



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_031_2012

**Disciplina centro storico del capoluogo
comparto 3, isolato 10, U.E. 15**

PRG

**Relazione tecnica, estratti cartografici e scheda
centro storico comparto 3, isolato 10, U.E. 15**

ID: U_31_12_EC_01

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

Variante alla Disciplina del Centro Storico del Capoluogo per la Scheda n. 3.10.15,
in via delle Fosse 31 e via delle Paniere 20, proprietà sig.ra Simona Innocenti

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA CON I CONTENUTI DELL'ART. 11 L.R. 1/2005

VARIANTE ALLA DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO SCHEDA 3.10.15

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il presente documento concerne la Variante alla Disciplina del Centro Storico del Capoluogo Scheda n. 03.10.15 adottata il 22.07.1998 e approvata il 21.01.1999, per il recupero della volumetria di una struttura precaria in prossimità dell'edificio principale (residenziale), tale volumetria sarà utilizzata per la realizzazione di un locale cucina, inoltre, in ampliamento alla volumetria esistente, sarà realizzato un servizio igienico per migliorare le condizioni d'uso della residenza salvaguardando il patrimonio storico esistente.

OBBIETTIVI E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE ALLA DISCIPLINA DEL CENTRO STORICO SCHEDA 3.10.15

La Variante viene richiesta con la finalità di recuperare un volume esistente, consistente in un accessorio realizzato con materiali non omogenei e che si trova all'interno della proprietà della sig.ra Simona Innocenti in via delle fosse n. 31, vicino ma non attaccato al fabbricato principale esistente, per il quale si propone la demolizione e il suo rifacimento per realizzare una cucina in aderenza al fabbricato principale. Nell'area interessata sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d) L.R. 52/99, limitatamente alle opere che, anche in deroga agli art. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario pertanto si propone di realizzare un servizio igienico in ampliamento alla volumetria esistente.

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

Il manufatto oggetto del presente intervento di recupero, è stato oggetto di condono edilizio (Attestazione di Conformità in sanatoria n. 17 del 25 marzo 2011), si trova in una zona "A" del nuovo Piano regolatore Generale del Centro Storico della città, comparto 3, isolato 10, unità 15, il cui valore Architettonico e Ambientale è stato classificato SV. Detto accessorio è distante dal fabbricato

Gruppo di lavoro:

roberto farsetti architetto, tel. 3384098010
marzio tacconi geometra, tel. 3396233390
via g. marconi 1, 52100 arezzo

principale circa 4 mt e poggia per due lati sul muro di cinta che delimita l'intera proprietà.

Il fabbricato principale nel corso degli anni è stato oggetto di vari interventi di restauro e manutenzione. L'intervento più importante è stato quello realizzato tra il 2007 e il 2008 con interventi di ristrutturazione edilizia, pratiche edilizie n. 1353/2007 e successiva variante n. 4009/2008, con rifacimenti di alcune porzioni di solaio interno posto tra i due piani nella zona garage ingresso via delle Fosse, deumidificazione delle murature esterne ed interne, spostamento di tamponature interne nel piano primo, rifacimento copertura del locale centrale termica, revisione impianti, tinteggiatura interna ed esterna e rifacimento pavimentazioni. Successivamente sono stati eseguiti anche piccoli interventi di manutenzione sulla zona del fabbricato ad un piano solo, lato via delle Fosse, pratica edilizia n. 3759/2011, consistenti principalmente nel rifacimento del manto di copertura del manufatto e deumidificazione di pareti interne ed esterne, sostituzione infissi e quant'altro necessario a renderlo nuovamente efficiente.

L'intera proprietà è integrata da un ampio giardino di circa 800 mq, che presenta vari tipi di alberature che ne caratterizzano l'aspetto estetico, soprattutto alberi da frutto ma anche cipressi e arbusti. Il giardino è ben curato a prato, sono presenti muretti in pietra e laterizio, camminamenti pavimentati che uniscono l'area residenziale con l'accesso carrabile da via delle Paniere oltre ad una vasca di raccolta delle acque piovane.

Catastalmente la proprietà è così costituita: fabbricato residenziale, Arezzo/A, foglio 172, particella 159, sub 4; garage, particella 159, sub. 5; giardino particella 161 graffato con la particella 159.

DESCRIZIONE STATO DI PROGETTO

Nella seduta del 08.02.2013 la C.U. ha espresso parere favorevole - come richiesta di variante al R.U. - ritenendo l'intervento *"ammissibile in linea tecnica"* con la precisazione che *"Il volume tecnico da convertire in disimpegno sia computato come incremento di volume da compensare con il recupero della tettoia"*.

Medesimo parere favorevole è stato espresso altresì dalla CAT in data 26.02.2013, se pur con rinvio agli uffici *"per quanto riguarda la redazione di una proposta di modifica delle norme del C.S. riguardanti i pannelli solari"*.

Pertanto, in ottemperanza ai pareri espressi in tali sedi, si è ritenuto opportuno apportare alcune modifiche al progetto già esaminato dalle due Commissioni e si è prevista la rimozione del volume tecnico - di cui si era chiesto la conversione in disimpegno - anziché computarlo come incremento di volume da compensare con il recupero dell'accessorio. Come già evidenziato con relazione integrativa addì 21.03.13 (prot. n. 2013/0022415 del 25.02.2013) ed allegata planimetria, da ritenersi qui integralmente trascritte, il volume tecnico che verrà rimosso sarà successivamente ricostruito in altra collocazione, così come consentito ex art. 4, comma 2, lett. D della L.R. 52/09, mentre la cucina ed il servizio igienico, se pur collocati necessariamente in posizione diversa, rimarranno gli stessi già approvati dalle due Commissioni.

Gruppo di lavoro:

roberto farsetti architetto, tel. 3384098010
marzio tacconi geometra, tel. 3396233390
via g. marconi 1, 52100 arezzo

Variante alla Disciplina del Centro Storico del Capoluogo per la Scheda n. 3.10.15,
in via delle Fosse 31 e via delle Paniere 20, proprietà sig.ra Simona Innocenti

La predetta cucina sarà integrata perfettamente al fabbricato esistente, creando insieme al bagno una zona più bassa (solo un piano) con copertura ad una e due falde, che riprendono l'andamento delle coperture degli edifici limitrofi e del fabbricato principale.

I materiali utilizzati per le opere di finitura saranno sicuramente del tipo tradizionale e riprenderanno quelle caratteristiche tipiche dei fabbricati toscani, il tutto nel rispetto delle prescrizioni indicate nell'allegato alle norme della scheda.

Gli infissi saranno in legno o in metallo con vetri doppi certificati all'isolamento termico, la pavimentazione sarà realizzata in materiale di cotto del tipo invecchiato o in parquet di legno o altro materiale, il solaio di copertura sarà a vista con piccola e grossa orditura in legno di castagno e piastrelle invecchiate in laterizio, le gronde e i grondini dei due corpi di fabbrica saranno realizzate in laterizio con piastrelle del tipo invecchiato stuccate a calce, riprendendo quelle già esistenti nell'edificio principale. Le docce, le scossaline ed i discendenti delle due coperture saranno realizzati rigorosamente in rame.

Sarà poi creato un portoncino di ingresso alla residenza. Come precedentemente accennato i materiali utilizzati saranno rigorosamente del tipo tradizionale con muratura esterna in pietra faccia a vista o in laterizio debitamente intonacata e tinteggiata con colori chiari intonati ai fabbricati circostanti, il manto di copertura del locale bagno e della nuova cucina sarà in coppi e tegole del tipo invecchiato.

Nella realizzazione sarà osservata particolare attenzione nell'uso di materiali da costruzione che dovranno essere naturali ed ecocompatibili ed inoltre dovranno garantire un elevato isolamento termico e pertanto un risparmio energetico.

Tutto quanto sopra verrà realizzato in ottemperanza alle normative vigenti in materia di rispetto delle norme igienico-sanitarie, distanze dai confini, impatto acustico e risparmio energetico.

VALUTAZIONE DELLA COERENZA INTERNA ED ESTERNA (art. 11, comma 2, lett. a), della L.R. 1/05)

La presente Variante alla Disciplina del Centro Storico del Capoluogo per la Scheda n. 3.10.15, interessa una piccola area a livello locale con una contestuale modifica di minima entità a livello di N.T.A. e di Regolamento Urbanistico. Gli interventi proposti, per l'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, risultano essere conformi alle prescrizioni indicate nell'allegato alle norme relative alla Scheda

Piano di Indirizzo Territoriale (art. 48 L.R. 1/2005)

La coerenza interna-esterna fra le previsioni della presente Variante ed il P.I.T. è garantita dal fatto che il P.I.T., riconosce alle città e alla conservazione il carattere fondativi 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 la variante intende consolidare la presenza umana nel centro storico della città, arginando il depauperamento delle risorse umane. Fra gli altri obiettivi che il P.I.T. si pone è quello della modernizzazione delle strutture e infrastrutture in modo da renderle

Gruppo di lavoro:

roberto farsetti architetto, tel. 3384098010
marzio tacconi geometra, tel. 3396233390
via g. marconi 1, 52100 arezzo

paesaggisticamente, architettonicamente ed ecologicamente compatibili. In tal senso la variante proposta mira al recupero di un accessorio fatiscente nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici ed ecocompatibili con l'utilizzo di materiali tradizionali e tipici dei luoghi.

L'intervento proposto produrrà, quindi, effetti positivi a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale, per contro non produrrà alcun effetto negativo sulla salute umana.

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

Tra 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. L'intervento proposto, che ha come finalità il recupero di un annesso fatiscente realizzato con materiali non omogenei e con pessime caratteristiche estetiche, con la sua sostituzione produrrà effetti positivi a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale, per contro non produrrà alcun effetto negativo sulla salute umana.

Piano Strutturale (art. 55 L.R. 1/2005)

Tra gli obiettivi del Piano Strutturale vi è quello di consolidare la struttura esistente dei luoghi centrali assecondando l'accentramento nell'ambito urbano, oltre all'obiettivo di non compromettere la conservazione del patrimonio edilizio.

La variante proposta si pone la finalità di recuperare una porzione di centro storico attraverso il consolidamento e la tutela della presenza umana migliorandone le condizioni di vita. Lo stato fatiscente dell'annesso ha degradato e compromesso le qualità del tessuto urbano, la Variante intende operare attraverso la demolizione e la ricostruzione. La realizzazione di un servizio igienico garantisce un miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie.

L'intervento proposto produrrà, quindi, effetti positivi a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale, per contro non produrrà alcun effetto negativo sulla salute umana

Regolamento Urbanistico (art. 53 L.R. 1/2005)

Parte integrante del R.U. è la Disciplina del Centro Storico e le verifiche interessano oltre il R.U. anche le norme specifiche del Centro Storico.

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 e favorendo la permanenza degli abitanti, con possibilità di recupero edilizio.

La variante alla Disciplina del Centro Storico del Capoluogo, e precisamente variante alla Scheda n. 3.10.15, prevede la demolizione, il trasferimento della volumetria e la realizzazione di un locale cucina integrato alla residenza, la realizzazione di un servizio igienico (come già previsto dalla scheda).

L'intervento proposto produrrà, quindi, effetti positivi a livello paesaggistico-territoriale-economico-sociale, per contro non produrrà alcun effetto negativo sulla salute umana.

Gruppo di lavoro:

roberto farsetti architetto, tel. 3384098010

marzio tacconi geometra, tel. 3396233390

via g. marconi 1, 52100 arezzo

Variante alla Disciplina del Centro Storico del Capoluogo per la Scheda n. 3.10.15,
in via delle Fosse 31 e via delle Paniere 20, proprietà sig.ra Simona Innocenti

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI (art. 11, comma 2, lett. b), della L.R. 1/05)

Gli effetti significativi sulla base degli obbiettivi generali della Variante proposta e le aree tematiche e le componenti ambientali di maggiore interesse, sulla base dei primi elementi del quadro conoscitivo ambientale, non fanno emergere alcuna problematica ambientale.

In particolare si specifica:

- l'intervento non necessita di mitigazione degli impatti;
- l'intervento non provoca ricadute sulla salute umana in quanto si tratta di adeguamento di un edificio residenziale esistente che non sarà inquinante e che non genererà particolari rumori;
- l'intervento, vista la limitatissima entità, ha un'incidenza sulla popolazione non stimabile infatti riguarda una porzione di territorio della città (circa 30 mq) all'interno di un'area di proprietà (edificio residenziale, annessi, resede esclusiva) che complessivamente coprono circa 1000 mq;
- l'intervento per le speciali caratteristiche del patrimonio culturale risulta migliorativo delle attuali condizioni;
- l'intervento non ricade su aree o paesaggi oggetto di protezione a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle relazioni tecniche illustrative già depositate quale Piano di Recupero.

Arezzo, li 17 settembre 2013

I tecnici



Gruppo di lavoro:

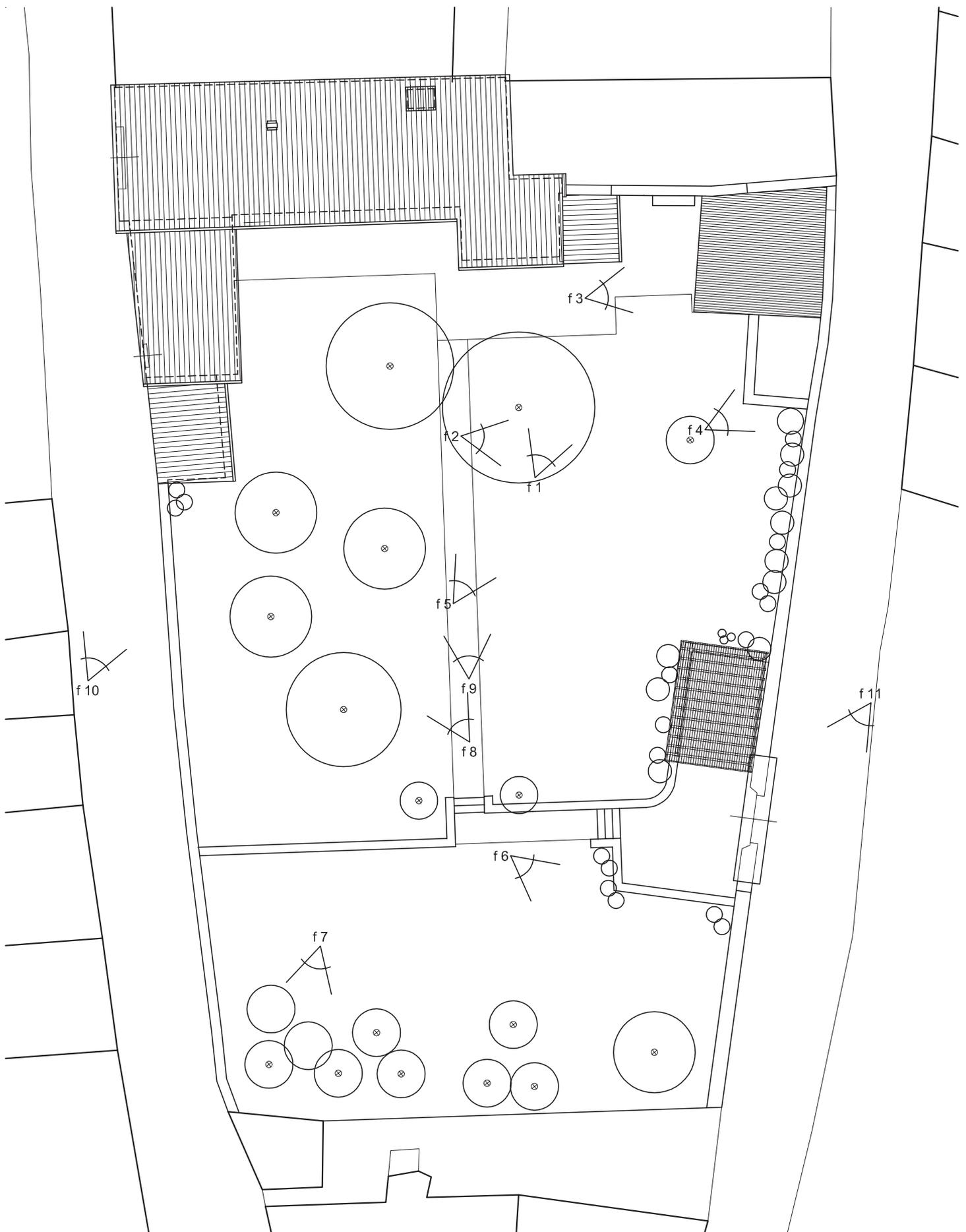
roberto farsetti architetto, tel. 3384098010
marzio tacconi geometra, tel. 3396233390
via g. marconi 1, 52100 arezzo



vista dall'alto fronte sud



vista dall'alto fronte est



documentazione fotografica
planimetria di riferimento





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

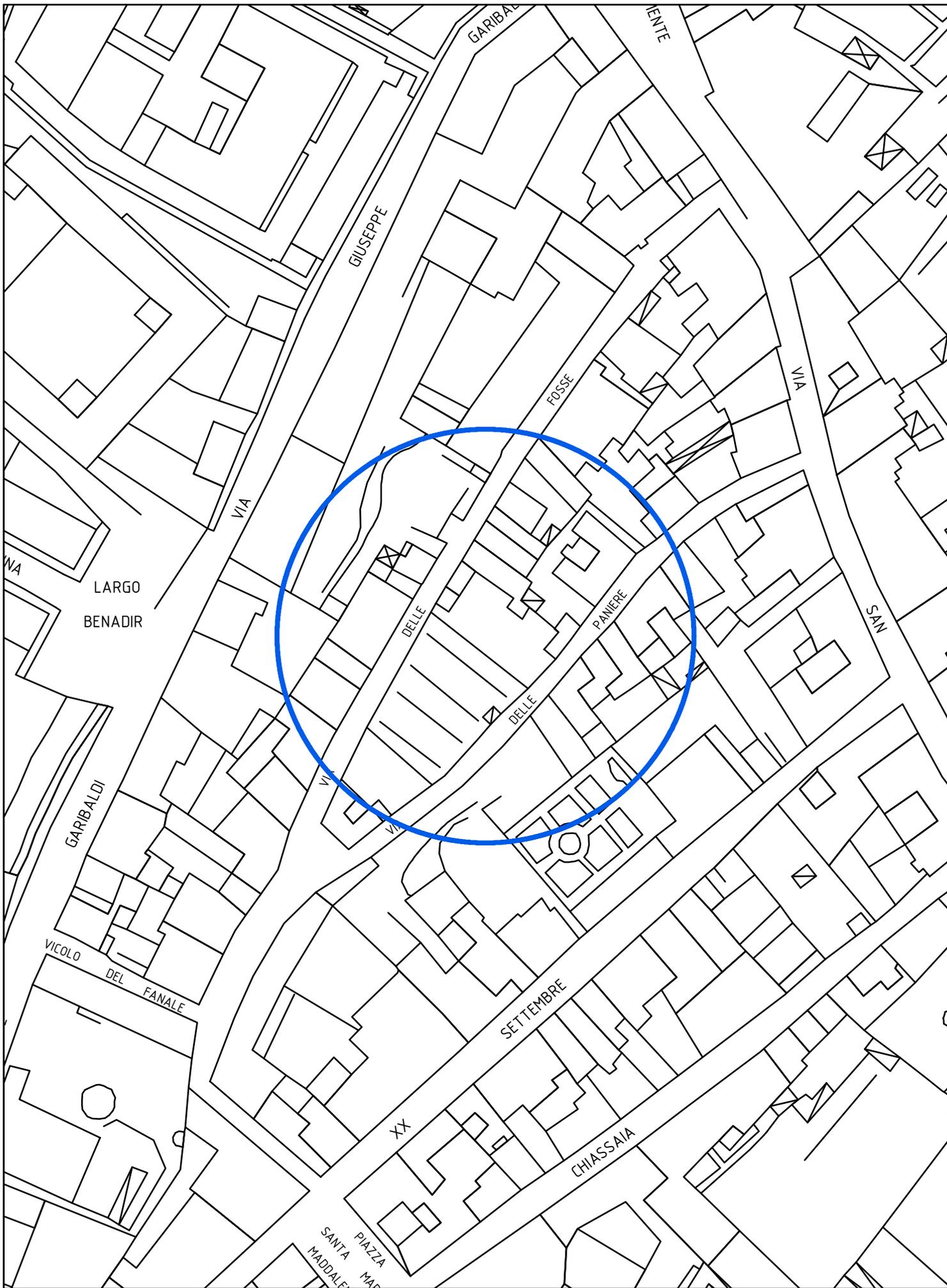


Foto 11

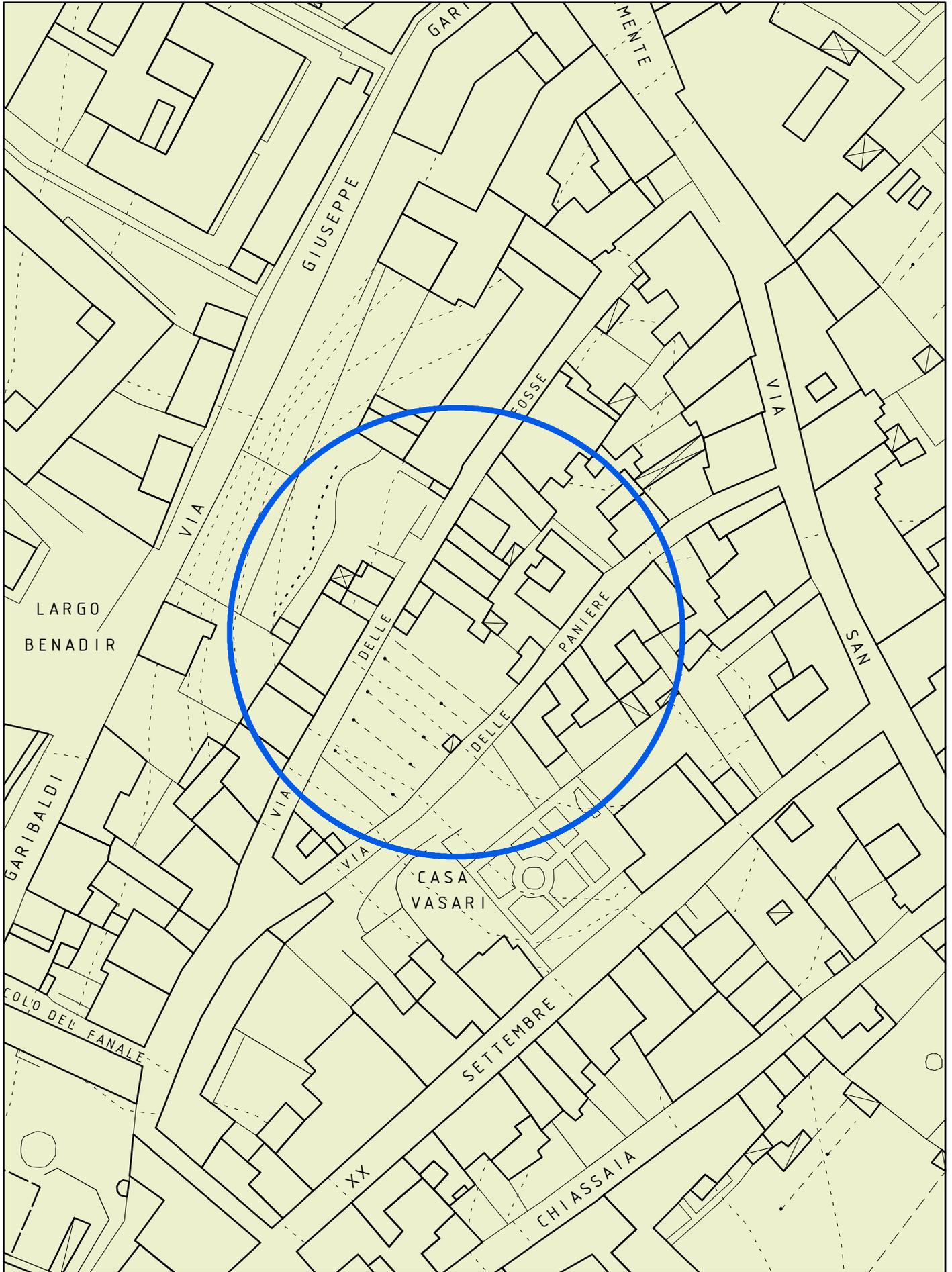


U_31_2012
ORTOFOTO_2010

scala 1:1000







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

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
3	10	15

Interventi ammissibili

TIPOLOGIA CASA A SCHIERA

DESTINAZIONE RILEVATA Residenza e garage
--

ANALISI TIPOLOGICA

Casa a schiera monofamiliare; corpo quadruplo su due piani; scala in volume giustapposto.

VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE SV
--

ALTRI VALORI

adozione:
22/07/1998
approvazione:
27/01/1999
data:
27/03/2013

<i>INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI</i>

Sono ammessi interventi fino alla categoria 2/b.

La struttura precaria dovrà essere rimossa.

(1850)/ART_21_1089

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

Identificazione UE

COMPARTO	ISOLATO	UE
3	10	15

TIPOLOGIA CASA A SCHIERA

DESTINAZIONE RILEVATA Residenza e garage
--

ANALISI TIPOLOGICA

Casa a schiera monofamiliare; corpo quadruplo su due piani; scala in volume giustapposto.

VALORE ARCHITETTONICO E AMBIENTALE SV
--

ALTRI VALORI

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

INTERVENTI AMMISSIBILI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI
--

Sono ammessi interventi fino alla categoria 2/b.

La struttura precaria, condonata, potrà essere demolita e ricostruita di pari volume in aderenza all'edificio principale ed utilizzata a fini abitativi.

(1850)/ART_21_1089

SCHEDA MODIFICATA

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo