



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Sviluppo Economico

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

PRG

Variante U _018_2012

Modifica degli interventi ammessi in un'area posta
in loc. Madonna di Mezzastrada

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID:

U_18_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

Premessa

La presente variante al RU è finalizzata alla modifica degli interventi ammessi in un'area posta in località Madonna di Mezzastrada.

L'area è inquadrata attualmente dal regolamento urbanistico approvato con D.C.C. n. 107 del 23/07/2013 nel sistema residenziale R1, tipologia insediativa c – tessuti non pianificati ad impianto compatto: nuclei ed aggregati, zona omogenea A: agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, intervento edilizio ammesso rc – risanamento conservativo.

La modifica consiste nell'eliminazione della categoria d'intervento "rc" in parte dell'area e nel contestuale assoggettamento della stessa direttamente agli interventi dettati dalla tipologia insediativa "c".

Per tale tipologia, le NTA approvate con Delibera Consiglio comunale n.107/2013, prevedono per l'ambito oggetto di variante i seguenti interventi:

- a) restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia di tipo limitato per gli edifici costruiti fino al 1942, senza aumentare il numero dei piani;
- c) ristrutturazione edilizia per gli edifici costruiti dopo il 1942, senza aumentare il numero dei piani.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti sono effettuati nel rispetto dei caratteri unitari, se esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali. Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi secondari, anche con mutamento di destinazione d'uso.

Obiettivi della variante

L'area oggetto di variante, catastalmente rappresentata al Foglio 60/B p.lle 253-264-233, confina nella parte a nord con un'area su cui sorge un edificio di particolare valore storico architettonico, identificabile chiaramente ad un primo sopralluogo per la sua particolare conformazione e per la presenza di ornamenti e fregi architettonici che subito lo distinguono dagli altri fabbricati adiacenti.



Edificio di rilevanza storica: vista del fronte Est



Edificio di rilevanza storica: vista del fronte principale.



Edificio di rilevanza storica: vista del fronte Sud.

La costruzione si presenta con finiture di tipo signorile; cornici mensole ed architravi delle finestre sono in Pietra Serena, così come i portali di accesso. Le sue facciate, interamente intonacate, lasciano in bella vista delle porzioni di muratura in pietra squadrata negli angoli a sottolineare la solidità del fabbricato. L'edificio, in buono stato di conservazione, sembra non aver subito nel tempo grandi trasformazioni.

A ovest è stato edificato un secondo fabbricato in aderenza.



La costruzione, di fattezze più umili, si estende verso sud con una tettoia in legno e muratura ed un capanno per la rimessa degli attrezzi, fino a ridosso del muro di confine della proprietà oggetto della richiesta di variante.



La proprietà dei richiedenti è composta da un edificio principale su due piani di modesta fattura architettonica, un piccolo annesso, un edificio ad un piano di non particolare pregio e di recente costruzione ed un capanno per rimessa attrezzi più distante, posizionato ad una estremità della proprietà e realizzato in bozze intonacate.



Una parte dell'edificio principale, come appena descritto, risulta presente nel catasto leopoldino, seppure con una rappresentazione lievemente diversa rispetto all'attuale.

E' ragionevole presumere che il fabbricato abbia subito dei rimaneggiamenti e delle alterazioni che ne hanno modificato le caratteristiche iniziali: per questo motivo le ragioni di tutela non sono così stringenti come per l'edificio di effettivo particolare valore storico architettonico. Si ritiene pertanto congruo introdurre per questo fabbricato la possibilità di interventi che ne mantengano le caratteristiche essenziali, così come oggi riscontrabili, consentendo tuttavia gli adattamenti idonei alle attuali esigenze.

La diversa classificazione degli edifici dell'ambito consentirà di valorizzare l'edificio di effettivo particolare valore storico architettonico, e di riqualificare l'altra porzione dell'ambito attraverso gli interventi edilizi ammessi, nel rispetto complessivo dell'assetto così come storicamente consolidatosi, con misure che ne mantengono le caratteristiche delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi e materiali, e senza incremento del numero dei piani.

LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA

Contenuti della L.R. 1/05

Visto l'art. 11 comma 2 L.R. 01/05 che prescrive:

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 e a quella comunale si può affermare che la variante al RU risulta:

1. Coerente 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 in quanto la variante non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- a) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
- b) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
- c) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato;
- d) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, Sezione 20 Ar, del PIT adottato.

Pertanto non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica della variante.

2. Coerente con il P.T.C.P.: la coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. 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.

3. Coerente con il Piano Strutturale del Comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007: nella Tav. C02 invariantsi strutturali il fabbricato di proprietà dei richiedenti è classificato come "manufatti non antica formazione o di antica formazione con alterazioni molto forti" per il quale il P.S. stesso all'art. 41 prevedeva la predisposizione di opportune valutazioni e verifiche in merito alla eventuale presenza di elementi di valore..."

Da un'indagine conoscitiva del luogo l'unico fabbricato di pregio che si trova nell'ambito è quello più a nord classificato come "altri edifici di antica formazione" del quale sia per caratteristiche architettoniche che per la sua presenza nel catasto leopoldino e in quello d'impianto rappresenta concretamente una testimonianza storica.

Pertanto le nuove previsioni previste per i fabbricati oggetto della variante, diversi da quello classificato come "altri edifici di antica formazione", risultano coerenti al Piano Strutturale in quanto assicurano il rispetto e il mantenimento dell'assetto edilizio così come storicamente consolidatosi.

Valutazione effetti

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: non si prevedono effetti.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: non si prevedono effetti.
3. effetti a livello della salute umana: l'impatto sulla salute umana sarà nullo.



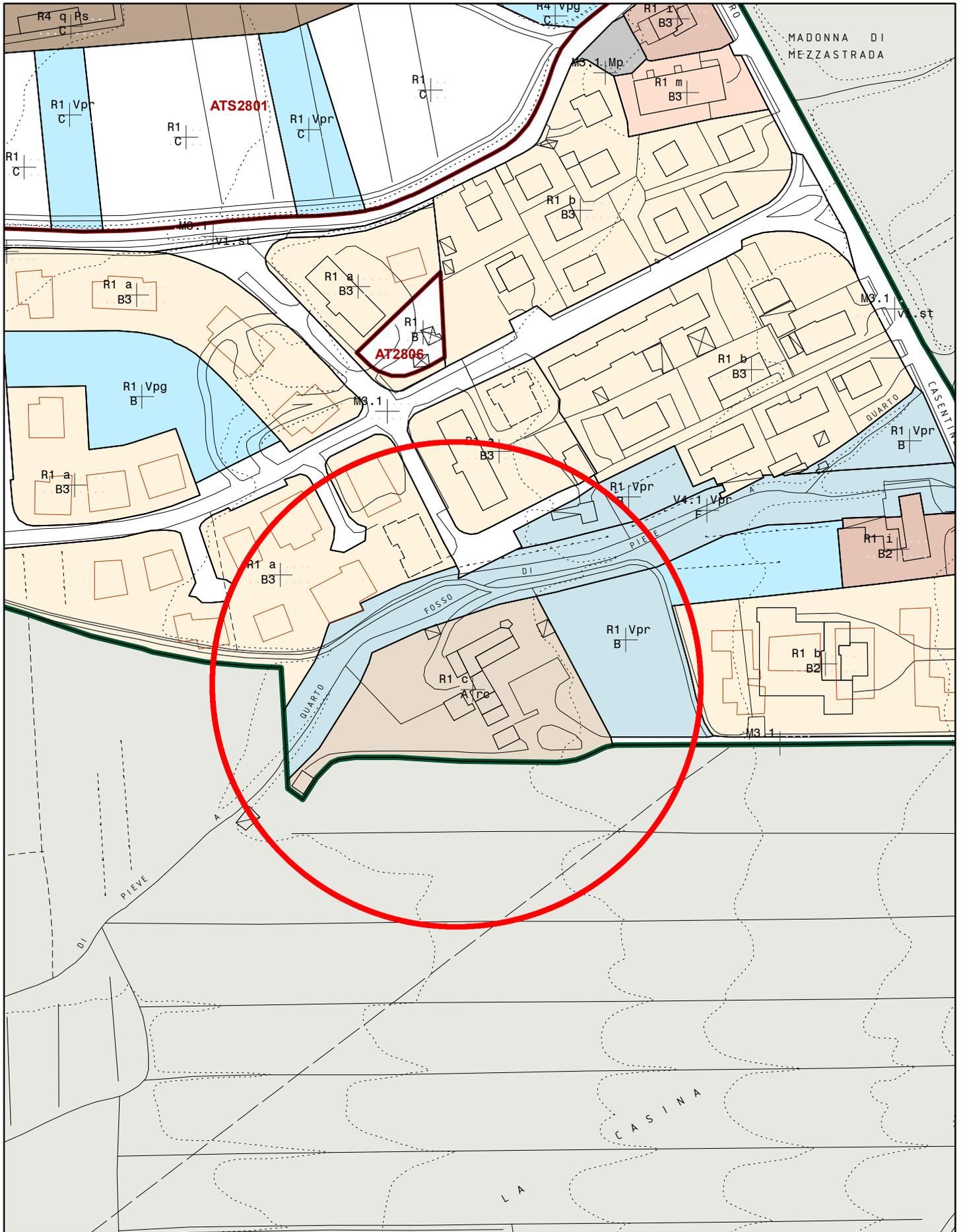
U_18_2012
CTR

scala 1:2000



U_18_2012
ORTOFOTO 2010

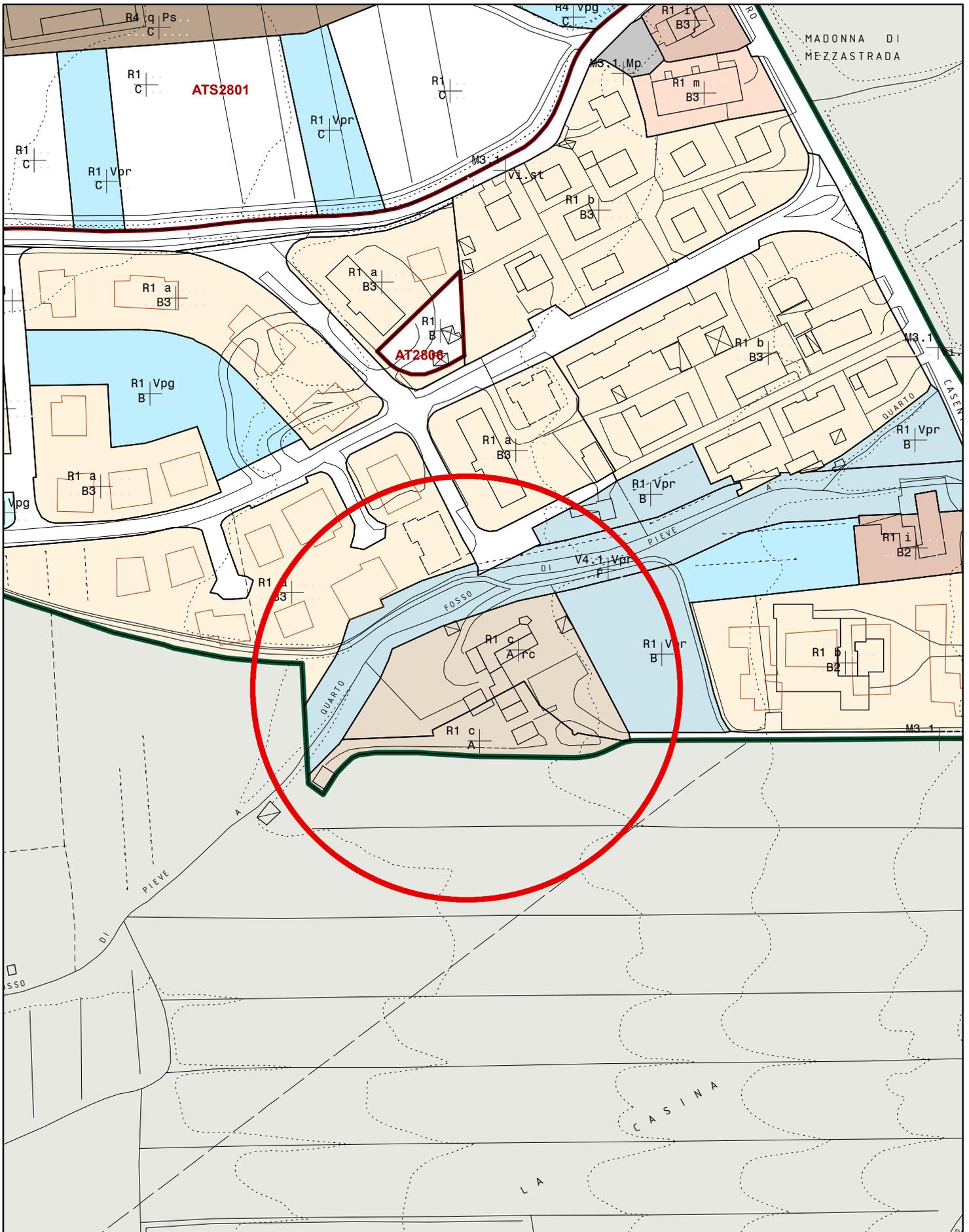
scala 1:2000



U_18_2012

scala 1:2000

REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO ATTUALE



U_18_2012
REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO MODIFICATO

scala 1:2000

Regolamento Urbanistico

Comune di Arezzo