



COMUNE DI AREZZO
Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Direzione Servizi per il Territorio
Servizio Pianificazione Urbanistica

**Piano
Regolatore
Generale
2003**

**Regolamento
Urbanistico**

D.C.C. n.43 del 23/03/2011

Variante U_50_2012

Modifica classificazione edificio in via Simone Martini

PRG

Relazione tecnica ed estratti cartografici

ID: **U_50_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:

Con nota prot. 71725/M1 del 12/07/2012 il Sig. Ceccarelli Gianfranco, tramite il tecnico incaricato arch. Paola Gigli, ha richiesto la classificazione dell'edificio di proprietà posto in via Simone Martini n. 54/3, identificato catastalmente al F.127/A p.lla 607 e individuato nel Regolamento Urbanistico come "edificio non rilevato" pertanto soggetto ai sensi dell'art. 103 comma 1 lettera e) delle Norme tecniche alla manutenzione straordinaria e alla ristrutturazione edilizia di tipo limitato.

Nella Tav. C.02 del PS l'edificio è classificato come "altri edifici di antica formazione" e individuato al n.1620 della schedatura.

L'edificio nel tempo ha subito rilevanti alterazioni, testimoniate dalla documentazione fotografica allegata dal richiedente, con particolare riguardo alla realizzazione di un corpo poligonale su due piani in aggiunta al prospetto principale che ha reso illeggibile l'originaria composizione prospettica.

Si chiede pertanto che ancorchè di antica formazione e presente nella cartografia storica (metà dell'anno 1800), l'immobile venga individuato come "edificio con alterazioni rilevanti" senza obbligo di alcun intervento protettivo.

Accertata l'attuale configurazione architettonica dell'edificio e la legittimità degli interventi di ristrutturazione effettuati nel corso degli anni, la richiesta, che si configura come variante al RU ai sensi dell'art. 17 della L.R1/05, è stata giudicata accoglibile.

PARERE COMMISSIONE URBANISTICA

In data 12/09/2012 la Commissione Urbanistica ha espresso il seguente parere:

"La Commissione, accertata l'attuale configurazione architettonica dell'edificio, esprime parere favorevole all'individuazione dello stesso come "edificio con alterazioni rilevanti" senza necessità di alcun intervento protettivo."

PARERE COMMISSIONE ASSETTO DEL TERRITORIO

In data 18/10/2012 la Commissione Assetto del Territorio ha espresso il seguente parere:

"La Commissione esprime parere favorevole con le indicazioni della C. U."

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.

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 la schedatura dell'edificio non è in contrasto con le previsioni del P.I.T. vigente e con la sezione del Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

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 Nella Tav. C.02 "Invarianti strutturali" del PS l'edificio è classificato come "altri edifici di antica formazione" e individuato al n.1620 della schedatura. L'art. 41 delle NT del Piano strutturale così dispone:

Art. 41 - Altri edifici di antica formazione.

Il Piano strutturale individua nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali, oltre all'edilizia rurale di pregio, gli altri edifici presumibilmente di antica formazione in quanto presenti al Catasto Lorenese ed al Catasto di Impianto e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

- *predisporre una schedatura che documenti le condizioni di integrità architettonica e tipologica, il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse, secondo il modello di scheda allegato allo studio di settore: Ricognizione dei beni artistici, storici ed ambientali nel territorio extraurbano;*
- *disporre una dettagliata scheda normativa con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;*
- *- per gli edifici indicati nella Tav. C.2 Invarianti Strutturali come "manufatto non di antica formazione" o "manufatto di antica formazione con alterazioni molto forti" il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre opportune valutazioni e verifiche in merito alla eventuale presenza di elementi di valore anche relativi a singole parti dell'edificio o del complesso di edifici ed in tal caso predisporre, mediante la redazione di una specifica disciplina che potrà anche comportare la redazione della scheda normativa di cui al precedente comma, norme di tutela e conservazione specifiche relative ai manufatti e/o singole parti da tutelare;*
- *nel caso in cui a livello architettonico, tipologico o documentale, sia indiscutibilmente rilevata la completa assenza di elementi di valore degni di tutela, il Regolamento Urbanistico potrà limitarsi a redigere una semplice documentazione fotografica accompagnata da una breve scheda sintetica con la quale si argomenti l'inutilità di predisporre norme specifiche di tutela; in tal caso potrà essere omessa la scheda normativa di cui al comma precedente;*

La documentazione presentata ha indiscutibilmente accertato che l'edificio ancorchè presente al Catasto lorenese e al Catasto di impianto ha subito manomissioni tali da non rendere necessaria una specifica norma di tutela.

4. Coerenza con il Regolamento Urbanistico approvato con DCC 43 del 23/03/2011: l'intervento, che consiste nell'inserimento dell'edificio nelle tavole del RU come edificio in zona agricola senza alcuna specifica norma di tutela, si configura come variante cartografica alle tavole del Regolamento Urbanistico.

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 in quanto l'edificio ha raggiunto una configurazione architettonica ormai consolidata.

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.



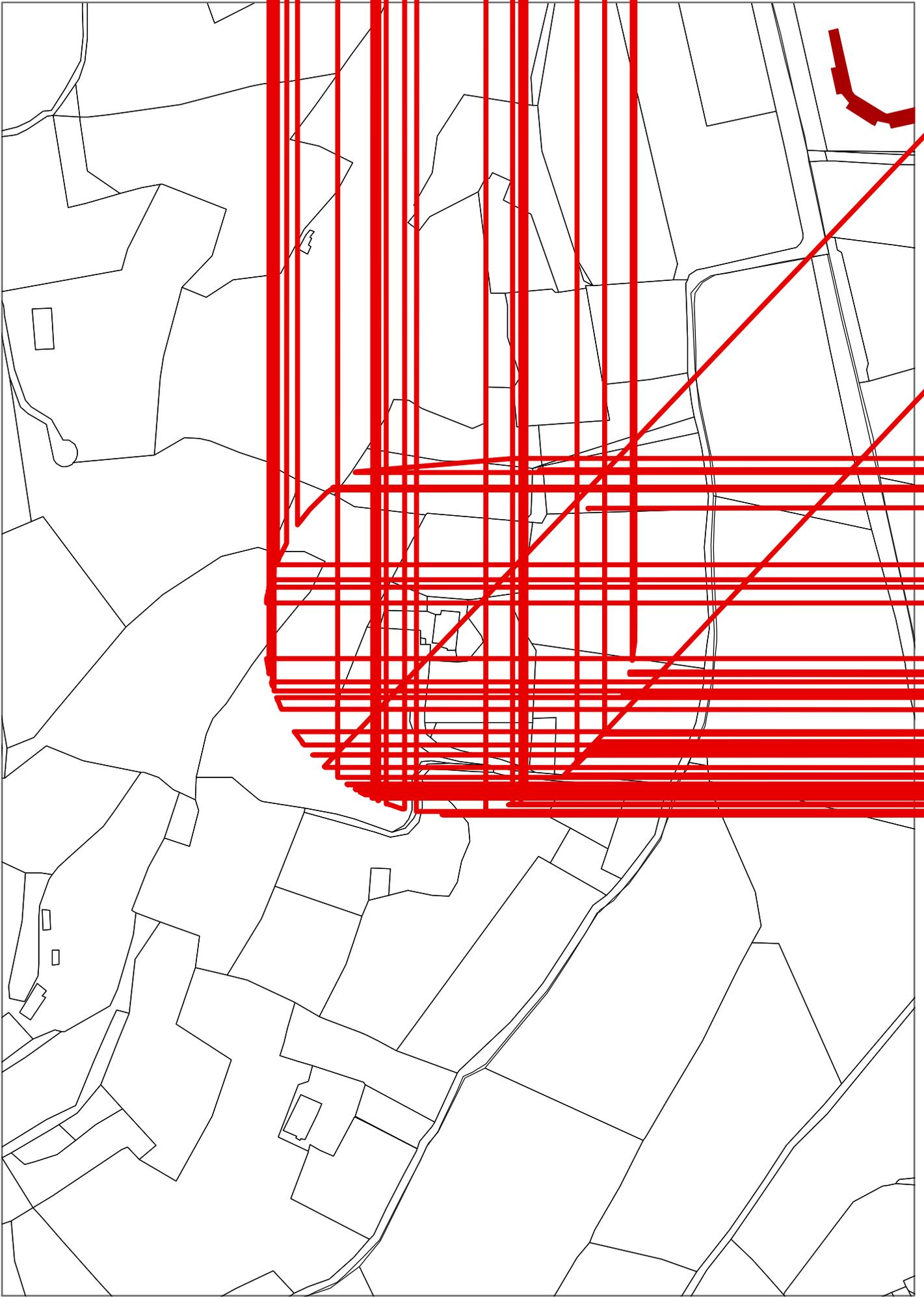
U_50_2012
ORTOFOTO 2010

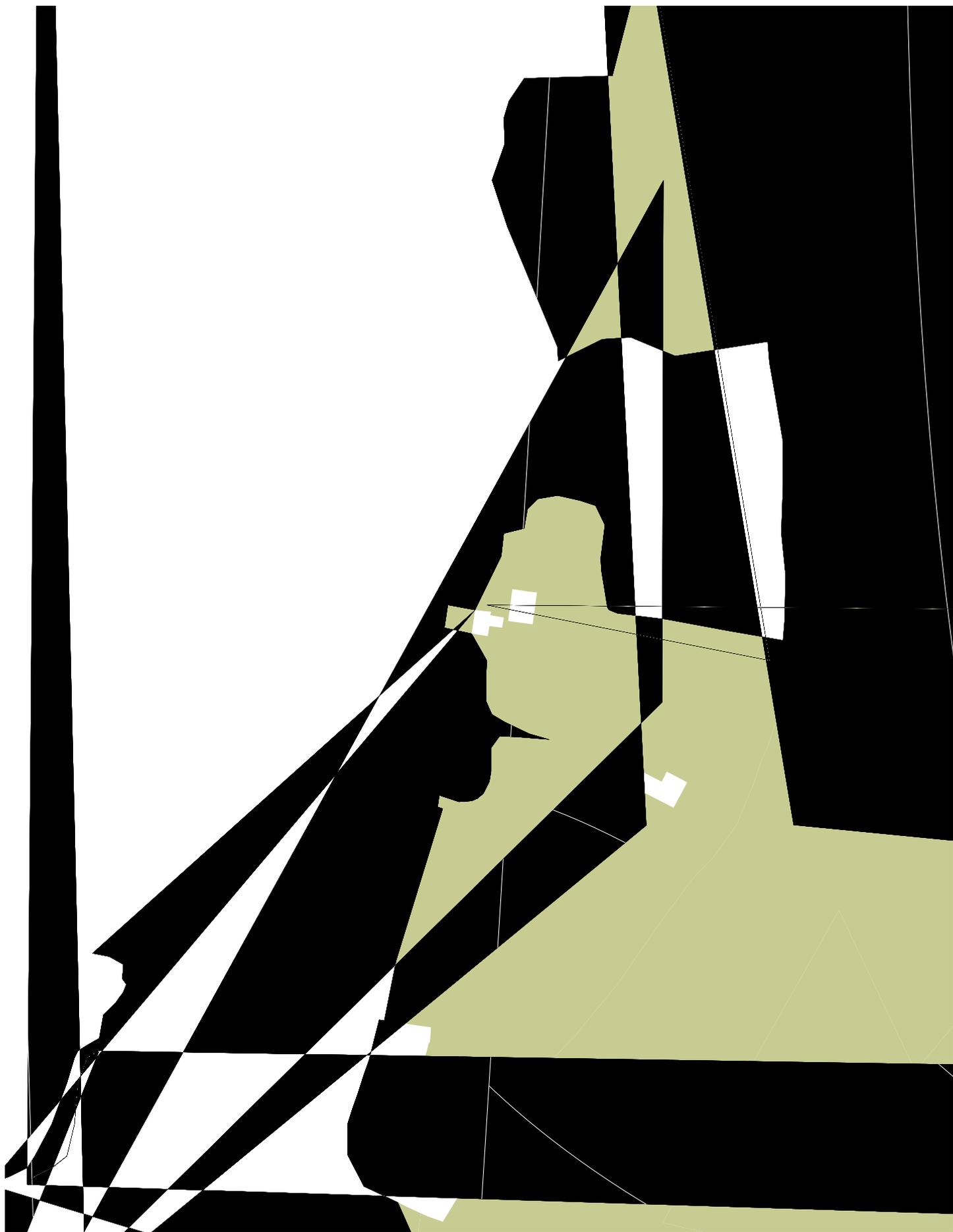
scala 1:2000



U_50_2012
CTR

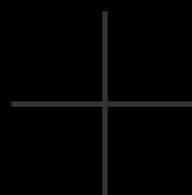
scala 1:2000





STATO ATTUALE

ASL



Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo