



# 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 \_044\_2013

Variante al RU modifica scheda norma "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" n.461 Peschiera

Relazione tecnica, scheda di rilievo, estratti cartografici e normativi scheda norma n.461

ID: U\_44\_13\_EC

Adozione:

Approvazione:

VOL.

---

---

Sindaco  
**avv. Giuseppe Fanfani**

Assessore  
**Stefano Gasperini**

Direzione Sviluppo Economico  
**Arch. Fabrizio Beoni**

Servizio Pianificazione Urbanistica  
**Arch. Roberto Calussi**

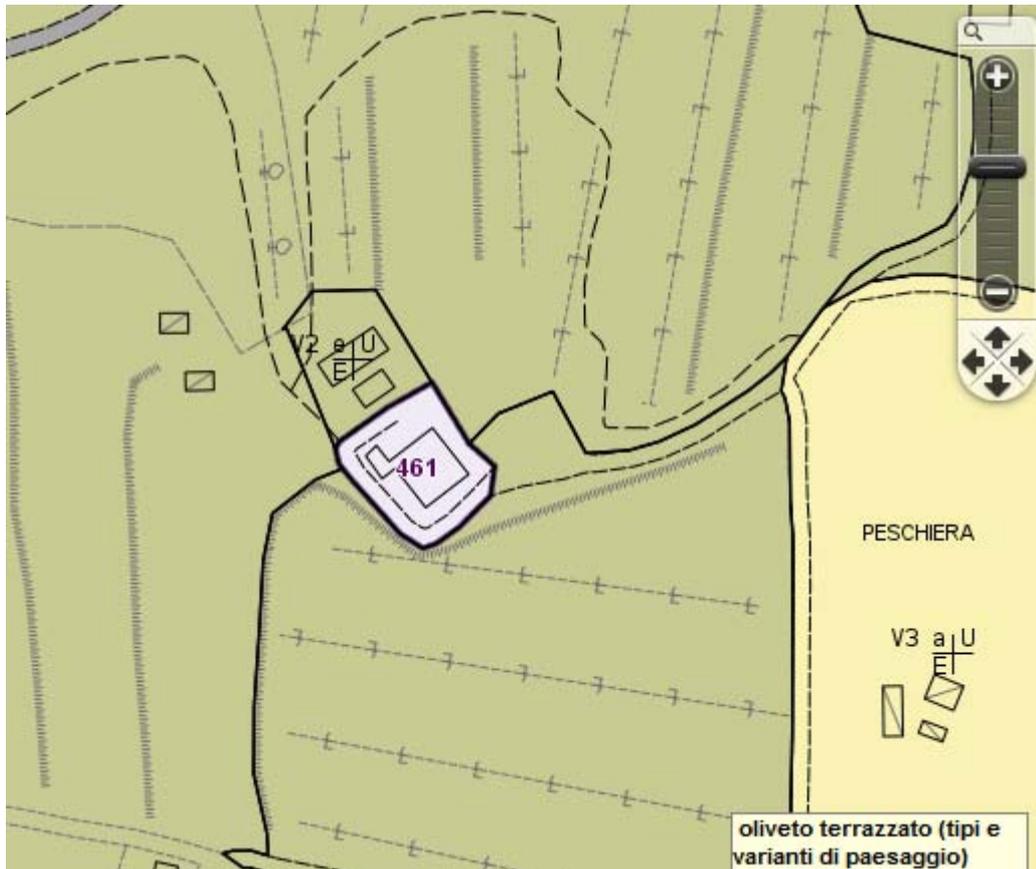
Garante della Comunicazione  
**Dott.ssa Cecilia Agostini**

**VARIANTE AL RU per inserimento schedatura complesso edilizio costituente la scheda n. 461 delle “Schede normative edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio” in via Poggio Mendico n. 11 (P.U. 44/2012).**

**RELAZIONE**

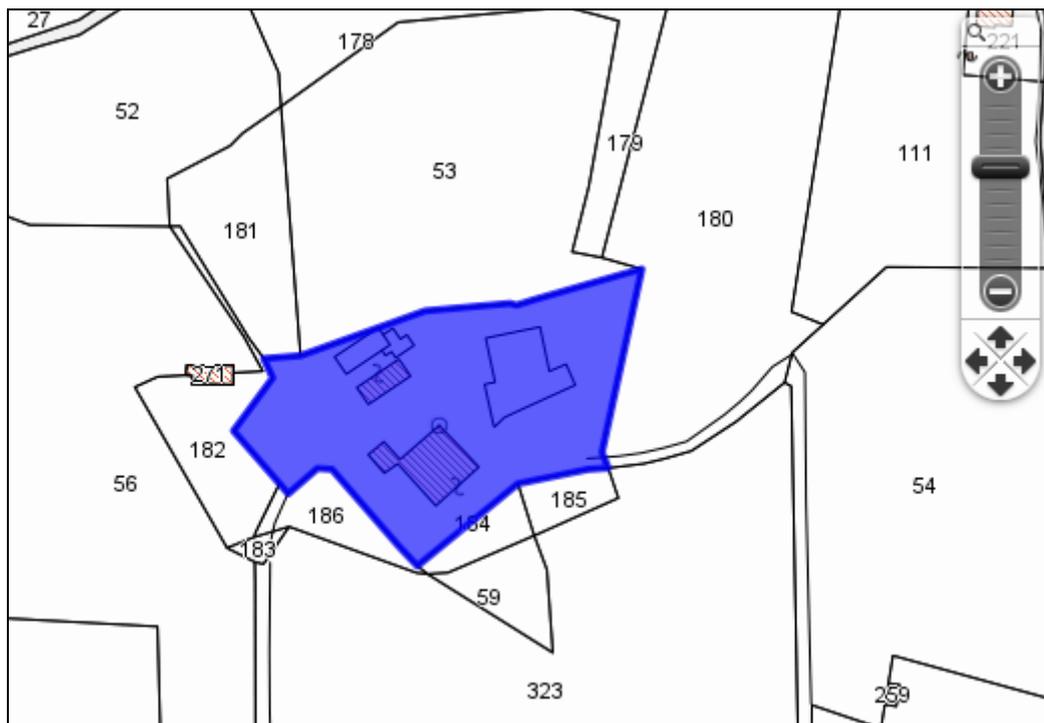
Proprietà : Peschiera Prima di Bertelli Patrizio

Progetto : Arch. Paola Bucci



Nel RU la scheda è indicata : da rilevare.

Manutenzione ordinaria e straordinaria con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme Tecniche di attuazione



INDIVIDUAZIONE CATASTALE: F. 92/A p.lla 57

#### DESCRIZIONE VARIANTE :

Con nota prot. 63674/M1 del 17/06/13 la Soc. Peschiera Prima di Patrizio Bertelli, tramite i tecnici incaricati arch. Paola Bucci e geom. Daniele Gnagni, chiede l'inserimento del rilievo del complesso immobiliare di proprietà posto in via Poggio Mendico n. 11.

La richiesta contiene una proposta circa gli interventi ammissibili su tutti gli edifici esistenti descritti alla p.lla 57, oltre all'edificio 1 già presente nella scheda, ed una riperimetrazione della stessa.

Nella scheda normativa n. 461 "Peschiera" all'interno delle "Schede normative edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" è mancante il rilievo degli immobili interessati (edificio 1), pertanto gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il perimetro della scheda prevede attualmente soltanto l'edificio 1 casa colonica. Con la variante in oggetto si provvede all'inserimento nel perimetro della scheda di altri due fabbricati esistenti facenti parte del complesso immobiliare : n. 2 (ex porcilaia) e n. 3 (garage parzialmente interrato).

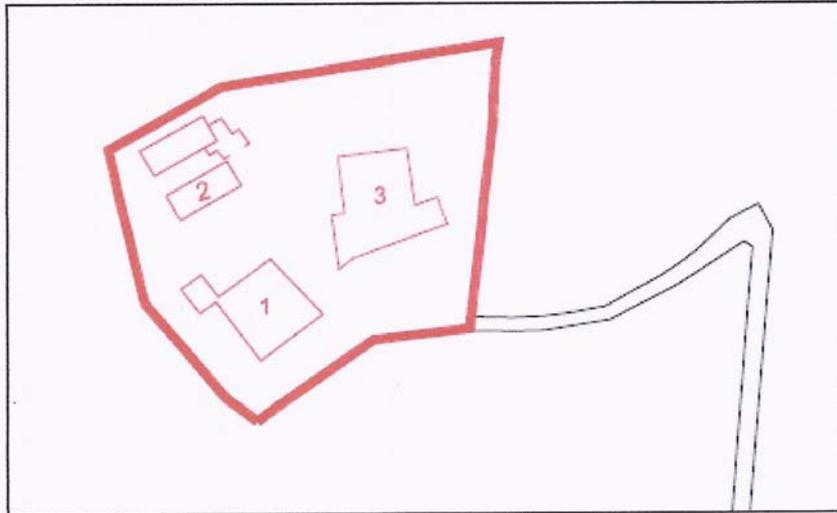
La scheda di rilievo presentata contiene la descrizione morfologica e tipologica degli edifici, le loro caratteristiche fisiche e gli interventi edilizi ammessi su ciascuno di essi.

E' previsto sull'edificio 1 l'intervento di restauro e risanamento conservativo in conformità anche alla tav. C.02 del PS che lo indicava come "edilizia rurale di pregio", e sugli edifici 2 e 3 la ristrutturazione edilizia.

Gli interventi proposti sono congruenti con l'effettivo stato dei luoghi e dei fabbricati, in quanto tutelano il mantenimento delle caratteristiche originarie e allo stesso tempo consentono la manutenzione e l'adeguamento funzionale del complesso edilizio. L'ampliamento del perimetro della villa è giustificato dall'appartenenza degli immobili al medesimo complesso edilizio.

Il nuovo perimetro della scheda seguirà in parte i limiti di proprietà individuati dai richiedenti ed in parte gli elementi fisici preesistenti (viabilità).

461 – Peschiera



**Edificio n° 1:** restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche attuazione (rc)

**Edificio n° 2:** ristrutturazione edilizia (ri)

**Edificio n° 3:** ristrutturazione edilizia (ri)



## **CONTENUTI DELLA L.R. 1/05**

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art. 11 comma 2 L.R. 01/05 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.*

## **VALUTAZIONE DI COERENZA**

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 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.

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: all'interno della Tav. C02 invariants strutturali del P.S. l'edificio era indicato come "edilizia rurale di pregio". Pertanto le nuove previsioni risultano coerenti al P.S..

4. **Coerenza con il Regolamento Urbanistico** approvato con DCC 43 del 23/03/2011: la variante, che consiste nell'inserimento nella scheda di rilievo e normativa e l'assegnazione dell'intervento edilizio ammissibile, oltre che alla ripermetrazione della scheda stessa si configura come variante al Regolamento Urbanistico per la modifica alla scheda normativa e cartografica per la modifica del perimetro.

## **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:

- 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.

# Comune di Arezzo

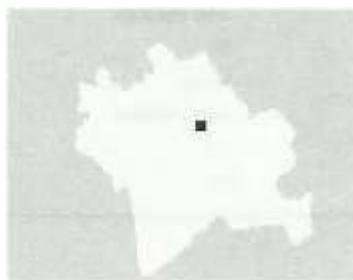
## Nuclei e case sparse: scheda di rilievo

Scheda n. 461

Toponimo: **Peschiera**

Indirizzo: Via Poggio Mendico n.°11

Data di rilievo e foto: 01/06/2013



ZONE EDIFICATE		ZONE NON EDIFICATE			
Edifici residenziali	Industria/Artigianato	Orto	Pascolo	Siepe	Area non pavimentata
Attività agricole	Complessi direzionali	Vigneto	Prato	Recinzione	Area pavimentata
Servizi	Manufatti	Oliveto	Bosco	Muro/di contenimento	Asfalto
Ricettivo	Edifici dismessi	Frutteto	Incolto	Scarpata/Ciglione	Parcheggio
Attività commerciali	n° Numero piani	Seminativo	Alberatura	Acqua	Deposito a cielo aperto

## INFORMAZIONI GENERALI

**Tipo:** casa colonica  
**Posizione:** mezza costa

---

**Rapporto con la viabilità:** interna  
**Accessibilità:** Tipo di strada: sterrata  
Qualità: buona

---

**Reti:**

Acqua potabile:	pozzo privato
Luce:	si
Riscaldamento:	gas gpl
Fognatura:	depuratore
TV:	antenna
Telefono:	si

---

**Destinazione d'uso prevalente:** residenza  
**Numero edifici rilevati:** 3

## SEZIONE 1 – DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

### 1.1 Articolazione volumetrica:

Il nucleo è composto dalla colonica, da un fabbricato ad uso residenziale, da una piscina e da un garage parzialmente interrato.

L'edificio principale è caratterizzato da una volumetria compatta, a tre piani con un corpo secondario collocato ad un'estremità sul fronte sinistro del fabbricato principale.

L'altro fabbricato (ex. porcilaia) è ad un unico livello ubicato frontalmente rispetto all'edificio principale.

La piscina, collocata ad un livello più alto rispetto ai fabbricati, ha una forma rettangolare con pavimentazione perimetrale in pietra locale.

Il garage risulta seminterrato, è stato realizzato utilizzando un terrazzamento esistente ed ha l'accesso dal piazzale in ghiaia ubicato lateralmente ad un livello inferiore rispetto ai fabbricati.

### 1.2 Spazi aperti di pertinenza:

Il complesso sorge al centro di vigneti ed oliveti terrazzati, a mezza costa in collina. L'area a pertinenza è caratterizzata: su due fronti, quello retrostante e il laterale destro, il resede rimane stretto tra la casa e la strada di accesso in ghiaia; sul fronte principale è caratterizzato da un ampio piazzale inghiaiato che collega il fabbricato principale con l'altro fabbricato e con la soprastante piscina; sul laterale sinistro dal grande giardino privato.

### 1.3 Individuazione dei fabbricati e degli usi

Edificio n°	Tipo
1	EDIFICIO RESIDENZIALE PRINCIPALE
2	EDIFICIO RESIDENZIALE
3	GARAGE

#### Edificio n° 1

Edificio a volumetria compatta con pianta quadrata

Orientamento del fronte principale: nord-ovest

Numero dei piani: 2.0 a monte, 3.0 a valle

Destinazione d'uso attuale a piano terra: accessori residenziale e residenziale, nei piani superiori residenziale.

Destinazione d'uso originaria: residenziale

Numero delle unità abitative: 1

**Edificio n°2**

Fabbricato in muratura

Numero dei piani: 1

Destinazione d'uso attuale: residenziale

Destinazione d'uso originaria: annesso agricolo.

**Edificio n°3**

Fabbricato in cemento armato

Numero dei piani: 1

Destinazione d'uso attuale: garage, cantina, centrale termica

Destinazione d'uso originaria: /

**SEZIONE 2 – DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE DEGLI EDIFICI****EDIFICIO n°1**

<b>2.1</b>	<b>Condizioni generali:</b>	buone	
<b>2.2</b>	<b>Sistema degli accessi ai piani superiore</b>	Ubicazione: il piano superiore (primo) è accessibile direttamente, visto il dislivello tra la quota di terreno a monte e a valle, sia con le scale interne.	
<b>2.3</b>	<b>Coperture:</b>	Tipo:	padiglione
		Materiale manto:	coppi e tegole
		Materiali gronda:	pietra e cotto
		Alterazioni:	no
		Note	
<b>2.4</b>	<b>Scatola muraria</b>	Materiali:	pietra ordinaria
		Intonaco:	interno
		Alterazioni:	no
		Note:	
<b>2.5</b>	<b>Aperture:</b>	Tipo distribuzione:	le aperture, porte e finestre, sono distribuite regolarmente e allineate verticalmente
		Tipo apertura:	le finestre sono rettangolari con soglia e stipiti in pietra. Porte rettangolari
		Alterazioni:	no
		Note:	
<b>2.6</b>	<b>Infissi:</b>	Tipo e materiali:	legno
		Oscuramento prevalente:	assente gli accessi a piano terra hanno sportelloni in legno
<b>2.7</b>	<b>Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate</b>	Tipo:	
<b>2.8</b>	<b>Superfettazioni:</b>	Tipo:	

## EDIFICIO n° 2

2.1 Condizioni generali: buone

---

2.2 Coperture: Tipo: capanna  
Materiale manto: coppi e tegole  
Materiali gronda: legno con soprastanti mezzane in cotto  
Alterazioni: no  
Note

---

2.3 Scatola muraria Materiali: pietra ordinaria  
Intonaco: interno  
Alterazioni: no  
Note:

---

2.4 Aperture: Tipo distribuzione: regolare  
Tipo apertura: finestre e finestroni di tipo rettangolare  
Alterazioni: no  
Note:

---

2.5 Infissi: Tipo e materiali: in ferro e vetro  
Oscuramento prevalente: assente

---

2.6 Elementi di articolazione  
dei volumi e delle facciate Tipo: assente

---

2.7 Superfettazioni: Tipo: assenti

## EDIFICIO n° 3

2.1 Condizioni generali buone

---

2.2 Sistema degli accessi ai  
piani superiore Ubicazione:

---

2.3 Coperture: Tipo: piano  
Materiale manto: manto erboso  
Materiali gronda:  
Alterazioni: no  
Note

---

2.4 Scatola muraria Materiali: rivestimento, nell'unico fronte,  
pietra ordinaria  
Intonaco: interno  
Alterazioni: no  
Note:

**2.5 Aperture:** Tipo distribuzione: regolare  
Tipo apertura: le finestre sono quadrate con soglia e stipiti in pietra. Gli accessi sono caratterizzati da un arco ribassato  
Alterazioni: no  
Note:

---

**2.6 Infissi:** Tipo e materiali: per gli ingressi portoni in legno  
Oscuramento prevalente:

---

**2.7 Elementi di articolazione dei volumi e delle facciate** Tipo:

---

**2.8 Superfettazioni:** Tipo:

### SEZIONE 3 – DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITA'

**3.1 Elementi da conservare e tutelare:**

**3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare:** Tipo: assenti

## SEZIONE 6 – REPORT FOTOGRAFICO

Punti di vista:

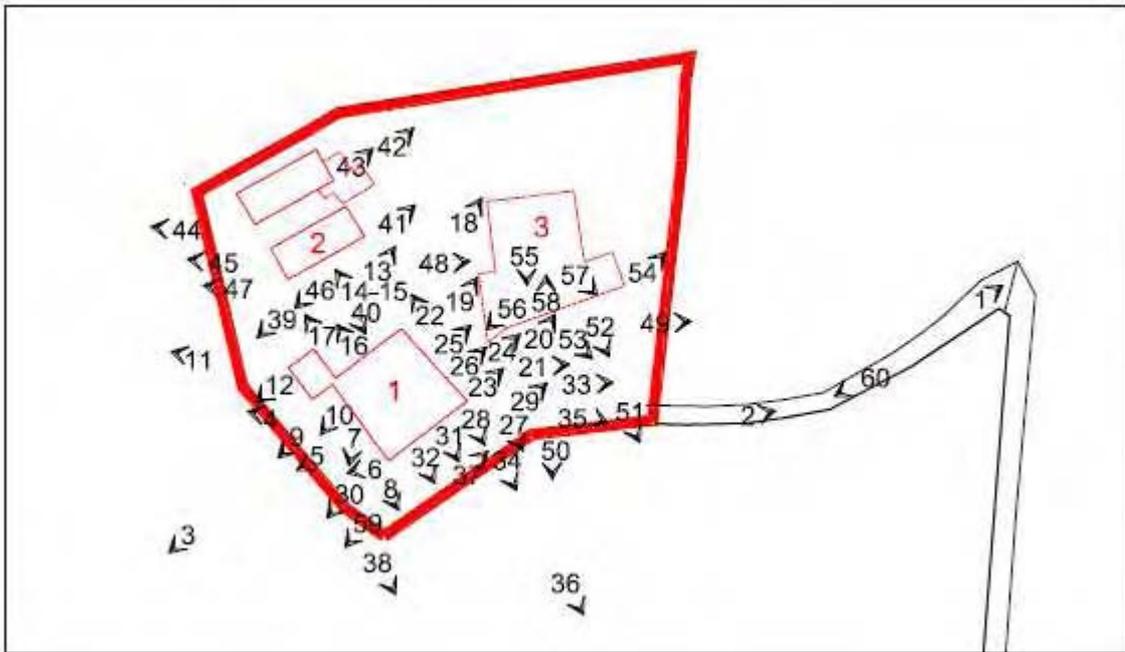


Foto n°1 (edificio 1)



Foto n°2 (edificio 1)



Foto n°3 (edificio 1)



Foto n°4 (edificio 1)



Foto n°5 (edificio 1)



Foto n°7 (edificio 1)



Foto n°9 (edificio 1)



Foto n°11 (edificio 1)



Foto n°6 (edificio 1)



Foto n°8 (edificio 1)



Foto n°10 (edificio 1)



Foto n°12 (edificio 1)



Foto n°13 (edificio 1)



Foto n°14 (edificio 1)



Foto n°15 (edificio 1)



Foto n°16 (edificio 1)



Foto n°17 (edificio 1)



Foto n°18 (edificio 1)



Foto n°19 (edificio 1)



Foto n°20 (edificio 1)



Foto n°21 (edificio 1)



Foto n°22 (edificio 1)



Foto n°23 (edificio 1)



Foto n°24 (edificio 1)



Foto n°25 (edificio 1)



Foto n°26 (edificio 1)



Foto n°27 (edificio 1)



Foto n°29 (edificio 1)



Foto n°31 (edificio 1)



Foto n°28 (edificio 1)



Foto n°30 (edificio 1)



Foto n°32 (edificio 1)



Foto n°33 (edificio 1)



Foto n°35 (edificio 1)



Foto n°37



Foto n°39 (edificio 2)



Foto n°34 (edifi cio 1)



Foto n°36 (edifi cio 1)



Foto n°38



Foto n°40 (edifi cio 2)



Foto n°41 (edificio 2)



Foto n°42 (edificio 2 e piscina)



Foto n°43 (piscina)



Foto n°44 (piscina)



Foto n°45 (edificio 2 e piscina)



Foto n°46 (edificio 2)



Foto n°47 (edificio 2)



Foto n°48 (edificio 2)



Foto n°49 (edificio 2)



Foto n°50 (edificio 3)



Foto n°51 (edificio 3)



Foto n°52 (edificio 3)



Foto n°53 (edificio 3)



Foto n°54 (edificio 3)



Foto n°55 (edificio 3)



Foto n°56 (edificio 3)



Foto n°57 (edificio 3)



Foto n°58 (piazzale )

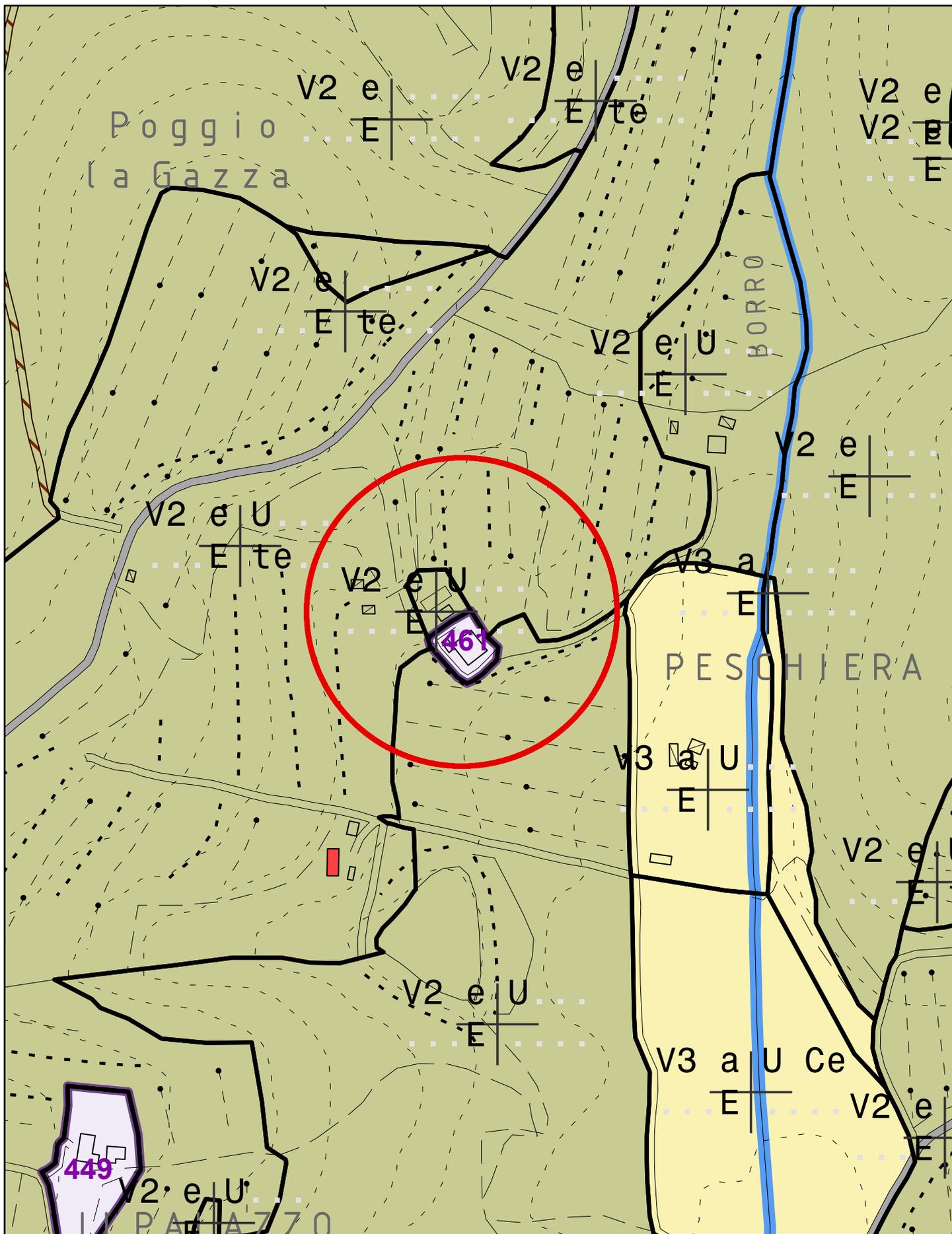


Foto n°59 (strada)



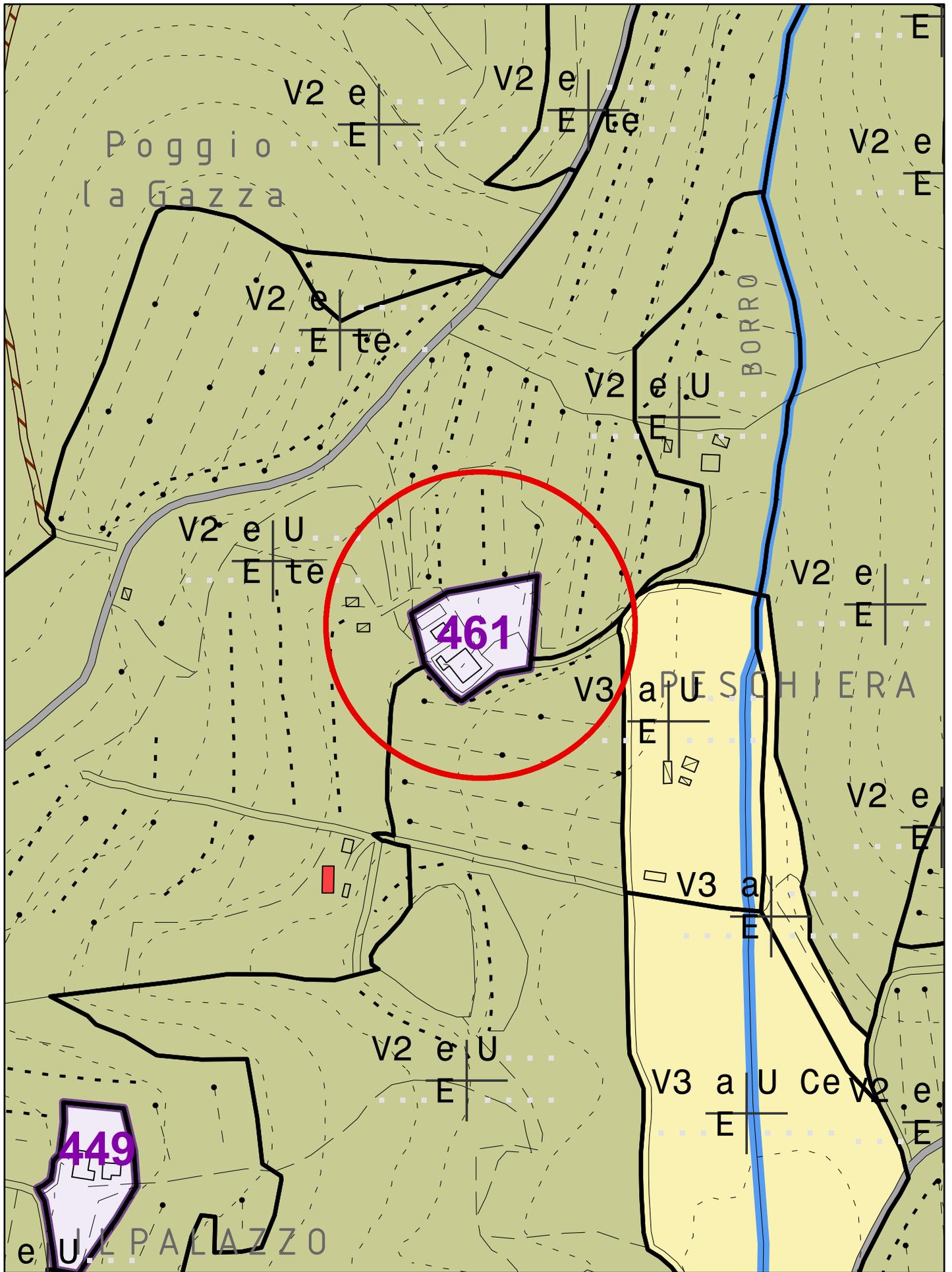
Foto n°60 (strada)





**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**STATO ATTUALE**

scala 1:3000



# STATO ATTUALE

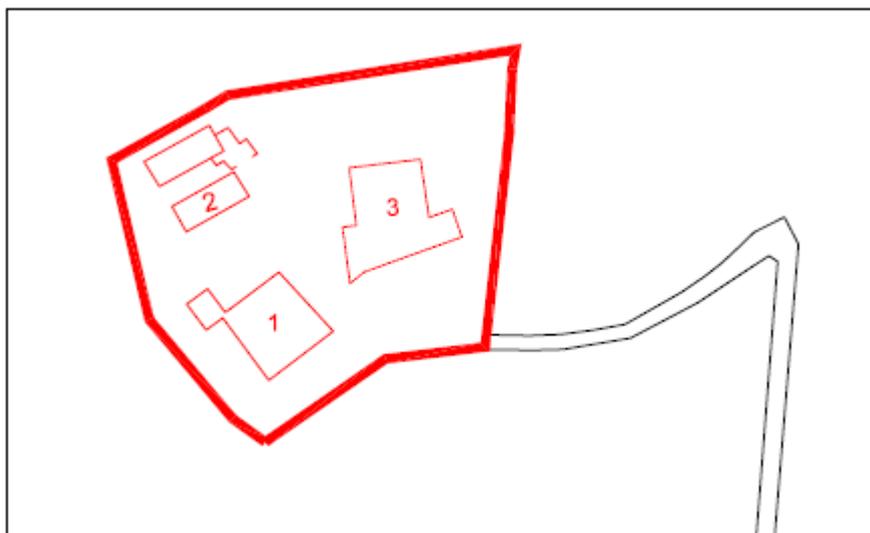
Scheda n° 461 Peschiera



Manutenzione straordinaria

# STATO MODIFICATO

Scheda n° 461 Peschiera



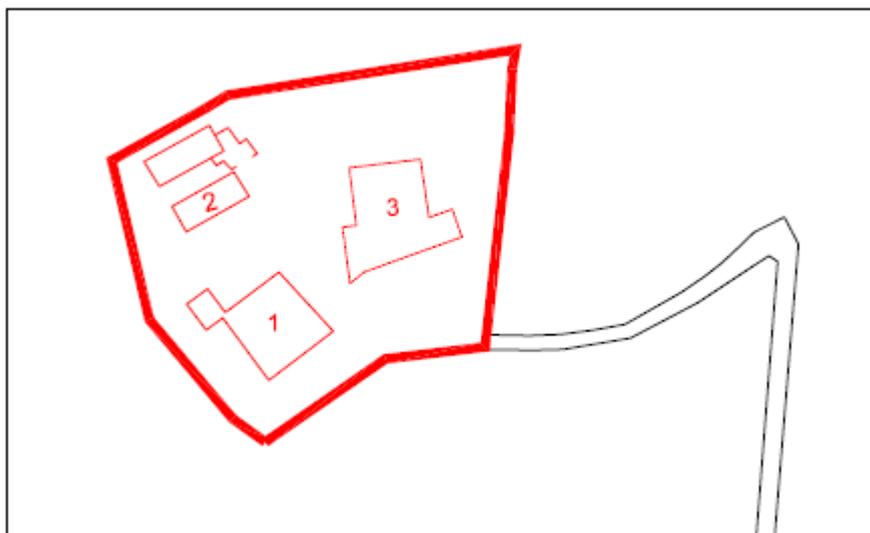
Edificio n° 1: restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: ristrutturazione edilizia

Edificio n° 3: ristrutturazione edilizia

# STATO SOVRAPPOSTO

Scheda n° 461 Peschiera



## **Manutenzione straordinaria**

**Edificio n° 1: restauro e risanamento conservativo**

**Edificio n° 2: ristrutturazione edilizia**

**Edificio n° 3: ristrutturazione edilizia**

Regolamento Urbanistico  
Comune di Arezzo