



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_052_2012

scheda normativa n.761 "via Anconetana"

PRG

Relazione tecnica e scheda normativa n. 761

ID: U_52_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

DESCRIZIONE VARIANTE

La presente variante al RU è contestuale al piano di recupero del complesso immobiliare in loc. La Pace - Pietramorta e consiste in una modifica degli interventi ammessi sui fabbricati esistenti facenti parte della scheda n. 761 del RU "Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati". L'intervento di recupero è finalizzato all'eliminazione del degrado esistente e alla riqualificazione dell'assetto insediativo del complesso da utilizzare a fini residenziali.

La variante, che accompagna il P. di R. redatto ai sensi dell'art. 102 bis, è funzionale a garantire una maggiore flessibilità nella categoria di intervento per quelle porzioni di edificio individuate come 1 bis, che l'indagine storica ha riconosciuto come diacroniche rispetto all'impianto primigenio del nucleo edilizio (edificio n. 1). Tali porzioni non hanno alcuna caratteristica di rilievo tale da giustificare il mantenimento dell'intervento protettivo di ristrutturazione edilizia limitata.

Il piano di recupero in variante al RU propone in sintesi le seguenti azioni:

1. edificio 1: recupero ad uso residenziale, con un intervento di ristrutturazione edilizia limitata, delle porzioni originarie (databili intorno al 1895 secondo l'indagine storica che accompagna il piano attuativo), ossia l'edificio principale ed il fienile;
2. edificio 1 bis: demolizione degli edifici diacronici per complessivi mq 190 e ricostruzione a parità di Sul e a fini residenziali, lungo il margine meridionale della scheda in allineamento con edifici esistenti lungo la strada vicinale;
3. cessione gratuita in favore dell'A.C. dell'area limitrofa alla scheda (con superficie pari a circa 2.500 mq) per la realizzazione di un parcheggio pubblico; mantenimento di un percorso pedonale/ciclabile a confine con le abitazioni esistenti;
4. edifici 2 e 3 : demolizione senza ricostruzione dei manufatti incongrui (tettoie).

La variante al RU, contestuale al P. di R. presentato ai sensi dell'art. 102 bis e a cui si rimanda per maggiori dettagli, prevede pertanto i seguenti interventi (da leggere: in rosso le aggiunte):

	NTA STATO ATTUALE	NTA STATO MODIFICATO
EDIFICIO 1	ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)	ristrutturazione edilizia limitata con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)
EDIFICIO 1 BIS	ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)	sostituzione edilizia (se) nell'ambito della scheda secondo il P.di R. approvato con DCC del
EDIFICIO 2	manutenzione straordinaria (ms)	demolizione senza ricostruzione
EDIFICIO 3	manutenzione straordinaria (ms)	demolizione senza ricostruzione

La Commissione Assetto del territorio nella seduta del 14/03/2013 ha espresso il seguente parere: "La Commissione esprime parere favorevole all'attivazione di una variante al R. U. per la modifica della scheda n. 761 prevedendo una diversa modalità di intervento su alcune porzioni dell'edificio 1 (sostituzione edilizia) nonché la demolizione senza ricostruzione dei manufatti incongrui 2 e 3. Nel merito il progetto dovrà essere reso conforme al R.U. vigente con riguardo al calcolo della SUL, alla dimensione minima degli alloggi, portici davanti ai garage etc.

Considerato che i richiedenti, proprietari di un'area destinata a parcheggio, limitrofa a quella oggetto del piano di recupero, hanno presentato un ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, tuttora pendente, in merito al vincolo preordinato all'esproprio, è necessario che, in occasione dell'approvazione del piano di recupero, tale contenzioso venga eliminato.

Pertanto al piano di recupero sarà allegata una convenzione contenente le seguenti clausole:

1. la cessione in proprietà del parcheggio a titolo gratuito al Comune da parte dei Sigg. Lisi senza oneri a carico dell'A.C. (frazionamenti, rogiti etc). La superficie del parcheggio non dovrà essere ridotta da alcuna viabilità a servizio del P.di R.;
2. l'impegno da parte dei sigg. Lisi a rinunciare al ricorso straordinario al Presidente della Repubblica;
3. l'impegno da parte dell'Amministrazione Comunale all'eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio sul parcheggio".

Considerato che in data 23/05/13 prot. 54470 la documentazione relativa al piano di recupero in variante al RU è stata adeguata al parere della CAT, si procede alla redazione della presente variante alla scheda n. 761.

VALUTAZIONE DI COERENZA

La seguente valutazione di coerenza viene effettuata ai sensi dell'art. 11 punto 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.

1. Per quanto riguarda la lettera a): coerenza interna/esterna della variante rispetto alla pianificazione sovraordinata, alle eventuali normative vincolistiche presenti ed in relazione alla carta della fattibilità:

- COERENZA con il PIT : gli interventi previsti non sono in contrasto con le previsioni del 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 variante alla scheda 661 non ricade in nessuno dei seguenti ambiti:

- 1) elementi costitutivi naturali di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato,
- 2) elementi costitutivi antropici di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato,
- 3) elementi costitutivi: insediamenti e infrastrutture di cui alla scheda 3, Sezione 20 Ar, del PIT adottato ,
- 4) beni paesaggistici soggetti a tutela di cui alla scheda 4, Sezione 20 Ar, del PIT adottato.

Pertanto non si effettua alcuna valutazione della sostenibilità paesistica delle trasformazioni.

- Coerenza con il P.T.C.P. 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. 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.

- Coerenza 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 n. 1 è classificato come "altri edifici di antica formazione". 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 argomenta l'inutilità di predisporre norme specifiche di tutela; in tal caso potrà essere omessa la scheda normativa di cui al comma precedente;*

Gli interventi previsti dalla scheda non sono in contrasto con il PS e le modifiche introdotte alla scheda norma in oggetto non sono in contrasto con l'art. 41 del PS.

- Coerenza con il Regolamento Urbanistico: alla tavola Usi e modalità di intervento il R.U. inserisce il complesso di Pietramorta nella categoria "Aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio; centri antichi ed aggregati", rimandando la normativa specifica alla scheda n. 761 come di seguito allegata. Il Piano di Recupero si pone in variante in quanto ai sensi dell'art. 102 bis riconferma l'intervento di ril solo su una parte del fabbricato principale e consente la demolizione e ricostruzione sulle porzioni (1 bis) generate, in base all'indagine storica, secondo uno sviluppo diacronico rispetto al nucleo principale e che non presentano alcuna caratteristica di valore tale da giustificare il mantenimento dell'intervento protettivo di ril.

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:

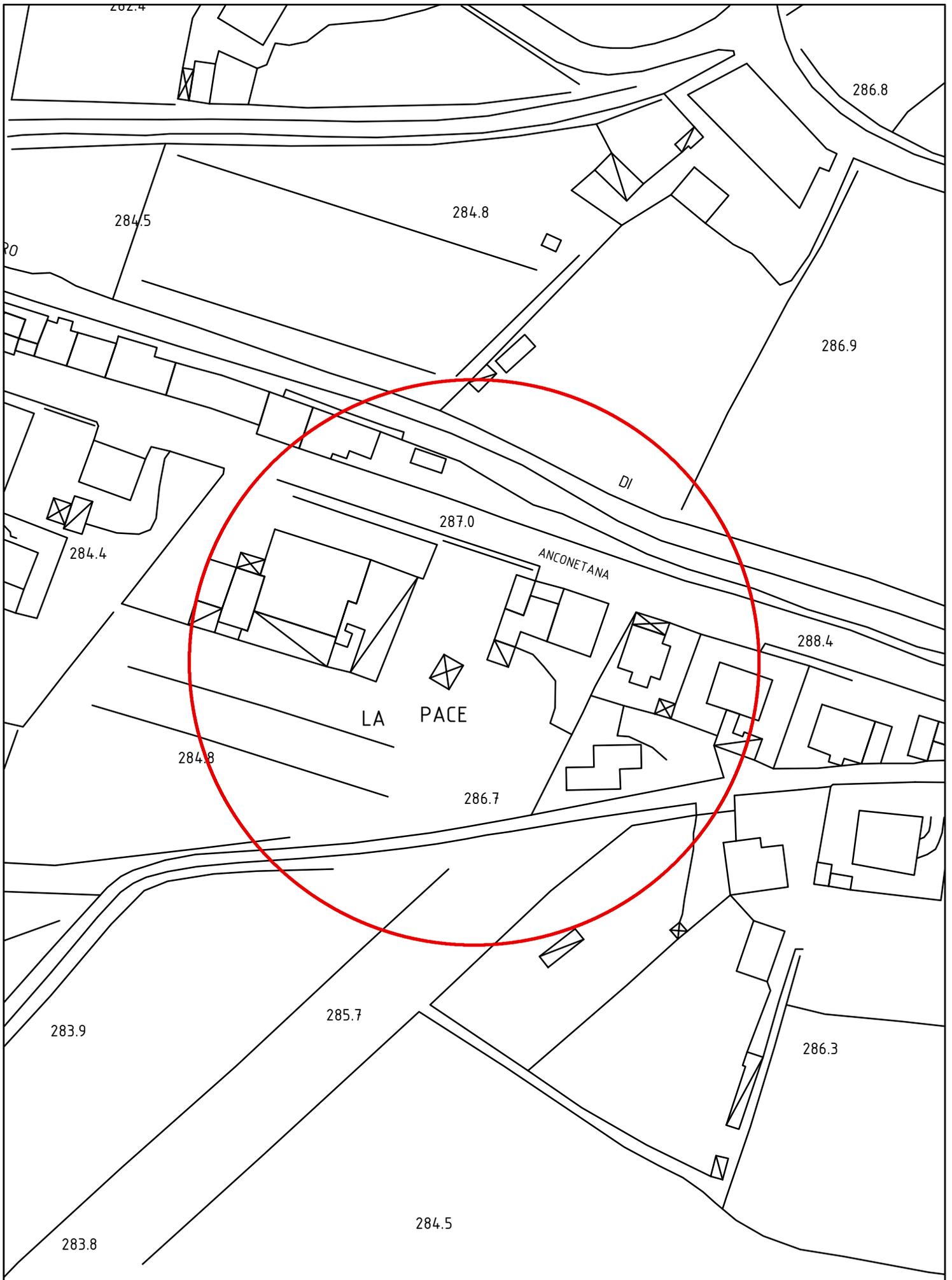
1. effetti a livello paesaggistico: il fine del P. di R. è di recuperare il complesso colonico a fini residenziali. Si prevede l'utilizzo di materiali di tipo tradizionale, laterizio ed intonaco per le pareti e tegole e coppi in laterizio per i manti di copertura. L'impatto fisico degli interventi previsti sul paesaggio sarà sicuramente positivo e migliorativo, vista la natura stessa del progetto, che prevede l'eliminazione di alcune superfetazioni, la valorizzazione delle caratteristiche originarie del fabbricato colonico ed il generale riutilizzo del complesso colonico ad uso residenziale.
2. effetti a livello territoriale, economico e sociale: L'impatto sul territorio che avrà il complesso residenziale recuperato sarà egualmente molto modesto, trattandosi di 4 unità immobiliari, che di fatto non avranno una particolare 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 produce effetti positivi a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale mentre non produce alcun effetto sulla salute umana.









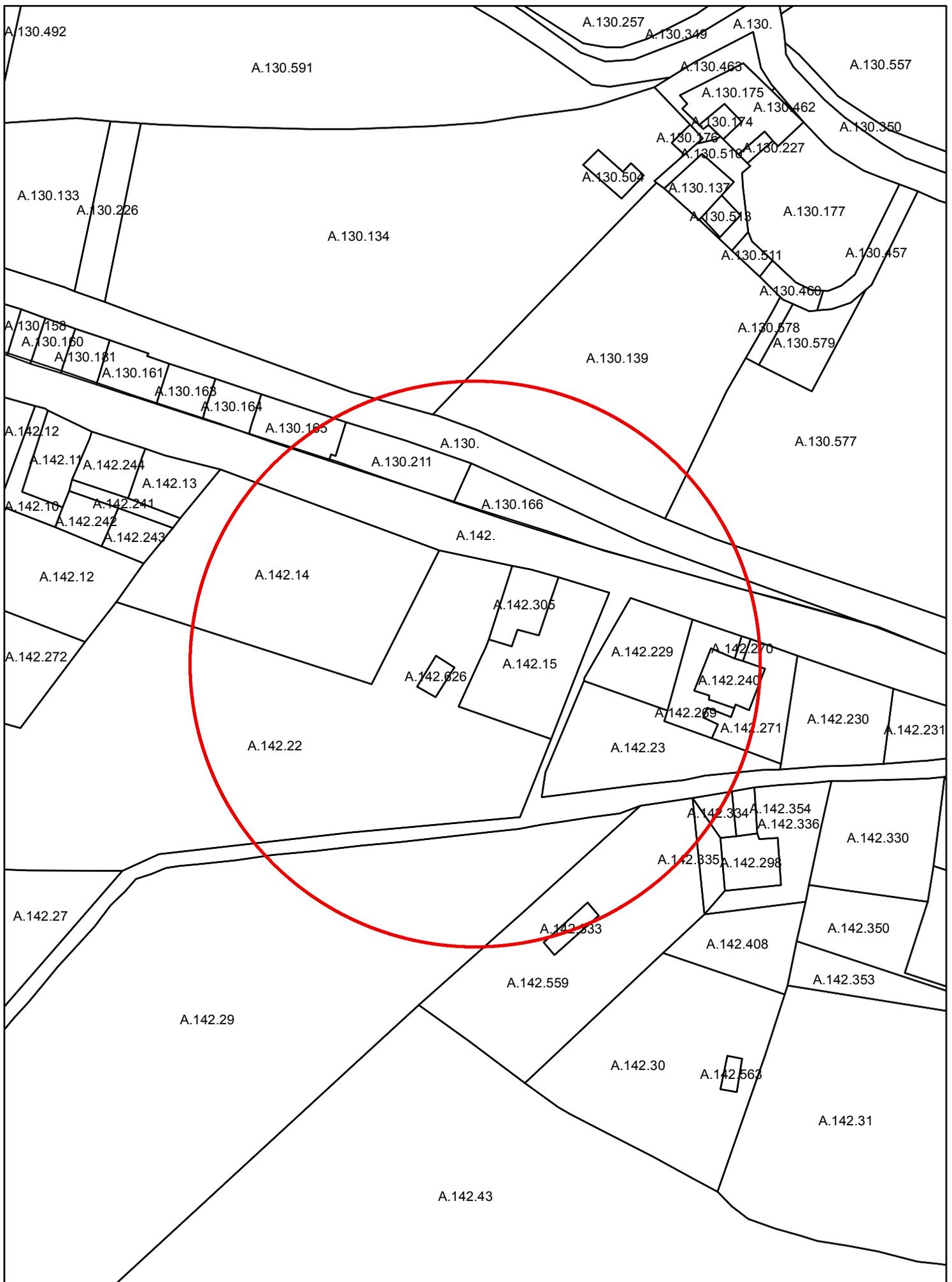
U_52_2012
CTR

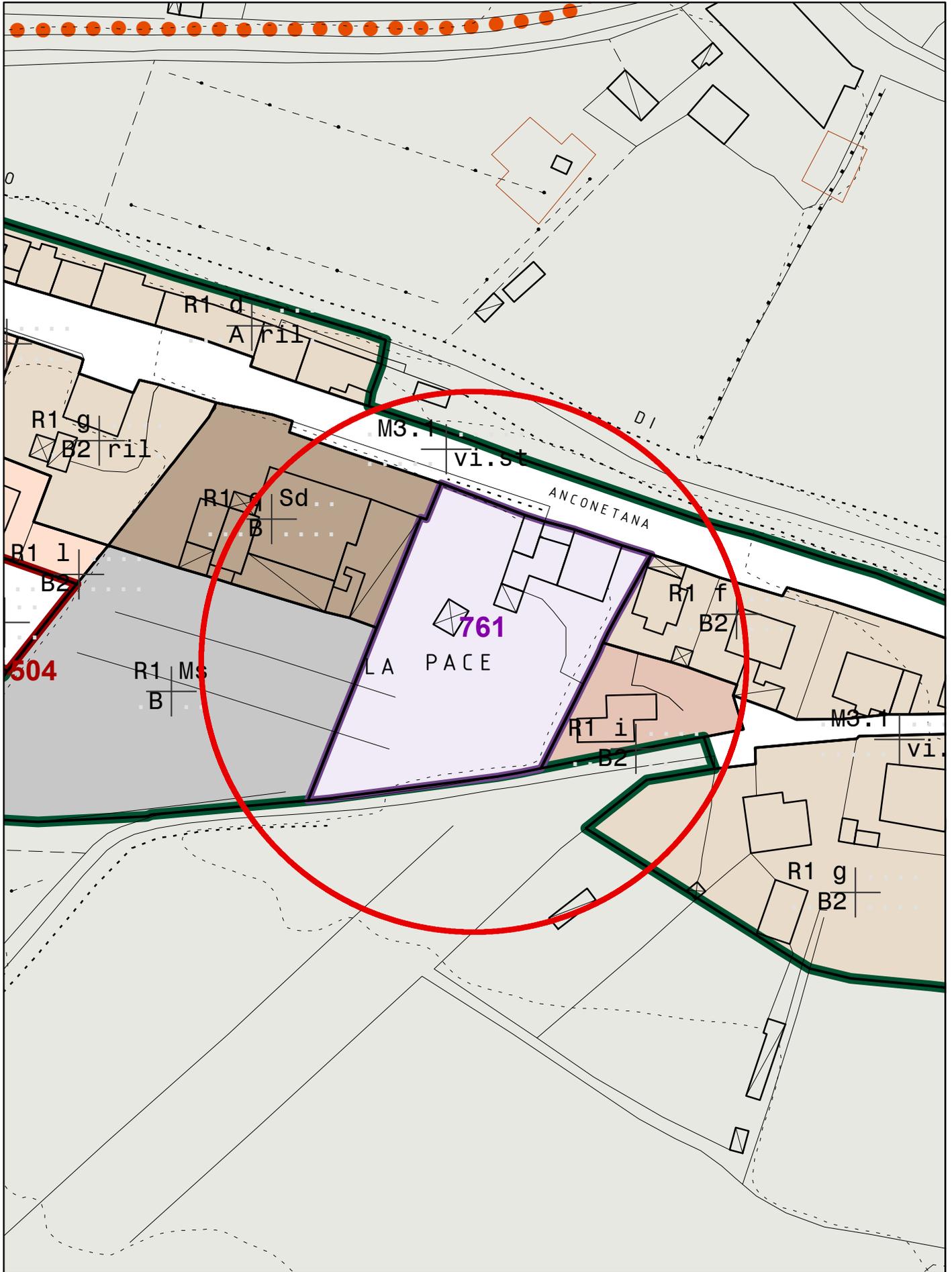
scala 1:1000



U_52_2012
ORTOFOTO 2010

scala 1:1000



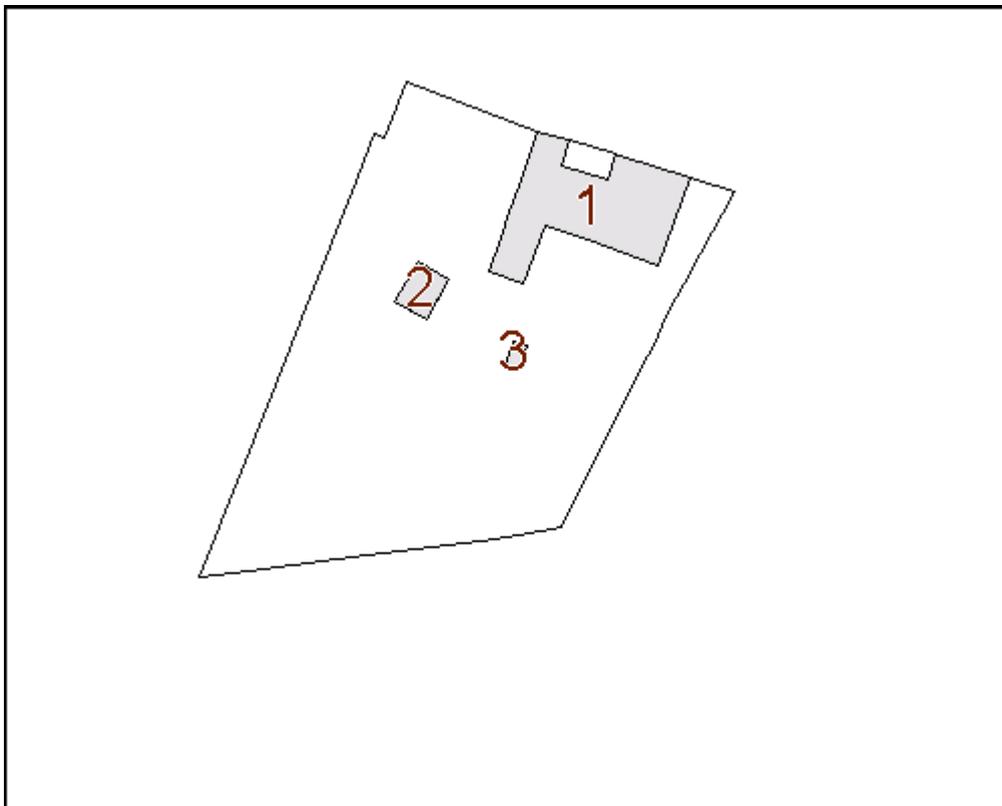


U_52_2012
REGOLAMENTO URBANISTICO

scala 1:1000

STATO ATTUALE

Scheda n. 761 Via Anconetana



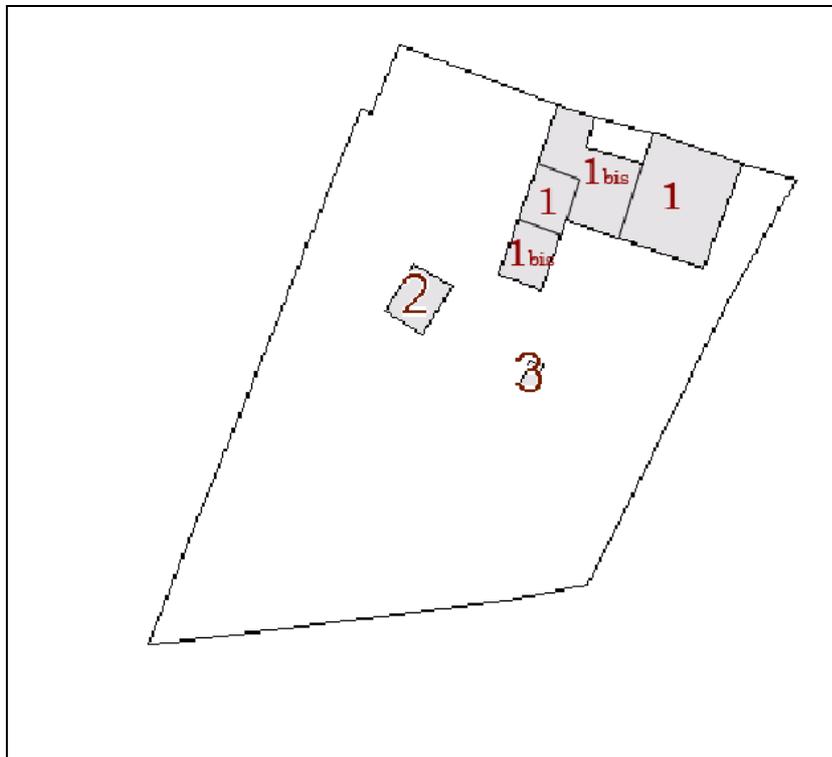
Edificio n.1 : ristrutturazione edilizia con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)

Edificio n.2 : manutenzione straordinaria

Edificio n.3 : manutenzione straordinaria

STATO MODIFICATO

Scheda n. 761 Via Anconetana



Edificio n.1 : ristrutturazione edilizia limitata con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)

Edificio n. 1 bis : sostituzione edilizia (se)

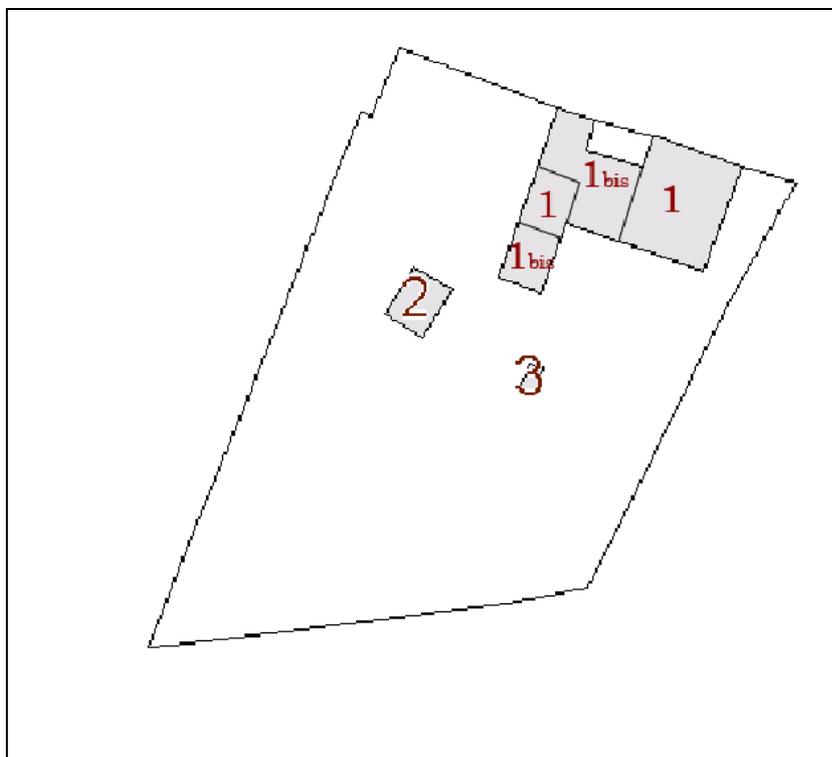
Edificio n.2 : demolizione senza ricostruzione

Edificio n.3 : demolizione senza ricostruzione

Gli interventi si attuano con Piano di Recupero approvato con DCC del

STATO SOVRAPPOSTO

Scheda n. 761 Via Anconetana



Edificio n.1 : ristrutturazione edilizia **limitata** con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (ril)

Edificio n. 1 bis : **sostituzione edilizia (se)**

Edificio n.2 : **manutenzione straordinaria** **demolizione senza ricostruzione**

Edificio n.3 : **manutenzione straordinaria** **demolizione senza ricostruzione**

Gli interventi si attuano con Piano di Recupero approvato con DCC del

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo