



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano Regolatore Generale 2003

Regolamento Urbanistico

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

PRG

Variante U _070_2012

Modifica scheda norma: n° 127 Villa Guadagni

"Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio"

Loc. Borgo a Giovi

Estratti cartografici e normativi

ID: U_70_12_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 REGOLAMENTO URBANISTICO:

relativa alla modifica della scheda norma n. 127 Villa Guadagni attinente al gruppo degli “edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio”

RELAZIONE

PREMESSA

La variante al Regolamento Urbanistico riguarda la modifica della Scheda Norma n. 127 (Allegato A: edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio) e l'integrazione della Scheda di Rilievo. Questo per permettere l'inserimento all'interno della scheda di Villa Guadagni di un annesso, parzialmente deruto, in oggetto di recupero. Tale variazione ridefinisce il perimetro della scheda all'interno della tavola “Usi del suolo e modalità di intervento”.

La scheda in questione è relativa ad un complesso costituito da due edifici principali e da una serie di annessi ad uso originariamente agricolo. L'aggregato denominato Villa Guadagni, situato lungo la vecchia Casentinese alle porte dell'abitato di Giovi (Borgo a Giovi, 51), è sottoposto a vincolo della Soprintendenza per i Beni A.A.A.S. di Arezzo con D.M. n° V219 del 29.10.85 ai sensi dell'artt. 1 e 2, legge 01.06.39 n° 1089.

La parte di scheda interessata dalla richiesta dei proprietari riguarda la porzione più a Sud identificata, nella scheda di rilievo, dall'edificio principale n. 2, dagli annessi n. 3 e 4 e dalle relative pertinenze. Dalla documentazione fornita si evince che nei pressi dell'annesso 4 è possibile individuare l'esistenza di due manufatti contigui in muratura, di antico impianto, allo stato di rudere. La destinazione d'uso originaria è sicuramente di annesso agricolo.

Tutta la porzione di scheda è interessata, come da normativa, da un intervento di restauro, con il parere favorevole della Soprintendenza (06.06.2011). La variante richiesta permette di completare l'intervento estendendo la sistemazione al suddetto annesso (edificio n. 5) eliminando così lo stato di degrado. Il recupero del manufatto è permesso dall'integrazione normativa che dispone: “E’ consentita la ricostruzione delle parti parzialmente crollate, ma comunque ancora leggibili nelle dimensioni preesistenti, la ricostruzione dovrà essere realizzata senza modificarne la sagoma, sulla base di porzioni rimaste e della documentazione disponibile relativa alla consistenza volumetrica sei fabbricati originali; tecnologie costruttive e materiali impiegati dovranno essere di tipo tradizionale”.

LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA

Il processo di valutazione di coerenza individua quale elemento di base i principi della sostenibilità dello sviluppo della tutela e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, così come definite dalla L.R. 1/2005.

Per il livello di valutazione di coerenza in senso verticale (cioè rispetto agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e ad altri atti e piani) sono stati presi in considerazione i piani e i programmi gerarchicamente superiori, il P.I.T., il P.T.C.P.

Per quel che concerne la valutazione di coerenza interna questa si è invece concentrata sull'articolazione in finalità, obiettivi ed azioni, in termini di compatibilità e congruità.

Durante tutta la fase di formazione della variante al RU, la valutazione è riferita agli strumenti di pianificazione territoriale vigenti rapportandosi ed adeguandosi agli stessi.

Coerenza esterna

Il processo di valutazione della coerenza esterna si valuta in riferimento ai seguenti strumenti di pianificazione:

- Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) approvato dalla Regione Toscana con Del. C.R. n. 72 del 24.07.2007;

- Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) approvato dalla provincia di Arezzo con Del. C.P. n. n. 72 del 16.05.2000;
- Piano Strutturale (PS) del comune di Arezzo approvato con Del. C.C. n. 136 del 12.07.2007;

Rispetto al PIT:

La Variante al Regolamento Urbanistico 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.

Rispetto al PTCP:

La variante risulta coerente con il PTCP.

Rispetto al P.S.:

La variante risulta coerente con il PS.

Rispetto al R.U.:

La variante proposta modifica il quadrante n°5 delle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento”, integra la Scheda di Rilievo con adeguata documentazione fotografica e modifica la Scheda Norma n. 127 dell’ “Allegato A: edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio” delle Norme del Regolamento Urbanistico.

Coerenza interna

La verifica della coerenza interna è stata svolta tenendo a riferimento gli obiettivi fissati, valutando le corrispondenti azioni previste e gli effetti paesaggistici, territoriali, economici e per la salute umana attesi.

La variante è finalizzata all’eliminazione del degrado di annessi deruti all’interno di una scheda di “edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio” ed al loro recupero. La destinazione dell’annesso, originariamente agricolo, sarà di pertinenza alla attuale destinazione residenziale dell’edificio principale. La variante pertanto risulta coerente con il raggiungimento degli obiettivi del RU.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI CHE DALLE PREVISIONI DERIVANO A LIVELLO PAESAGGISTICO, TERRITORIALE, ECONOMICO, SOCIALE E SULLA SALUTE UMANA

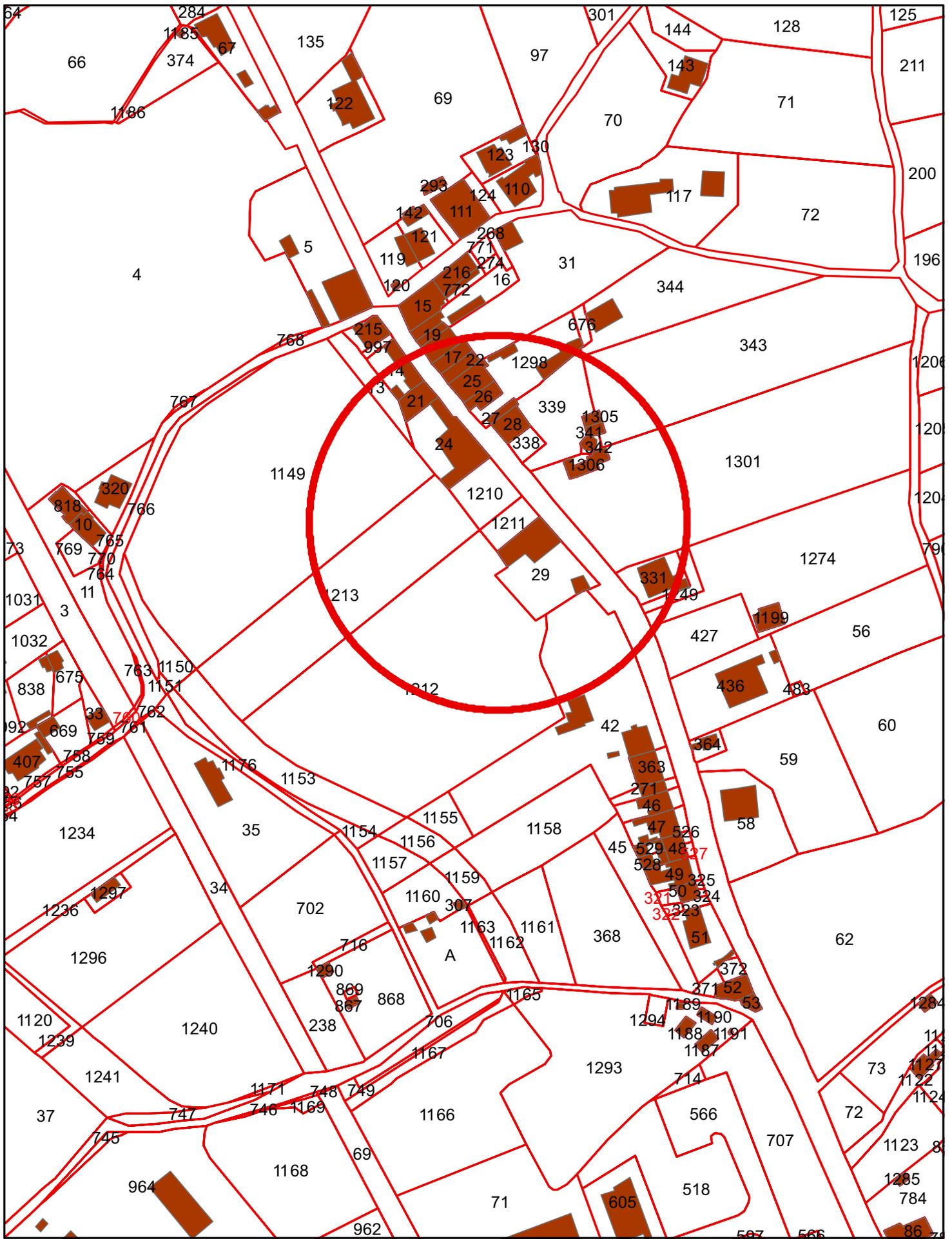
Il processo valutativo riguarda la valutazione degli effetti che dalle previsioni derivano a livello paesaggistico, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana.

Data la natura e l’entità della variante come illustrata nella premessa, si rileva che la stessa non comporta consumo di nuovo suolo pertanto non si producono effetti diversi da quelli esaminati nella valutazione integrata allegata al Regolamento Urbanistico sia per quello che riguarda gli effetti territoriali, gli effetti economici, gli effetti sulla salute, gli effetti paesaggistici.



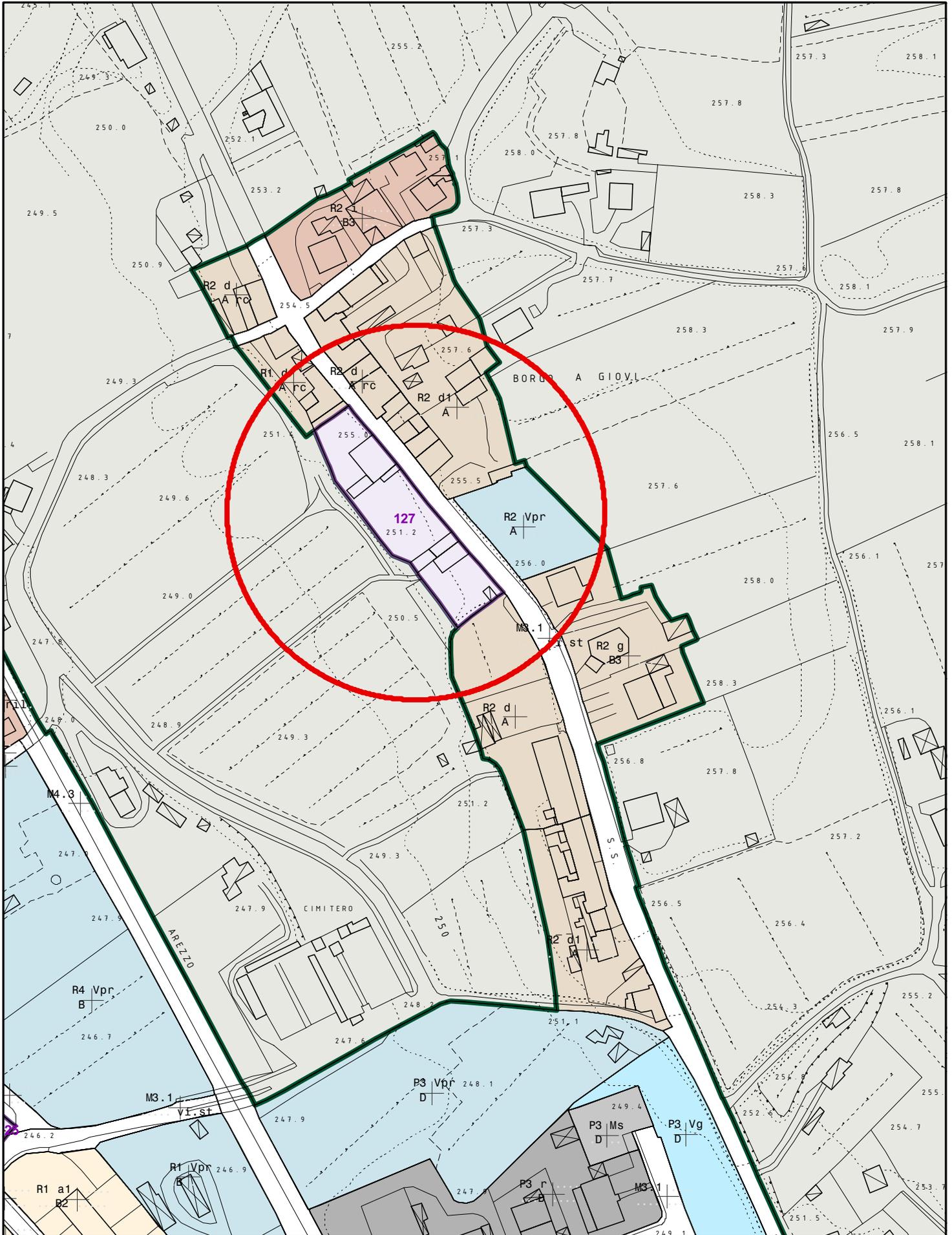
U_70_2012
ORTOFOTO_2010

scala 1:2.000



U_70_2012
CATASTO

scala 1:2.000

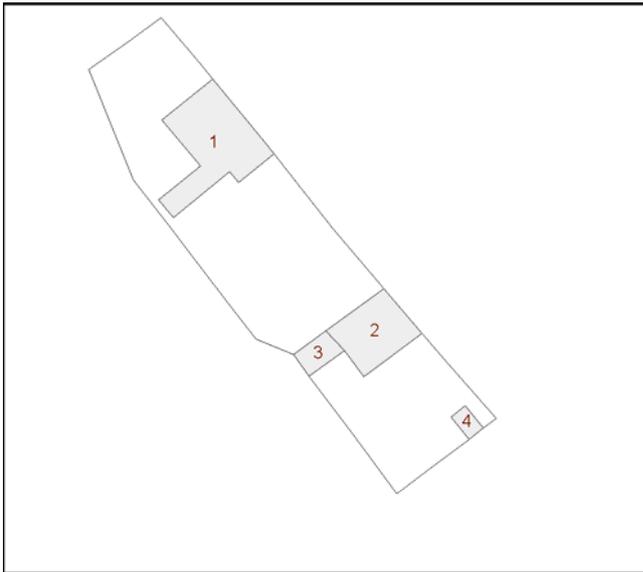


U_70_2012

scala 1:2.000

**REGOLAMENTO URBANISTICO
STATO ATTUALE**

Scheda n°127 Villa Guadagni



Restauro e risanamento conservativo con le precisazioni e prescrizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione (re)

Foto nº50 (edificio 5)



Foto nº51 (edificio 5)



Foto nº52 (edificio 5)



Foto nº53 (edificio 5)



Foto nº54 (edificio 5)



Foto nº55 (edificio 5)



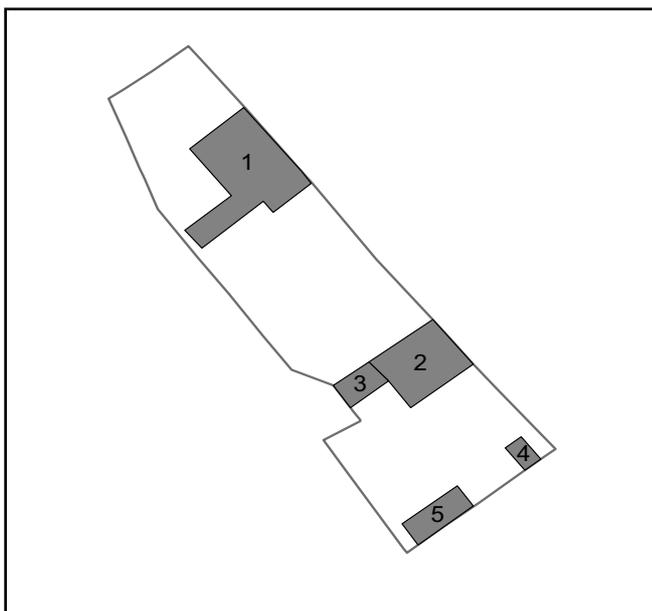
Foto nº56 (edificio 5)



Foto nº57 (edificio 5)



Scheda n° 127 Villa Guadagni



Edificio n° 1: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 2: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 3: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 4: Restauro e risanamento conservativo

Edificio n° 5: E' consentita la ricostruzione delle parti parzialmente crollate, ma comunque ancora leggibili nelle dimensioni preesistenti, la ricostruzione dovrà essere realizzata senza modificarne la sagoma, sulla base di porzioni rimaste e della documentazione disponibile relativa alla consistenza volumetrica del fabbricato originario; tecnologie costruttive e materiali impiegati dovranno essere di tipo tradizionale.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo