



**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\_030\_2012**

**Piano di recupero con contestuale variante  
al Regolamento urbanistico relativo all'Istituto  
Santa Elisabetta in via XX Settembre**

**PRG**

**Relazione tecnica, estratti cartografici e scheda  
comparto 3, isolato 11, U.E. 7**

ID: **U\_30\_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 **Casa di Riposo “ Istituto S. Elisabetta”** è posta nel centro storico di Arezzo a cavallo fra via XX Settembre e via delle Paniere. L'edificio principale, l'annesso e il resede sono rappresentati al Catasto Urbano di Arezzo nel foglio 172/A, particella 204, sub.1 e 2.

La casa è in proprietà ed è gestita dalle suore Terziarie Francescane Figlie di S. Elisabetta che hanno la casa madre a Casalino di Pratovecchio (AR).

L'immobile in oggetto risulta disciplinato dal Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo con l'Allegato E, “Disciplina del Centro Storico del Capoluogo” – SCHEDA NORMATIVA: **COMPARTO 3, ISOLATO 11, UE 7** in cui viene classificato di Scarso Valore (**SV**) e dove sono ammessi interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia “2/A” .

## DESCRIZIONE ILLUSTRATIVA

La proprietà proviene dal Conte Orlando Paglicci Brozzi che lo cedette alle suore nel febbraio del 1946. Dal 1952 è passato in proprietà dell'Istituto Suore Terziarie Francescane Figlie di S. Elisabetta.

Gli edifici su via XX Settembre erano già presenti nel catasto lorenese del 1820, mentre il piccolo edificio su via delle Paniere compare nel catasto di impianto del 1903. Solo nel 1936 si ha una descrizione parziale che attesta la consistenza di esso.

L'edificio principale, fin dalla sua acquisizione, era stato destinato dalla Congregazione ad orfanotrofio femminile, con una Comunità Religiosa residente destinata alla attività educativa per bambine e ragazze.

Nel 1960, su richiesta della popolazione limitrofa, fu iniziata una trasformazione graduale da orfanotrofio a Casa di Riposo per signore anziane, delle classi più povere di Arezzo.

Nel 1987 con la concessione edilizia n° 1677/87 e successive, si ristruttura la struttura per adeguarla agli standard e farla diventare a tutti gli effetti una Casa di Riposo.

Nel marzo 1999 ottiene l'idoneità dal Comune di Arezzo per funzionare come struttura RA e come RSA per n° 25 posti letto.

### Note storiche catastali

Le brevi note relazionano la presenza di un grosso fabbricato esistente nel resede di proprietà sino alla fine del secondo conflitto mondiale. Era posto sul retro del giardino di Casa Vasari e aveva una funzione di rimessa-legnaia e limonaia con accesso su via delle Paniere e dal giardino. Tale edificio già saturava buona parte del resede di proprietà della Casa di Riposo.

#### a) Catasto del 1874

Nella planimetria catastale si può notare una grossa costruzione posta sul retro del giardino di “ Casa Vasari” .

Infatti la proprietà si estendeva da via XX settembre a via delle Paniere, la costruzione di cui sopra, rappresentava il fondale per il giardino all'italiana e conteneva probabilmente la limonaia e magazzini con ingresso anche da via delle Paniere.

La costruzione di superficie lorda intorno ai 200 mq (230 mq catastali) con un'altezza interna di m.5 possedeva un volume di circa 1.000 mc.

Adiacente al fabbricato, nella parte bassa, vi era un piccolo annesso con una superficie lorda di circa 9.00 mq.

Il terreno, ora di proprietà delle Suore era più piccolo, sempre di forma ad L e gli edifici che vi insistevano e che oggi compongono la Casa di Cura, erano separati. Non era presente il piccolo volume trapezoidale, con accesso da via delle Paniere n° 45.

Si nota nella planimetria come vi siano molte scale, per il superamento dei dislivelli del giardino, probabilmente terrazzato.

#### b) Catasto del 1903

I giardini di “ Casa Vasari ” e della proprietà in oggetto rimangono inalterati , sia come forma che come consistenza. Compare il fabbricato trapezoidale presente su via delle Paniere nella proprietà delle attuali Suore.

#### c) Catasto del 1939

La superficie del giardino di “ Casa Vasari ” viene ridotta con la cessione di una parte su via delle Paniere. Si forma l'attuale consistenza con il giardino all'italiana assumendo una forma rettangolare.

Il volume (limonaia e magazzino) e parte del retro del giardino di Casa Vasari passano ai sopramenzionati proprietari, che successivamente nel 1946, lo cederanno alle suore, in tutta la sua completezza.

L'annesso al fabbricato, nella parte bassa, adiacente la limonaia ha ora una superficie di 12 mq. Gli edifici che attualmente formano la Casa di Riposo sono sempre suddivisi in due unità.

#### d) Catasto dopo la seconda guerra mondiale e attuale

La proprietà della “ Casa Vasari ” rimane inalterata rispetto al catasto precedente.

La proprietà delle Suore subisce delle modifiche.

Il volume su via delle Paniere, prima appartenente alla “ Casa Vasari ” (limonaia e magazzino) non è più presente, così come il piccolo annesso adiacente, probabilmente demolito o distrutto durante gli eventi bellici. Rimangono a testimoniare la presenza della costruzione solo due aperture sul muro di via delle Paniere.

L'edificio sede della Casa di Riposo delle Suore di S. Elisabetta diviene, in seguito a lavori, una sola unità così come diventa unica la particella di resede in cui insiste il fabbricato trapezoidale in via delle Paniere al numero civico 45.

Intorno all'anno 2000 le suore cedono a un privato confinante, nella parte alta del resede, una piccola fascia di terreno di ml 6,00, dove insisteva anticamente una parte del fabbricato della limonaia e magazzino .

## **DESCRIZIONE MORFOLOGICA DELLO STATO ATTUALE**

L'attuale edificio destinato a Casa di riposo, con accesso da via XX Settembre, si sviluppa su quattro piani fuori terra: Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo e Piano Quarto per un volume totale di circa mc.6000. Per il forte dislivello del terreno, accedendo da via delle Paniere il suddetto piano terra risulta totalmente interrato.

Sul retro dell'edificio si estende un ampio resede con terrazze pavimentate a livello del piano primo dell'edificio principale, ma la restante parte non pavimentata è in condizione di evidente abbandono.

L'andamento del terreno fa sì che la porzione a ridosso del fabbricato su via XX Settembre sia terrazzata, mentre la rimanente porzione su via delle Paniere risulti scoscesa con una profonda e pericolosa depressione centrale.

Sullo stesso resede, nella parte bassa che si affaccia su via delle Paniere è presente un fabbricato a due piani con scala esterna di comunicazione avente volume di circa mc. 320. E' formato da due unici vani sovrapposti destinati anticamente a magazzino (piano terra) e abitazione del custode/giardiniere (piano primo).

E' in stato di degrado fisico con sottodimensionamento di tutte le strutture orizzontali (solaio interpiano e di copertura), in assenza totale di coibentazione, impermeabilizzazione ed assenza di dotazioni impiantistiche e tecnologiche adeguate.

L'immobile ha struttura portante in muratura di pietrame mista e laterizio, con solai di travetti cementizi e pignattoni in laterizio e solaio di copertura in legno (non a vista). La copertura è a falda unica verso l'interno del giardino con un manto in laterizio di tipo marsigliese.

Esiste un accesso al fabbricato in via delle Paniere, al numero civico 45, ora murato.

## OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL RU

Su richiesta della AUSL 8 di Arezzo, si è venuta a creare la necessità di adeguamento igienico sanitario degli spazi destinati agli anziani qui ricoverati. L'aumento considerevole della richiesta dell'accoglienza di persone non deambulanti e non autosufficienti creano inoltre notevoli problemi per la mancanza di spazi specialistici per la vita di tali ospiti e le recenti normative sulle case di riposo obbligano a creare nuovi spazi di servizio e di accoglienza per adeguare la struttura.

La richiesta è quindi di aumentare la capacità ricettiva delle strutture con opere di adeguamento dell'esistente e con nuove volumetrie (due nuovi volumi all'interno del resede sul retro del fabbricato principale).

Il primo volume, ad un piano, di circa 100 mq sarà posizionato in adiacenza al retro dell'edificio principale, interrato sotto il giardino presente sul lato dx, per permettere la realizzazione di spazi destinati ad una sala refettorio per circa 32 ospiti, una piccola zona di confezionamento dei pasti, un bagno per disabili ed un ripostiglio. Il volume avrebbe quindi due lati che si affacciano, uno sul terrazzo esistente e l'altro sul giardino. Nel lato terrazzo sarà realizzato un volume in ferro e vetro, apribile, destinato a collegare l'edificio principale (attuale piccolo soggiorno-pranzo) con la nuova sala polivalente. Durante il corso delle stagioni la struttura verrà completamente aperta o chiusa: nel periodo invernale avrà la funzione di giardino d'inverno, nel periodo estivo sarà aperta per la normale fruizione degli assistiti verso l'esterno.

Il secondo volume è posto sulla parte bassa del giardino, in ampliamento sul retro del fatiscente fabbricato a due piani esistente su via delle Paniere, numero civico 45.

Nel nuovo fabbricato, destinato alla residenza delle suore, troverebbero posto due soggiorni, una piccola cucina, 6 camere con bagno, di cui due per persone non deambulanti e una piccola cappella per le funzioni religiose. All'interno dell'edificio si installerebbe un ascensore per disabili destinato al collegamento verticale fra i piani.

Il resede esistente, con un ampio ingresso da via delle Paniere, dovrebbe accogliere nella parte alta un piccolo parcheggio coperto, con un pergolato in legno, per quattro posti auto. Lo stesso tipo di pergolato copre un percorso fino a un vano ascensore che mette in comunicazione la parte alta del giardino con la sala pranzo sottostante, per poi proseguire sino alla cucina esistente. Da esso si potrà rifornire la cucina giornalmente. Nella parte rimanente del giardino si realizzerà un percorso attrezzato per il recupero motorio degli anziani.

Entrambi gli ampliamenti non deturpano l'aspetto dei luoghi vista la loro collocazione. Il primo inserito al posto di un terrapieno esistente in adiacenza del fabbricato principale (copertura con tetto-giardino), il secondo sul retro di un fabbricato esistente avente l'ingresso su via delle Paniere. La tipologia architettonica, la scelta dei materiali e le finiture esterne si integrano perfettamente con la tipologia dei fabbricati vicini. La ristrutturazione porterebbe quindi alla riqualificazione dell'area.

L'immobile è soggetto a vincolo storico artistico, per cui la Soprintendenza per i B.A.P.Ps.E. di Arezzo (con prot. n° 1231 del 12.02.2010 CI. 34.19.071/1.345) ha rilasciato **parere preventivo positivo all'ipotesi di ampliamento** rimandando l'approvazione del progetto alla presentazione degli elaborati definitivi.

L'intervento proposto sarà attuato con **Piano Attuativo e contestuale variante alla Disciplina del Centro Storico SCHEDA NORMATIVA COMPARTO 3, ISOLATO 11, UE 7** per la necessità di conseguire un incremento volumetrico risultante di circa 1680 mc.

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

Ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/2005 si evidenzia che il presente Piano Attuativo non è assoggettato alla Valutazione Ambientale Strategica e non è assoggettato alla Valutazione di Impatto Ambientale in quanto l'intervento non rientra fra i casi di applicazione previsti dall'art. 5 della L.R. 1/2005.

Ai sensi dell'art. 11, comma 2, L.R. 1/2005 si evidenzia quanto segue:

Piano di indirizzo territoriale (art. 48, L.R.1/2005)

*Coerenza Interna-Esterna e valutazione effetti a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale e per la salute umana*

La coerenza interna-esterna fra le previsioni del presente Piano Attuativo ed il P.I.T. è garantita dal fatto che il P.I.T. , con riferimento alle città ed alla conservazione, riconosce questi come carattere fondativo del patrimonio territoriale comune ed inoltre riconosce il valore essenziale di un carattere originario che la Regione intende custodire e conservare rendendolo stabile e duraturo. A tale proposito l'intervento proposto intende consolidare la presenza umana in una porzione del centro storico della città attraverso la ricostruzione e l'ampliamento di un edificio residenziale da lungo dismesso e decadente. Inoltre si prevede la costruzione in seminterrato di un vano al servizio della Casa di Riposo sotto un terrazzamento esistente del giardino.

Fra gli obiettivi che il P.I.T. si pone vi è quello della modernizzazione (tratto indelebile nel futuro del territorio toscano) delle strutture e delle infrastrutture in modo da renderle paesaggisticamente, architettonicamente ed ecologicamente compatibili.

Il tale senso l'intervento sarà fatto nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, nel rispetto delle normative impiantistiche e strutturali, ma con materiali tradizionali e tipici del luogo.

L'intervento previsto quindi produce effetti positivi a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale, mentre non produce alcun effetto negativo sulla salute umana.

Piano Territoriale di Coordinamento (art. 51, L.R. 1/2005)

*Coerenza Interna-Esterna e valutazione effetti a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale e per la salute umana.*

Fra gli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento, con specifico riferimento alle aree edificate, vi è il mantenimento delle strutture urbane nelle loro caratteristiche anche come valore percettivo. A questo proposito si evidenzia che il presente Piano attuativo si pone l'obiettivo di recuperare una porzione del centro storico della città ripristinando la continuità del costruito in via delle Paniere oggi interrotta da un edificio fatiscente, frutto di innumerevoli sovrapposizioni di materiali e da molti anni disabitato.

L'intervento proposto intende consolidare la presenza umana nel centro storico attraverso il mantenimento dell'edificio residenziale esistente che, a causa della fatiscenza e della mancanza di adeguate caratteristiche impiantistiche, strutturali ed igieniche, occorrerà demolire e ricostruire. Economicamente l'intervento sarà a carico dei richiedenti.

L'intervento proposto produce effetti positivi a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale, mentre non produce alcun effetto negativo sulla salute umana.

Piano Strutturale (art. 53, L.R. 01/2005)

*Coerenza Interna-Esterna e valutazione effetti a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale e per la salute umana*

Fra gli obiettivi del Piano Strutturale vi è quello di " *consolidare la struttura esistente dei luoghi centrali, assecondando la tendenza all'accentramento nell'ambito Urbano*" oltre all'obiettivo di " *non compromettere la conservazione del patrimonio edilizio storico* ".

Come evidenziato nella relazione facente parte del Piano Strutturale la discesa degli interessi urbani verso la pianura ha portato negli anni all'abbandono delle parti alte del centro storico e a tale proposito il Piano attuativo si pone la finalità di recuperare una porzione del centro storico della città attraverso il consolidamento e la tutela umana mediante il recupero funzionale di una porzione di edificato storico disabitato. Lo stato di abbandono dell'edificio e del giardino attiguo viene risolto attraverso la demolizione e ricostruzione dell'edificio. La ricostruzione sarà attuata con

i canoni costruttivi e standards abitativi adeguati alle norme di settore vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, acustici, strutturali ed igienico sanitari.  
L'intervento previsto quindi produce effetti positivi a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale, mentre non produce alcun effetto negativo sulla salute umana.

Regolamento Urbanistico ( art. 55, L.R. 1/2005)

*Coerenza Interna-Esterna e valutazione effetti a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale e per la salute umana.*

Parte integrante del R.U. è la " Disciplina del Centro Storico" e le verifiche di cui all'art. 11, comma 2, lett. a) e b) riguardano, oltre al R.U., anche le norme specifiche del Centro Storico.

A tale proposito si evidenzia che l'intervento proposto è pienamente in linea con quanto definito dall'art. 3 della Disciplina del Centro Storico del Capoluogo " *finalizzata alla conservazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale " attraverso " la tutela della funzione residenziale....favorendo la permanenza degli abitanti, con la possibilità di recupero edilizio nel dovuto rispetto dei caratteri architettonico", e la qualificazione dei " fronti stradali o risanare il contesto mediante ricostruzioni di edifici preesistenti e/o a distruzioni belliche " è previsto quindi " il soddisfacimento delle esigenze proprie della residenza, compatibile con le risultanze della schedatura " ed " il recupero di edifici di proprietà privata, attualmente inutilizzati " .*

Con la Variante al R.U. mediante Piano Attuativo si richiede anche per gli edifici di " scarso valore" la demolizione con la ricostruzione e ampliamento visto il degrado e la non recuperabilità del manufatto e il degrado dei luoghi attigui. Il Piano Attuativo quindi, coerente con i caratteri tipologici, opererà sulla funzionalità dell'intervento avendo cura di rispettare le normative e le esigenze attuali.

L'intervento previsto quindi produce effetti positivi a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale, mentre non produce alcun effetto negativo sulla salute umana.

Piani complessi di intervento (art. 56, L.R. 1/2005)

*Coerenza Interna-Esterna e valutazione effetti a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale e per la salute umana.*

L'intervento proposto da attuare mediante Piano attuativo ha per oggetto una porzione di Centro Storico della città, pertanto , in considerazione della tipologia dell'intervento e della sua localizzazione, non può essere influente con i Piani Complessi di Intervento Comunali previsti.



U\_30\_2012  
CTR

scala 1:2000



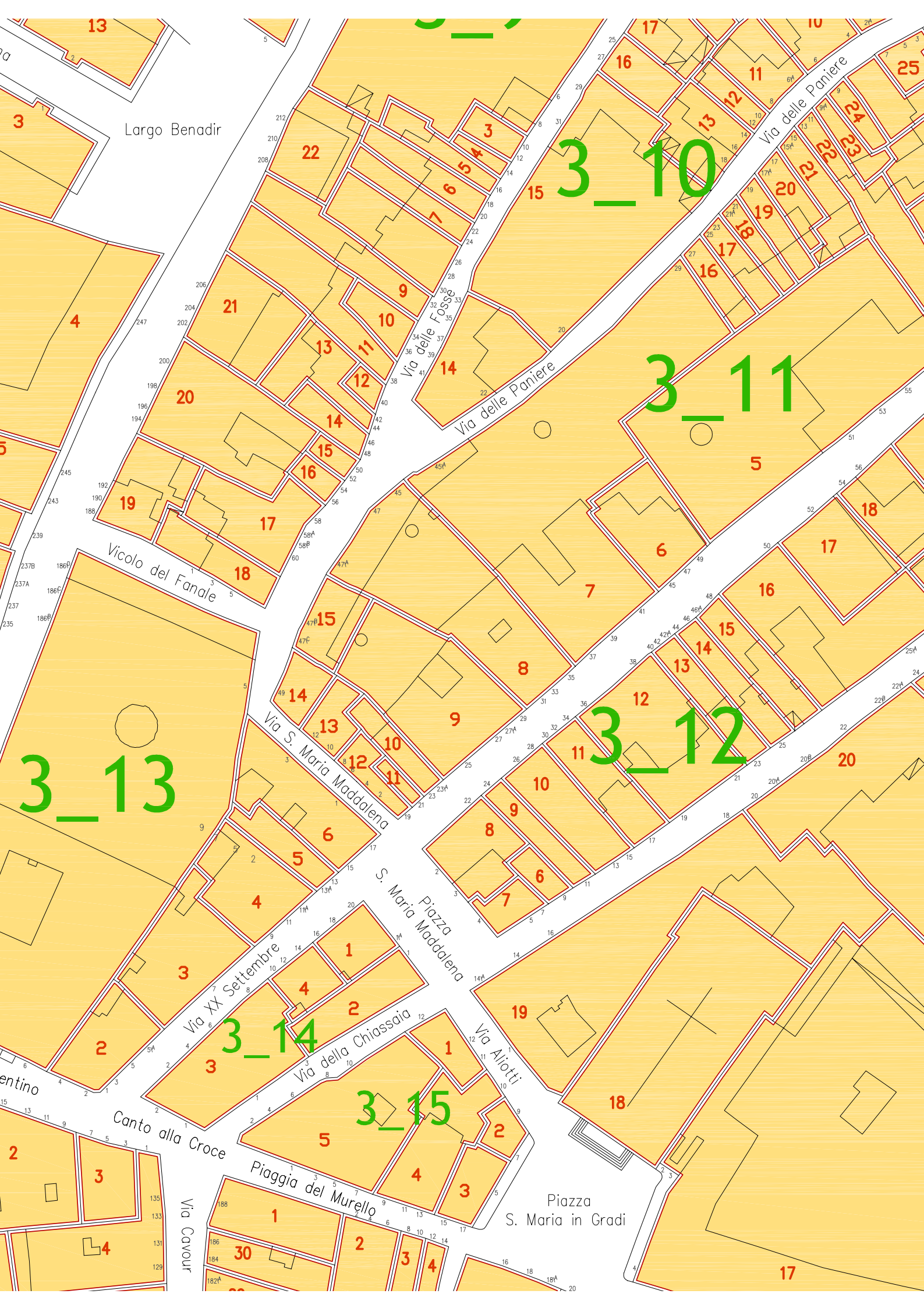


U\_30\_2012  
ORTOFOTO 2010

scala 1:2000







Largo Benadir

3\_10

3\_11

3\_12

3\_13

3\_14

3\_15

entino

Canto alla Croce

Piaggia del Murello

Piazza S. Maria in Gradi

Via Cavour

Vicolo del Fanale

Via S. Maria Maddalena

Piazza S. Maria Maddalena

Via della Chiazzaia

Via Aliotti

Via delle Fosse

Via delle Paniere

Via delle Paniere

COMUNE DI AREZZO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
UFFICIO CENTRO STORICO  
Variante al P.R.G. Zona A - Capoluogo

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
3	11	7

**Interventi ammissibili**

<b>TIPOLOGIA</b> NV
------------------------

<b>DESTINAZIONE RILEVATA</b>  Servizi (pensionato)
---

<b>ANALISI TIPOLOGICA</b>
---------------------------

*Edificio non riconducibile alle tipologie canoniche derivato dalla rifusione non integrata e pesante ristrutturazione di quattro case a schiera.*

<b>VALORE</b> ARCHITETTONICO E AMBIENTALE  <b>SV</b>
--

<b>ALTRI VALORI</b>
---------------------

adozione:  
22/07/1998  
approvazione:  
27/01/1999  
data:  
16/09/2013

<b>INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>
--

Sono ammessi interventi fino alla categoria 2/a

(5910)/ART\_21\_1089

**SCHEDA ATTUALE**

COMUNE DI AREZZO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
UFFICIO CENTRO STORICO  
Variante al P.R.G. Zona A - Capoluogo

**Interventi ammissibili**

<b>TIPOLOGIA</b> NV
<b>DESTINAZIONE RILEVATA</b>  Servizi (pensionato)
<b>ANALISI TIPOLOGICA</b>

*Edificio non riconducibile alle tipologie canoniche derivato dalla rifusione non integrata e pesante ristrutturazione di quattro case a schiera.*

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
3	11	7

<b>VALORE</b> ARCHITETTONICO E AMBIENTALE  <b>SV</b>
--

<b>ALTRI VALORI</b>
---------------------

adozione:  
22/07/1998  
approvazione:  
27/01/1999  
data:  
16/09/2013

<b>INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>
--

Gli interventi sono quelli previsti dal Piano Attuativo in variante al R.U. approvato con delibera del Consiglio Comunale n.            del

(5910)/ART\_21\_1089

**SCHEDA MODIFICATA**

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo