalità dell'intera zona di San Clemente.

L'immobile in oggetto risulta disciplinato dal Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo con l'Allegato E, "Disciplina del Centro Storico del Capoluogo" – SCHEDEE NORMATIVE: **COMPARTO 2, ISOLATO 8, UE 6** dove viene classificato di Rilevante Valore Architettonico Ambientale (**RV**) e dove tra gli *"INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI"* sono ammessi, fino alla redazione del Piano di Recupero, interventi fino alla categoria "C" e interventi fino alla categoria "B" per i volumi accessori e le strutture precarie.

L'immobile è soggetto a vincolo storico artistico ai sensi del **Decreto n. 34/2006** della direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, del **4 Gennaio 2006**

Al fine di recuperare il complesso la proprietà ha presentato all'Amministrazione comunale un **Piano di Recupero con contestuale variante alla Disciplina del Centro Storico** (Art. 78 del R.U.) per la necessità emersa di conseguire un lieve incremento volumetrico.

## DESCRIZIONE ILLUSTRATIVA

Il complesso, **Ex Monastero delle Clarisse di Santa Chiara, nonché "Palazzetto Guelfi"**, si presenta con una importante facciata di fattura Settecentesca e un cortile interno; sul retro, un grande giardino o meglio un "orto" delimitato da un alto muro di cinta con accesso carrabile su Via di Padre Caprara.

Esternamente il "Palazzetto" conserva caratteri della fine del Settecento, soprattutto sul fronte di Via San Domenico e nei principali ambienti che vi si affacciano, ampi saloni voltati al piano terreno e importanti saloni con solai in legno e laterizio al Piano Nobile, un solenne portale d'ingresso e aperture sul fronte riquadrate in pietra scorniciata. Anche le caratteristiche della planimetria, con cortile interno, è caratteristica di questo periodo storico.

Il complesso edilizio fino a pochi anni fa è stato occupato dall'Ordine delle Clarisse di Santa Chiara.

All'interno il Piano Terreno ospitava gli ambienti di "spazio pubblico" del Monastero di Clausura: Chiesa, Coro, Sacrestia, parlatori, aule per il catechismo e gli spazi di servizio: lavanderia, magazzini, cantine. Al Primo piano, oltre alle "celle", distribuite lungo i corridoi delle due ali, si trovavano il refettorio, la cucina, un salone. Al Piano Secondo si trovavano altre camere, distribuite, come al piano sottostante, lungo due corridoi. Con il diminuire, nei decenni recenti, del numero delle suore, erano stati ricavati, con minime opere di muratura, 3 appartamenti, identificabili anche catastalmente.

Nel **1890** le Clarisse acquistarono, per 30.000 lire, dall'avvocato Orazio Nenci una casa in Via San Clemente al n.2, che prese il nome di Monastero di Santa Chiara. Numerosi sono i passaggi di proprietà che hanno coinvolto l'edificio nei secoli che precedono la sua trasformazione in monastero di clausura e pertanto la ricerca dell'evoluzione storico-architettonica si è indirizzata alle fonti reperibili di queste famiglie fino a risalire all'antica famiglia Barbolani di Montauto, famiglia di antica nobiltà e di nomina imperiale.

Il bene è ricordato in un documento risalente al 1672 che costituisce la più antica informazione archivistica, al momento rilevabile, riguardante l'edificio. Si tratta del Catasto di Città n.36, dove si descrive un Palazzo con orto e se ne tracciano i confini che corrispondono con esattezza a quelli del Monastero delle Clarisse, tra cui, a Sud, Vicolo San Giuliano, scomparso dalla viabilità attuale ma con molta probabilità identificabile con un lastricato che corre parallelamente all'attuale

Cappella. La presenza di questo Vicolo è ben visibile nella "Pianta di Giachi" della seconda metà del XVII secolo.

Le diverse caratteristiche costruttive e di finiture fra gli ambienti sul fronte e quelli retrostanti fanno pensare ad un impianto originario, identificabile negli ambienti sul fronte di Via di San Domenico, al quale si sono aggiunti successivamente ambienti secondari e di servizio. Di tale evoluzione, intuibile dalle caratteristiche architettoniche (proporzioni geometriche del cortile interno) e strutturali delle murature, si sono trovate informazioni documentali descritte in dettaglio nella relazione storica allegata al piano di recupero.

Sull'intero complesso, sia nel cortile che in corrispondenza del vecchio tracciato del Vicolo san Giuliano, nei decenni recenti e in tempi diversi ed in modo casuale, sono stati costruiti "volumi di superfetazione", un pollaio, una serra, un vano tecnico, un garage dei bagni, senza la base di un progetto unitario. Questi interventi, hanno fortemente alterato l'impianto originario, pertanto la proprietà ha proposto un progetto volto al recupero architettonico, artistico, e storico, nonché alla valorizzazione dell'intera area, realizzabile, nell'ambito della legislazione vigente, con Piano di Recupero ai sensi dell' Art. 73 della L.R. 1/2005 come previsto dalla scheda normativa in variante al RU Disciplina del Centro Storico SCHEDA NORMATIVA COMPARTO 2, ISOLATO 8, UE 6 per un lieve incremento di volume.

## **DESCRIZIONE MORFOLOGICA DELLO STATO ATTUALE**

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su 3 piani fuori terra: Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, un Piano Ammezzato e un Piano Interrato che presenta esclusivamente un locale di forma allungata con nicchie laterali e una cisterna di interesse archeologico. L'edificio comprende un cortile interno. La superficie complessiva è di circa mq. 3300 più il locale interrato, con un giardino di circa mq. 1200.

Le strutture in elevazione sono in muratura portante di tipo tradizionale in pietrame e mattoni, i solai sono di varie tipologie costruttive: volte a mattoni, orditure in legno e pianellato in cotto, volticine in laterizio e profili metallici, solai in laterocemento. La copertura, in molte falde ricostruita con travi tipo "Varese", presenta evidenti rimaneggiamenti che hanno alterato le originali geometrie e spesso sostituito gli elementi originali. Il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato, sia all'interno che all'esterno: in particolare gli intonaci al piano terreno, risulta di recente costituzione, a base di cemento, mentre ai piani superiori, primo e secondo, coperti da strati di pittura, sono presenti decorazioni di fine Ottocento/primi Novecento. Le pavimentazioni sono prevalentemente in graniglia, soprastanti alle precedenti in mattoni.

L'attuale conformazione riassume in sé la sedimentazione storica degli eventi e degli interventi che si sono sovrapposti nel corso degli anni, in particolare sulla proprietà gravano interventi di "superfetazione" (un pollaio sul cortile, una serra, un garage, un volume per la colonna dei servizi igienici e il volume di una stanza al primo piano). Si sottolinea che il garage è stato realizzato sul preesistente Vicolo di San Giuliano.

## **OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL RU**

L'intervento proposto sarà attuato con **Piano di Recupero e contestuale variante alla Disciplina del Centro Storico SCHEDA NORMATIVA COMPARTO 2, ISOLATO 8, UE 6** per la necessità emersa di conseguire un lieve incremento volumetrico.

Le volumetrie oggetto di variante sono state suddivise in 4 tipologie diverse di volumi che, nello stato di Progetto, indicano le diverse motivazioni che ne comportano la necessaria variazione: TIPOLOGIA A, TIPOLOGIA B, TIPOLOGIA C, TIPOLOGIA D.

Nel dettaglio:

**1. TIPOLOGIA A** – volumi oggetto di incremento dovuto all'abbassamento di quote nel giardino e nel cortile interno.

Il progetto prevede l'abbassamento della quota sia nel giardino che nel cortile interno; questo intervento è stato suggerito dall'osservazione dei davanzali, troppo bassi, delle finestre del piano terreno che vi si affacciano e anche dalla composizione del terreno del giardino stesso, dal quale risulta evidente uno strato di circa 80 cm di terreno di riporto. Questa valutazione risulta

confermata dalla quota più bassa del giardino confinante a monte, proprietà dei Padri Domenicani. Questo intervento incide nel calcolo andando ad **incrementare i volumi di mc 104,75**.

Gli abbassamenti di quota proposti non vanno ad interessare spazi pubblici, ma sono limitati all'interno della proprietà.

**2. TIPOLOGIA B** - volumi oggetto di variazione dovuto all'abbassamento di quote del piano di calpestio interno.

Questo intervento incide nel calcolo andando ad **decrementare i volumi di mc 33,92**.

**3. VOLUMI DI TIPO C** - volumi oggetto di incremento dovuto alla regolarizzazione delle falde di copertura.

Il progetto interviene sull'andamento e le geometrie delle coperture. Tale sistema allo stato attuale risulta fortemente compromesso da lavori di ristrutturazione eseguiti negli ultime decenni che, ne hanno alterato significativamente gli andamenti antichi. Si sono rese quindi necessarie, nel rispetto dell'impianto geometrico e architettonico, la regolarizzazione e movimentazione di alcune falde con la volontà di ricreare una conformazione con caratteristiche tipiche dei complessi edilizi presenti nei nostri centri storici, anche allo scopo di un migliore convogliamento delle acque meteoriche. Tali volumi, portano complessivamente, ad un **incremento volumetrico pari a mc. 109,96**.

**4. VOLUMI DI TIPO D** – volumi di recupero delle superfetazioni.

Questa tipologia realizza in realtà le variazioni più importanti perché riguardano il recupero e la conversione di alcuni volumi accessori che, vanno ad alterare l'originalità dell'impianto architettonico dell'intero complesso.

Per tali volumi di superfetazione il progetto prevede la demolizione ed il loro recupero per:

- la realizzazione di un corpo ad uso mensa nel cortile da realizzarsi in struttura leggera e chiusure trasparenti, su pareti scorrevoli con copertura piana a verde.
- la realizzazione di un'altana a sommità del corpo scala principale.

Per questa tipologia di volumi il progetto prevede la demolizione completa delle superfetazioni per complessivi mc. 377,00 e la loro riconversione con nuove volumetrie, pari a mc. 377,19 necessarie alla nuova destinazione dell'edificio.

## **VALUTAZIONE DI COERENZA** (ai sensi dell'Art. 11 comma 2 L.R. 01/05)

Per la valutazione di coerenza esterna, così come espresso alla lettera a) del comma 2) dell'Art. 11 (Legge R.T. n° 1/2005) sono stati presi in considerazione:

- a livello nazionale: il D.L. 42, 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio":

L'intera proprietà, compreso il giardino, è stata dichiarata di interesse ai sensi dell'Art. 10 comma 1 con Decreto n° 34 del 4 Gennaio 2006 e pertanto per il progetto oggetto della presente variante, è stato richiesto necessario parere alla Soprintendenza. Il progetto è stato approvato, prot. MBAC-SBAPSAE-AR SETTOREBAP 0000179 10/01/2013 C134.19.07/1.630). Il parere è favorevole ad alcune condizioni che riguardano il progetto della chiesa, il progetto dell'altana, ed il progetto di consolidamento.

- a livello regionale: il Piano di Indirizzo Territoriale, P.I.T., approvato con Del. n° 72/2007: all'interno del comma 1 dell'Articolo 7 della "Disciplina generale del Piano" si legge: "*Ai fini della migliore qualità e attrattività del sistema economico toscano e dunque della sua competitività e delle capacità della società toscana di stimolare per i suoi giovani nuove opportunità di crescita e di integrazione culturale e formativa, la Regione promuove l'offerta della migliore e più congrua accoglienza a studiosi e studenti stranieri oltre che a toscani e italiani fuori sede, che vogliano compiere un'esperienza educativa, didattica e di ricerca nel sistema universitario e formativo toscano e nella pluralità dell'offerta regionale di specializzazione scientifica e professionale.*"

All'interno del comma 3 dell'Articolo 10 della "Disciplina generale del Piano" si legge:

*"Al fine di mantenere e consolidare la corrispondenza fisica e simbolica tra la centralità spaziale e storica dei luoghi e delle funzioni di rilevanza identitaria che essi rivestono per le collettività negli insediamenti urbani della Toscana, **gli strumenti della pianificazione territoriale garantiscono il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica...**"*

All'interno del comma 3 dell'Articolo 10 bis della "Disciplina generale del Piano" si legge: ***“Gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni dettano prescrizioni e direttive per la disciplina degli interventi di trasformazione e riqualificazione perseguendo la qualità dei paesaggi urbani, anche di nuova formazione, e privilegiano, allo scopo, la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono per la cultura civica.”***

Alla lettera a) del comma 1 dell'Articolo 13 della "Disciplina generale del Piano" si legge: ***b) I piani e programmi regionali di settore, ai sensi dell'articolo 48, comma 4, lettera b), della l.r. 1/2005, privilegiano gli interventi volti alla riqualificazione delle aree urbane di cui alla lettera a).***

La proprietà non ricade nell'ambito dei *“Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell'Art. 136 del D.L. n° 42/2004* , così come specificati nella SEZIONE 4 - Ambito n° 20 -AREA ARETINA - per *“Immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico –*

La proprietà non ricade nell'ambito delle *“Aree gravemente compromesse o degradate”* ai sensi dell'Art. 143 comma 4 lettera b) del D.L. n° 42/2004 , allegati alla Disciplina dei Beni Paesaggistici del P.I.T.

L'intervento proposto risulta pertanto in totale coerenza con tali indirizzi.

Riteniamo inoltre che l'intervento proposto produca effetti positivi a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale, mentre, ovviamente, non produce alcun effetto negativo sulla salute umana.

**Le previsioni della variante al RU risultano pertanto coerenti con il Piano di Indirizzo Territoriale P.I.T.**

- a livello provinciale: il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), approvato dalla Provincia di Arezzo con Del. N° 72 /2000:

Al lettera b) comma 2 Art. 1 *“Finalità ed obiettivi generali”* del P.T.C.P. si legge : il (PIT) ...

*“promuove la valorizzazione della qualità dell'ambiente naturale, paesaggistico ed urbano, il ripristino delle qualità deteriorate ed il conferimento di nuovi e più elevati valori formali e funzionali al territorio provinciale.”*

All' Art. 13 - Titolo I , capo I *“LA CITTA' E GLI INSEDIAMENTI URBANI”* si legge:

*“ I Comuni, nella redazione dei Piani Strutturali, ai fini della tutela dei centri antichi e degli aggregati, dovranno tenere conto dei seguenti indirizzi:*

*a) perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e terziarie ... alla permanenza delle funzioni civili e culturali, .....*

*f) collocare “attrezzature idonee” a superare la monofunzionalità residenziale salvaguardando, in ogni caso, i caratteri dell'edilizia di antica formazione.*

La proprietà non risulta censita nell' Allegato D delle Norme *“Elenco delle Ville e dei Giardini di non comune bellezza nonché degli edifici specialistici antichi”*.

**Le previsioni della variante al RU risultano pertanto coerenti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);**

- a livello comunale: il **Piano Strutturale**, approvato con Del. C.C. 136/2007.

La variante al RU è finalizzata al raggiungimento degli obiettivi del P.S. che consistono nella tutela e riqualificazione del Centro Storico del Capoluogo.

Possiamo affermare che la variante al RU con il contestuale **Piano di Recupero è occasione di un intervento complessivo e sistematico per l'intero complesso edilizio, compreso del suo giardino e del suo inserimento nel contesto urbano, è occasione contemporanea di valore culturale aggiunto , di accoglienza e ospitalità turistica**, ospitalità che, come espressamente cita la *“Relazione sulle linee guida del Piano”* al capitolo *“Obiettivi del Piano Generale per la Città di Arezzo .....* spesso relegata alla dimensione umana dei privati e dei singoli ; **ora viene offerta alla Città di Arezzo di dimostrare di essere “Città Ospitale”**. Solo per citare alcuni punti del capitolo 10. *“Lo sviluppo turistico a partire dalla costruzione di una città ospitale”:*

*“Vi sono pertanto sia elementi complessivi di gradevolezza della città e di qualità della vita, sia elementi accomunano la qualità per i residenti a quella per gli ospiti. Non di meno, i grandi attrattori di non residenti (vedi per tutti gli spazi congressuali) specifiche scelte alternative tra destinazioni d'uso, sia soprattutto elementi di fondo nella definizione delle strategie di sviluppo che,*

*partendo da considerazioni economiche e sociali, si riflettono sulla forma e sulla funzione urbana. In generale, è evidente che moltissimi rappresentano altrettanti punti di forza di una politica di disegno della città attenta alle ragioni della produzione di reddito ed ad una diversificazione dell'offerta distribuita nell'arco delle varie stagioni. Le città italiane, in particolar modo quelle toscane, hanno una grande immagine e sono una sorta di grande impresa in un grande gruppo produttivo, l'Italia turistica. Ognuna di loro rappresenta almeno un prodotto, una destinazione più o meno forte. Per questo esiste attualmente una forte concorrenza per accaparrarsi funzioni, imprese chiave, settori e comparti strategici e a questa concorrenza contribuiscono certamente le politiche per la qualità della vita e di tutte le facilities che la caratterizzano. ....”*

***“L'obiettivo della città ospitale è prendersi cura, fare stare bene chi la usa.”***

Rispetto al regolamento Urbanistico e quindi alla Disciplina del Centro Storico del capoluogo l'intervento proposto, con riferimento all'Art. 3 contribuisce al rafforzamento *“della carente capacità ricettiva”*, la nuova sede della University of Oklahoma avrà infatti funzione residenziale e didattica, intende realizzare *“la tutela dello spazio urbano di matrice storica ...”* e *“La tutela e valorizzazione di parchi, giardini pubblici e giardini storicizzati.”*, *“Il recupero di edifici di proprietà privata, attualmente inutilizzati ...”*.

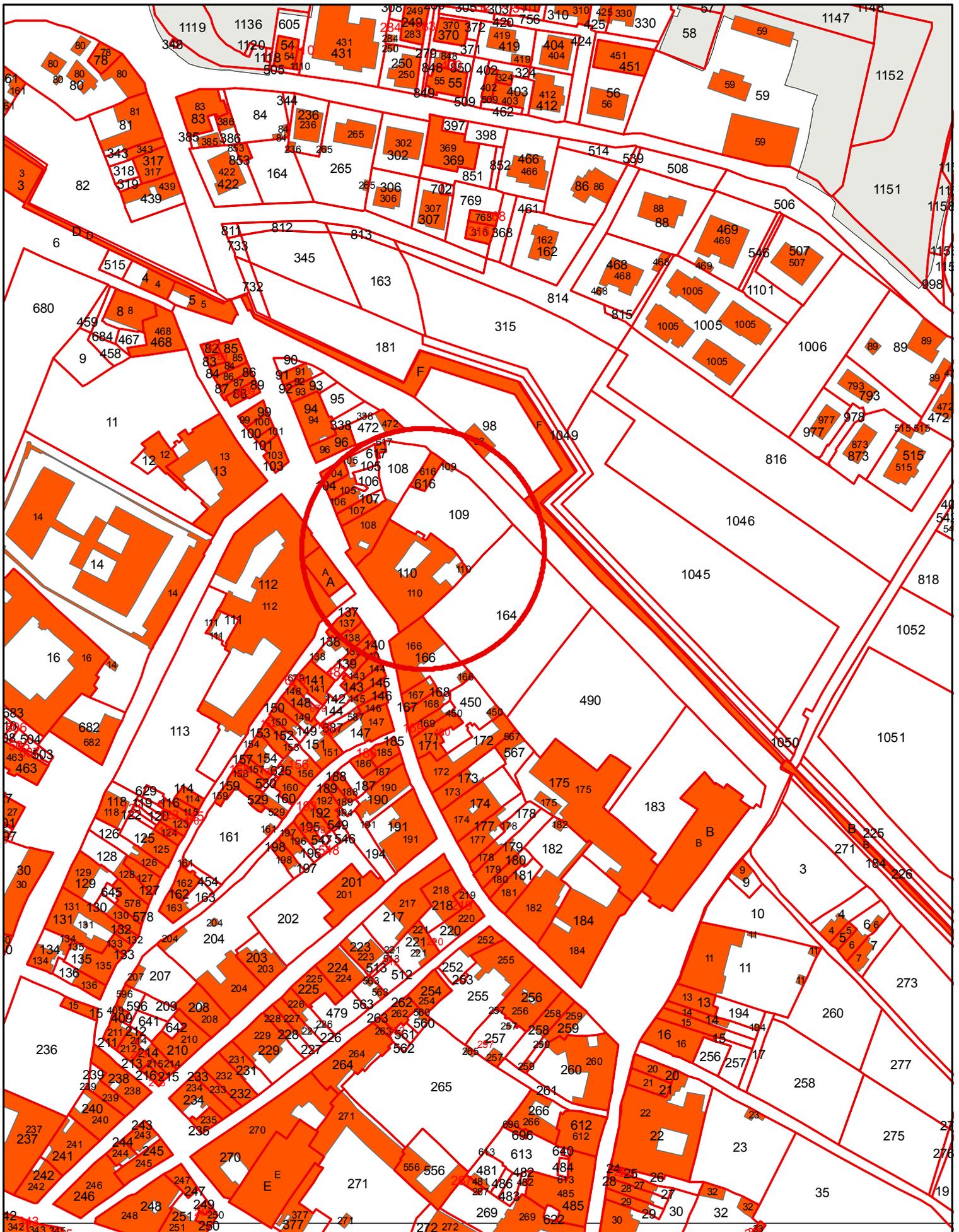
**La variante alla Disciplina del Centro Storico, risulta quindi ampiamente coerente con tali indirizzi.**





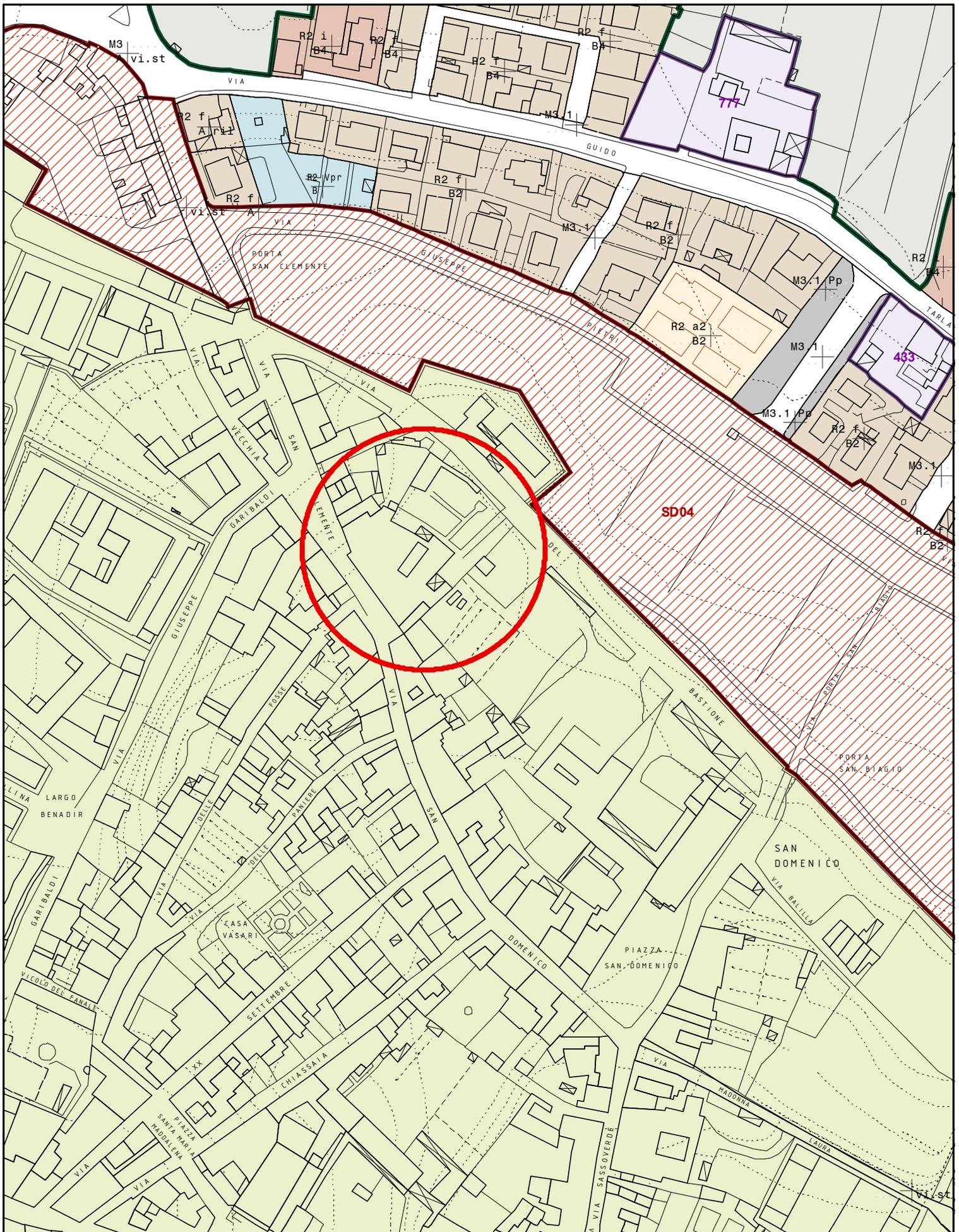
U\_17\_2013  
ORTOFOTO\_2010

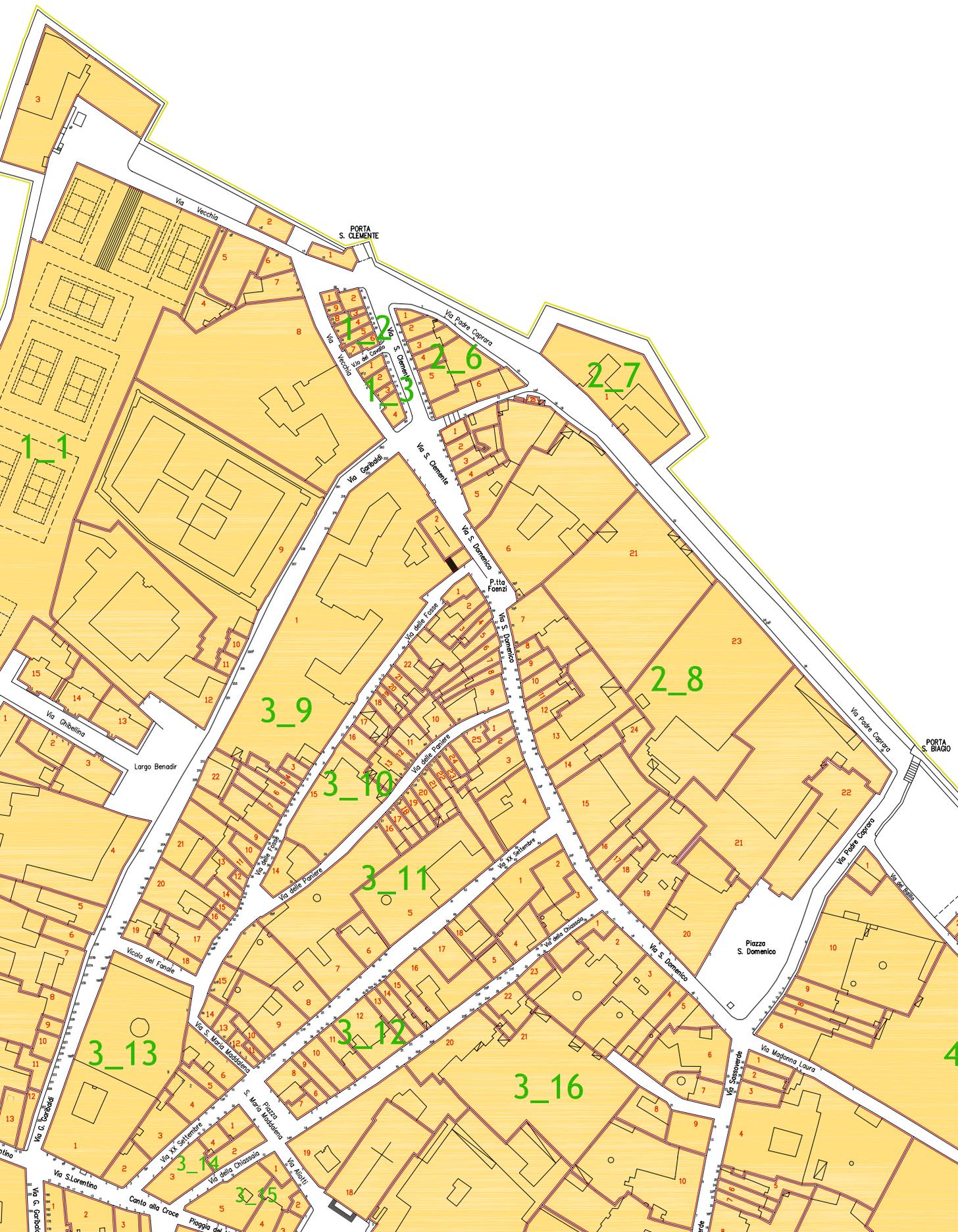
1:2.000



U\_17\_2013  
CATASTO

1:2.000





1\_1

1\_2

1\_3

2\_6

2\_7

3\_9

3\_10

3\_11

3\_12

3\_13

3\_14

3\_15

3\_16

2\_8

4





# Comune di Arezzo

Direzione Servizi per il Territorio

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

## Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
2	8	6

Via S. Domenico 78

### Scheda degli Interventi Ammissibili

**Tipologia** EDILIZIA SPECIALISTICA

#### Destinazione Rilevata

Servizi, residenza e garage  
(monastero delle Clarisse)

#### ANALISI TIPOLOGICA

**VALORE**  
ARCHITETTONICO  
E AMBIENTALE

**RV**

**ALTRI VALORI**

*INTERVENTI AMMISSIBILI E  
PRESCRIZIONI PARTICOLARI*

### PALAZZETTO GUELFI

*Edificio specialistico seriale di origine conventuale.*

Gli interventi sono quelli previsti dal Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

(4730)/ART\_21\_1089

**Art. 20.2 Giardini storicizzati**

**SCHEDA MODIFICATA**



# Comune di Arezzo

Direzione Servizi per il Territorio

Disciplina del Centro Storico del Capoluogo

## Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
2	8	6

Via S. Domenico 78

### Scheda degli Interventi Ammissibili

**Tipologia** EDILIZIA SPECIALISTICA

#### Destinazione Rilevata

Servizi, residenza e garage  
(monastero delle Clarisse)

#### ANALISI TIPOLOGICA

**VALORE**  
ARCHITETTONICO  
E AMBIENTALE

**RV**

**ALTRI VALORI**

*INTERVENTI AMMISSIBILI E  
PRESCRIZIONI PARTICOLARI*

### PALAZZETTO GUELFI

*Edificio specialistico seriale di origine conventuale.*

#### UNITA' EDILIZIA DA RECUPERARE

Fino all'approvazione del P.d.R.  
sono ammessi:

- interventi fino alla categoria C;
- interventi fino alla categoria B per i volumi accessori e le strutture precarie.

Le strutture precarie dovranno comunque essere rimosse.

(4730)/ART\_21\_1089

Art. 20.2 Giardini storicizzati

### SCHEDA ATTUALE

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo