



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

Variante U_17_2012

D.C.C. n. 107 del 23/07/2013

U _31_2014

Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica
degli interventi ammessi nella scheda normativa n.350
vicino Campodonico

PRG

Relazione tecnica ed estratti cartografici e
normativi scheda norma n.350 “vicino Campodonico”

ID: U_31_14_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

Assessore
Stefano Gasperini

Servizio Pianificazione Urbanistica
Arch. Roberto Calussi

Garante della Comunicazione
Dott.ssa Cecilia Agostini

RELAZIONE TECNICA

Variante al Regolamento Urbanistico per la modifica della scheda norma n. 350 in località Campodonico

La presente variante al RU, redatta su istanza privata, consiste in una modifica alle categorie di intervento prescritte dalla scheda norma per i fabbricati della scheda n. 350 vicino a Campodonico (“Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio”). La scheda normativa n. 350 comprende 3 fabbricati ai quali è stato assegnato le seguenti categorie di intervento:

edificio 1: restauro conservativo,

edificio 2: ristrutturazione edilizia di tipo leggero

edificio 3: manutenzione straordinaria.

La variante al RU, prevede la modifica della scheda norma con l’attribuzione, ai tre fabbricati, delle seguenti categorie di intervento:

edificio 1: ristrutturazione edilizia (ri)

edificio 2: ristrutturazione edilizia (ri) e sostituzione edilizia

edificio 3: ristrutturazione edilizia (ri) e sostituzione edilizia (deve essere mantenuto l’uso accessorio ed è prescritta la struttura puntiforme tamponata non oltre il 50% del perimetro)

Descrizione dei fabbricati:

L’edificio n.1, la cui destinazione d’uso è residenziale, planimetricamente è allineato rispetto alla linea di massima pendenze del sito, ovvero in direzione nord- sud (Tav 1) ed ha l’accesso a monte raggiungibile attraverso una scala a rampa unica, con gradini di cemento, non facente parte del nucleo originario ma aggiunta successivamente. La volumetria del fabbricato, infatti, è stata frutto, nel tempo, di numerosi interventi di modifica rispetto all’iniziale impianto colonico. In origine l’edificio era un annesso agricolo costituito da un solo corpo di fabbrica posto su due livelli trasformato in abitazione ed ampliato con licenza edilizia n. 307 /1968). Il manufatto originario a seguito del suddetto titolo edilizio è stato integrato ed ampliato, snaturando completamente l’aspetto originario sia per conformazione che per i materiali utilizzati infatti anche la copertura dell’edificio è stata modificata e sostituita da un tetto a capanna a falde asimmetriche coperto da tegole portoghesi, gronda sorretta da

travetti di cemento e tavelloni. Pertanto, considerato che l'attuale configurazione planivolumetrica del manufatto è di recente realizzazione e che non vi sono caratteristiche di pregio da tutelare con la categoria di restauro conservativo, si ritiene che l'intervento adeguato per tale manufatto sia la ristrutturazione edilizia.

L'edificio n.2 è un annesso (stalla) di forma rettangolare con tetto a capanna, realizzato con bozze di tufo a vista, con piccole finestre sui lati lunghi dell'edificio.

L'edificio n.3 è un ex annesso agricolo; è una tettoia con falda di copertura unica, in tegole marsigliesi, sorretta da due pilastri in legno e addossata ad un terrazzamento, utilizzata come accessorio alla residenza, come ricovero attrezzi e legnaia.

I manufatti 2 e 3 hanno scarsa qualità architettonica.

VALUTAZIONE COERENZA INTERNA ED ESTERNA DELLA VARIANTE AL RU

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art. 11 punto 2 L.R.1/2005 che recita:

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 ed esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata e alle eventuali normative vincolistiche presenti si rileva quanto segue:

Coerenza rispetto al PIT:

La valutazione di coerenza è redatta sulla base della Delibera di Consiglio Regionale n. 58 del 1/07/2014 "Integrazione del Piano di Indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico. Adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/05 n. 1" e ai sensi dell'art. 38 Misure generali di salvaguardia, all'interno del quale è specificato che, dalla data di approvazione della delibera sopra richiamata, le varianti al RU non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede di ambito e che gli atti di governo del territorio sono adottati nel rispetto delle prescrizioni contenute nel PIT.

Ai fini della valutazione di coerenza è stata esaminata la scheda di Ambito di Paesaggio n.15 Piana di Arezzo e Val di Chiana, che contiene la descrizione e la disciplina del territorio con riferimento alle seguenti invarianti:

Invariante 1 - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;

Invariante 2 - I caratteri ecosistemici del paesaggio;

Invariante 3 - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;

Invariante 4 - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

In relazione agli obiettivi di qualità e alle direttive del PIT, si conclude che la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto è 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:

1. non contiene previsioni in contrasto con gli obiettivi della scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana;
2. non interessa beni paesaggistici di cui all'art. 136 (aree di notevole interesse pubblico) e art. 142 (aree tutelate per legge) del d.lgs. n.42/2004.

Coerenza rispetto al P.T.C. provinciale approvato dalla Provincia di Arezzo con Del. C.P. n. 72 del 16.05.2000 : la coerenza della presente variante rispetto al P.T.C.P. approvato dalla Provincia di Arezzo trova presupposto e verifica in via generale 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.

Nello specifico la variante in oggetto si ritiene coerente con il PTCP in quanto i fabbricati in oggetto non risultano tra quelli schedati e quindi per il PTCP non sono soggetti ad alcuna tutela.

In conclusione, in base alle valutazioni sopraesposte si ritiene la variante al RU proposta coerente con il PTC.

Coerenza con il Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007.

Nella Tav. C02 "invarianti strutturali" del piano strutturale il fabbricato (1) è classificato come edilizia rurale di pregio (edificio nero) in quanto già con il PRG 92 tale fabbricato era schedato come T2. La scheda T2 descriveva il fabbricato come di nessun pregio. I manufatti accessori (2 e 3) non sono classificati nella tavola suddetta. Dall'indagine

puntuale svolta è risultato che l'attuale configurazione planivolumetrica del manufatto è di recente realizzazione (costituita a seguito di licenza edilizia n. 307 /1968) e che non vi sono caratteristiche di pregio da tutelare. I fabbricati accessori (2 e 3), invece, non hanno nessuna classificazione nella tavola C2.

Pertanto la variante proposta è coerente con gli obiettivi di tutela del patrimonio edilizio previsti dallo strumento urbanistico.

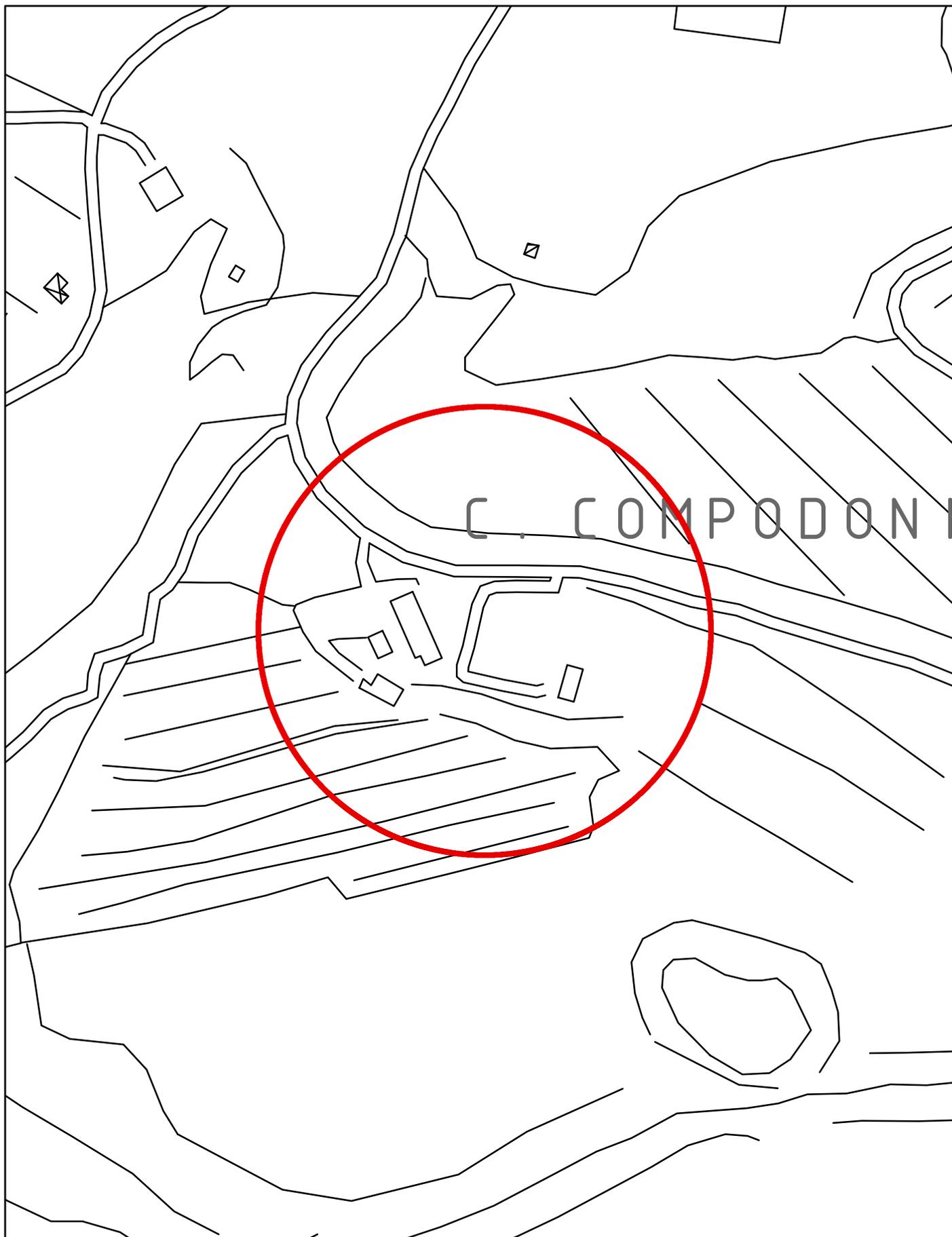
Coerenza con il Regolamento Urbanistico: alla tavola Usi e modalità di intervento il R.U. inserisce il complesso in loc. Campodonico in "Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati", scheda n. 350, individuando nella scheda normativa le categorie di intervento per i singoli manufatti. La variante intende modificare il tipo di intervento indicato dal RU coerentemente all'approfondimento morfologico e tipologico prodotto sugli edifici appartenenti alla suddetta scheda. Pertanto si ritiene che la variante proposta sia coerente con i principi del RU in analogia agli interventi ammessi nelle altre schede per edifici con analoghe caratteristiche.

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: Data la natura e l'entità della variante, si rileva che la stessa non comporta nuovo impegno di suolo pertanto non si producono effetti a livello paesaggistico.

2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: L'impatto sul territorio che produrrà la variante sarà egualmente molto modesto, trattandosi di modifica alla categoria di intervento di tre manufatti, che di fatto non avrà una incidenza sul sistema della viabilità o sulle altre variabili fisiche del territorio.

3. effetti a livello della salute umana: L'impatto sulla salute umana sarà nullo. In generale è possibile pertanto affermare che la presente variante non produce alcun effetto a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana.



U_31_2014
CTR

Scala 1:2000

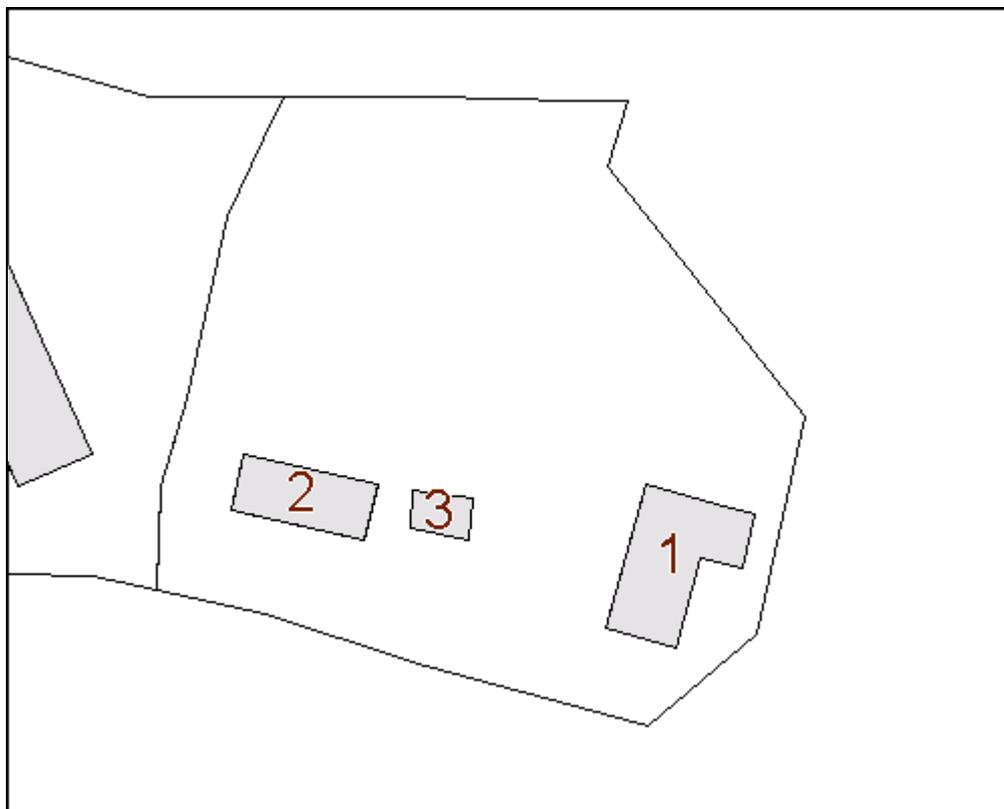


U_31_2014
ORTOFOTO

Scala 1:2000

STATO ATTUALE

Scheda normative edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio
n. 350 “vicino Campodonico”



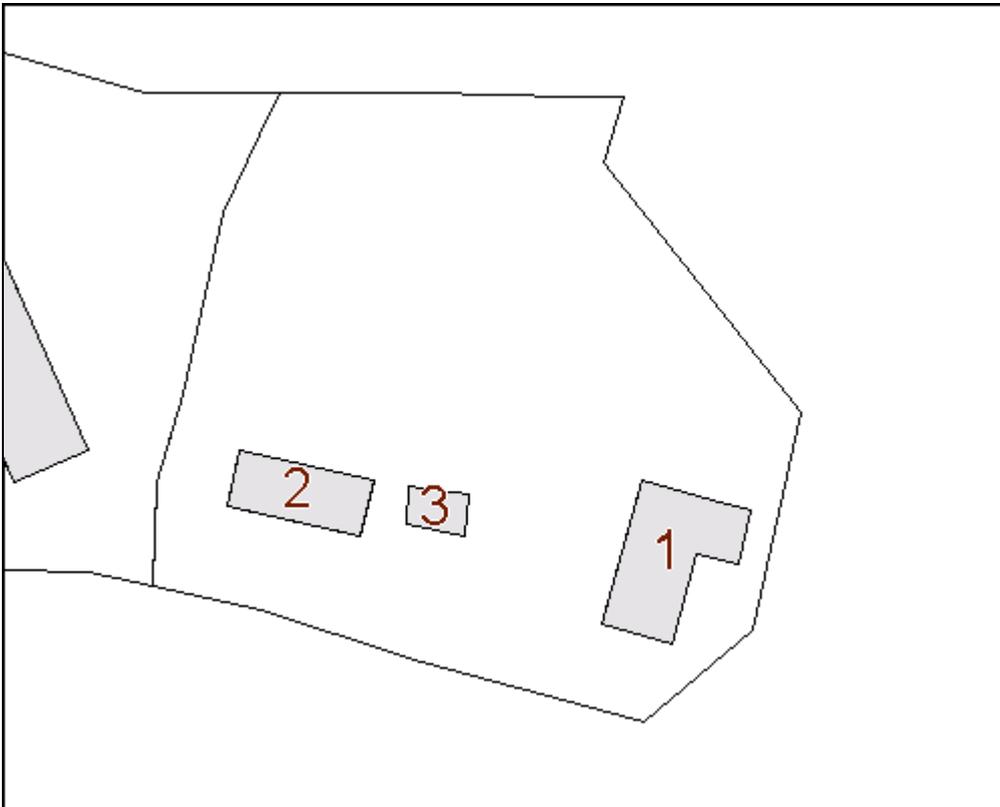
Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Ristrutturazione edilizia di tipo leggero

Edificio n° 3: Manutenzione straordinaria

STATO MODIFICATO

Scheda normative edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio
n. 350 “vicino Campodonico”



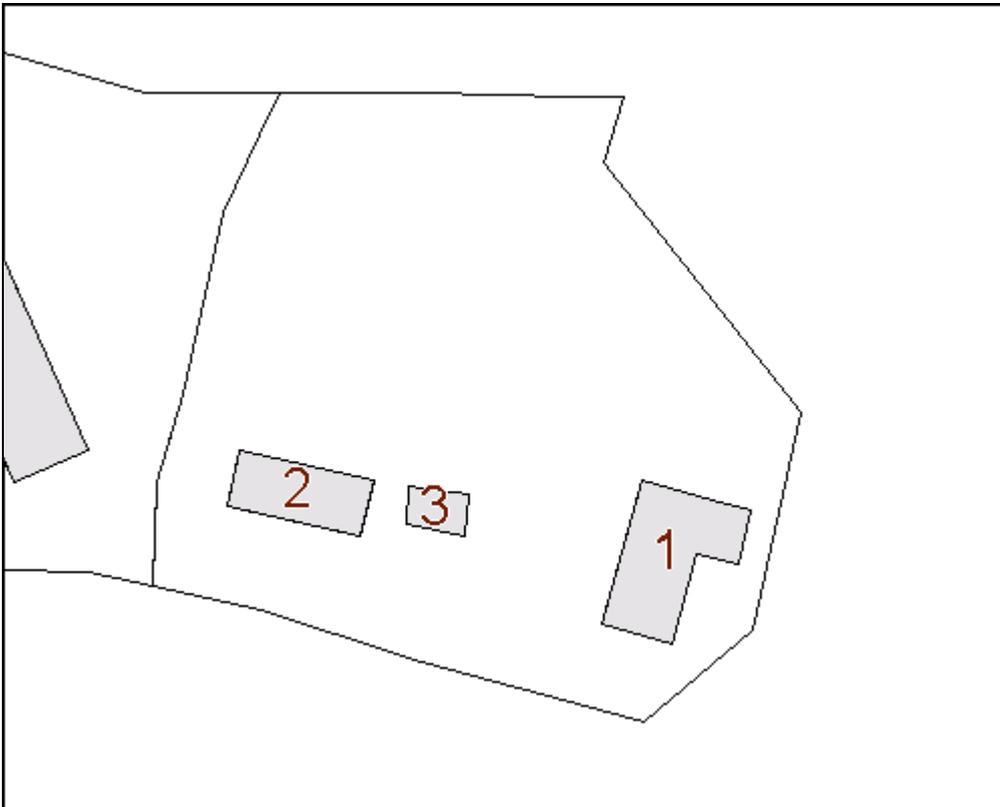
Edificio n° 1: Ristrutturazione edilizia

Edificio n° 2: Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia

Edificio n° 3: Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia (deve essere mantenuto l'uso accessorio ed è prescritta la struttura puntiforme tamponata non oltre il 50% del perimetro)

STATO SOVRAPPOSTO

Scheda normative edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio n. 350 "vicino Campodonico"



Edificio n° 1: ~~Restauro e risanamento conservativo~~ Ristrutturazione edilizia

Edificio n° 2: ~~Ristrutturazione edilizia di tipo leggero~~
Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia

Edificio n° 3: ~~Manutenzione straordinaria~~ Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia
(deve essere mantenuto l'uso accessorio ed è prescritta la struttura puntiforme tamponata non oltre il 50% del perimetro)

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo