



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Tecnica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

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

Norme Tecniche di Attuazione

Centro Storico del Capoluogo Allegato E

Variante U_08_2016

PRG

Aggiornato a seguito di osservazioni

ID:

NTA_CS_DEF

Adozione:

Approvazione:

**VARIANTE DI MANUTENZIONE ALLE
NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO
ALLEGATO E**

VAR_U_08_2016

SETTEMBRE 2017

Il responsabile del procedimento
Dott. Ing. Alessandro Farnè

INDICE

ART. 1	CONTENUTO
ART. 2	DOCUMENTI COSTITUENTI L'ALLEGATO
ART. 3	OBIETTIVI DELLA DISCIPLINA
ART. 4	STRUMENTI DI ATTUAZIONE
ART. 5	DEFINIZIONI GENERALI
ART. 6	PRESCRIZIONI GENERALI
ART. 7	CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI
ART. 8	INTERVENTI AMMISSIBILI SUGLI EDIFICI, SECONDO IL LORO VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE
ART. 9	MANUTENZIONE ORDINARIA (A
ART. 10	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)
ART. 11	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (C)
ART. 12	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA " 1"
ART. 13	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "2/a"
ART. 14	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA " 2/b"
ART. 15	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "3"
ART. 15 BIS	DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE
ART. 16	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE
ART. 17	RIORGANIZZAZIONE DEI VOLUMI
ART. 18	PIANI PARTICOLAREGGIATI
ART. 19	UNITA' EDILIZIE DA RECUPERARE
ART. 20	PARCHI - GIARDINI - AREE VERDI
ART. 21	DESTINAZIONI E FUNZIONI

ART. 1 CONTENUTO

Il presente allegato costituisce la disciplina edilizia nell'ambito del Centro Storico del Capoluogo. Le disposizioni delle NTA del Regolamento Urbanistico si applicano solo se espressamente richiamate nel presente allegato.

ART. 2 DOCUMENTI COSTITUENTI L'ALLEGATO

Il presente allegato è costituito da:

1. Relazione (stralciata)
2. Normativa:
 - 2.1 Norme Tecniche di Attuazione
(con allegato relativo a tecniche costruttive e materiali da impiegare)
 - 2.2 Schede per Unità Edilizia
3. Tavole di analisi:
 - 3.1 riferimenti numerici
 - 3.2 destinazioni d'uso dei P.T.
 - 3.3 proprietà pubbliche
 - 3.4 vincoli sovraordinati
4. Relazione storica
5. Tavole di analisi storico-tipologica
 - 5.1 incrementi e sostituzioni edilizi
 - 5.2 elenco ritrovamenti archeologici
 - 5.3 tipologie edilizie
6. Tavole di progetto:
 - 6.1 classificazione del valore architettonico-ambientale
 - 6.2 interventi ammissibili
 - 6.3 destinazioni e funzioni
 - 6.4 parchi-giardini-aree verdi
7. Studi di intervento:
 - 7.1 sistema delle Mura
 - 7.2 proposte per il Centro Storico

ART. 3 OBIETTIVI DELLA DISCIPLINA

La presente normativa è finalizzata alla conservazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale. In tale generale finalità, sono perseguite :

- la tutela della funzione residenziale :

1) favorendo la permanenza degli abitanti, con possibilità di recupero edilizio nel dovuto rispetto dei caratteri architettonici;

2) favorendo la permanenza, o incentivando nuove aperture di esercizi commerciali e artigianali di servizio.

- la protezione e rafforzamento:

1) della carente capacità ricettiva;

2) della qualità della distribuzione nelle zone ormai consolidate con vocazione commerciale.

La disciplina intende realizzare:

- La tutela dello spazio urbano di matrice storica, nell'articolazione geometrica assunta che dovrà rimanere quale espressione dei caratteri di formazione della Città Antica. In questo obiettivo rientrano anche alcuni puntuali interventi (in

parte già eseguiti) per riqualificare fronti stradali o risanare il contesto mediante ricostruzioni di edifici preesistenti a distruzioni belliche.

- La riqualificazione dell' Ambiente Urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati.
- La tutela e valorizzazione di parchi, giardini pubblici e giardini storicizzati.
- Il recupero ed il ripristino di aree verdi e spazi privati.
- Le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese anche al migliore equilibrio delle funzioni (residenziale - commerciale - direzionale - servizi).
- Il soddisfacimento delle esigenze proprie della residenza, compatibilmente con le risultanze della schedatura.
- La riutilizzazione di edifici di proprietà pubblica.
- Il recupero di edifici di proprietà privata, attualmente inutilizzati o destinati a funzioni incompatibili con il tessuto storico ed il traffico veicolare.
- La riqualificazione del sistema delle Mura.

L'obiettivo di cui al punto 7 (art.2) interessa anche ambiti esterni al perimetro delle Mura Medicee. In conseguenza e per opportuna unitarietà di intenti, lo studio di intervento 7. 1 (Sistema delle Mura) è progetto guida per la riqualificazione della cinta muraria.

ART. 4 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli interventi ammissibili si distinguono in:

1) **INDIRETTI** (piani attuativi)

a) Piani Particolareggiati. Le aree soggette a questo strumento attuativo sono perimetrate nella tavola degli "interventi ammissibili".

b) Piani di recupero previsti dalla normativa vigente . Le Unità Edilizie soggette a questo strumento attuativo sono perimetrate nella tavola degli "interventi ammissibili".

2) **DIRETTI**

Gli interventi diretti si attuano con gli atti abilitativi definiti dalla normativa vigente.

Progetti speciali disciplinati da apposite convenzioni (per i casi previsti al successivo art. 21.2).

ART. 5 DEFINIZIONI GENERALI

TIPO EDILIZIO: sistema di spazi edificati coerenti nella loro struttura e funzionalità, con caratteristiche di costanza e modularità tali da definire edifici ripetuti e simili.

UNITA' EDILIZIA: insieme di spazi edificati ed aperti, funzionalmente ed organicamente relazionati nell'attuale ed unitaria condizione stratificata (unità di origine incrementata da aggiunte organiche e superfetazioni).

L'unità edilizia è identificata nel tessuto edilizio per unitarietà architettonica dei fronti, per confini fisici e di proprietà, per funzioni (d'uso individuale o su più parti fra loro relazionate da spazi di uso comune).

UNITA' FUNZIONALE: parte interna dell'unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie, sia patrimoniali che funzionali.

AREA DI PERTINENZA: spazio aperto dell'unità edilizia.

ALTERAZIONE: intervento edilizio recente che ha modificato la tipologia originaria, sia nella struttura (scale, solai e copertura) che nei materiali ed elementi architettonici (aperture, gronde, facciate ...).

SUPERFETAZIONE DEL TIPO EDILIZIO: aggiunta di volumi impropri all'edificio originale od al suo ampliamento organico. Sono da intendersi tali: corpi aggiunti, occlusioni di balconi - logge - cavedii, sopraelevazioni, volumi pensili, manufatti nello spazio libero,

ecc.

VALORE DI FACCIATA: valore dell'unità edilizia riferito alla sola facciata/e, espressamente indicato con tratteggio nella tavola "6.1 CLASSIFICAZIONE EDIFICI". Può essere totale o parziale.

VOLUME: Il volume urbanistico corrisponde al volume geometrico (vuoto per pieno) fuori terra di un edificio, ad esclusione dei porticati pubblici o di uso pubblico derivati da atto convenzionale, dove l'altezza è computata dal piano stradale (orizzontale od inclinato) fino alla linea d'incontro della facciata con il piano di posa dei correnti del tetto o, nel caso di copertura piana, fino all'estradosso della copertura stessa. La pendenza delle falde di copertura, anche nel caso di totale rifacimento, non può superare la pendenza massima del 35%. Dal computo sono esclusi i volumi tecnici e le terrazze in aggetto.

VOLUME TECNICO: Volume strettamente necessario per contenere (e consentire l'accesso) a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio...) che, per esigenze di funzionalità o incompatibilità con le caratteristiche tipologico-architettoniche, non possono trovare ubicazione entro il corpo dell'edificio.

ALTEZZA MASSIMA: è misurata fra la quota più bassa del piano di campagna o del marciapiede (pubblico o privato) e :

- linea d'incontro fra facciata e piano di posa dei correnti del tetto (per coperture a falda);
- linea terminale del parapetto pieno o linea d'incontro fra facciata e sottogronda (per coperture piane).

ART. 6 PRESCRIZIONI GENERALI

Per ciascuna Unità Edilizia non è ammesso alcun aumento del volume esistente (interrato e fuori terra), fatti salvi i casi previsti dalle vigenti leggi e dall'art. 11, ultimo comma. E' altresì sempre consentita la demolizione (senza ricostruzione) dei volumi classificati di valore ambientale ed architettonico nullo.

Le altezze dei fabbricati non possono essere aumentate, fatti salvi i casi previsti dalle normative vigenti in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente. In caso di rifacimento della copertura, può essere consentito un incremento massimo di 30 cm per il cordolo perimetrale, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti (solai, architravature, cornici, decorazioni ...).

Nelle aree per le quali è prescritta la redazione di piano particolareggiato, le indicazioni di "valore architettonico ed ambientale" (di cui al successivo art. 7) relative alle singole Unità Edilizie hanno significato orientativo per le previsioni di dettaglio.

Nelle aree in cui alla data di entrata in vigore del presente allegato sono stati approvati piani di recupero, i titoli abilitativi si formano in conformità a detti piani.

Nei casi in cui la scheda di normativa prescrive la demolizione senza ricostruzione delle strutture precarie, la stessa prescrizione non deve intendersi riferita alle

strutture autorizzate, condonate o antecedenti alla entrata in vigore della L. 1150/42. Per tali strutture sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria (B).

Ad opere ultimate, ai professionisti abilitati che risultano Direttori dei Lavori è fatto obbligo di inviare al Comune idonea documentazione fotografica per l'aggiornamento dell'archivio comunale, contestualmente agli adempimenti di cui all'art.86 della L.R.1/05.

ART. 7 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti nelle zone territoriali omogenee sono classificati come segue:

Edifici di RILEVANTE VALORE architettonico ed ambientale (RV) ed edifici notificati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

Sono gli edifici più significativi per identità storica, culturale, ambientale e conservati nelle loro peculiarità architettoniche e tipologiche.

Edifici di VALORE architettonico ed ambientale (VV). Sono gli edifici interessanti per la loro tipologia nel tessuto edilizio e per il loro inserimento ambientale. Non presentano significative alterazioni tipologiche ed architettoniche.

Edifici di SCARSO VALORE architettonico ed ambientale (SV).

Sono gli edifici con carattere di continuità rispetto al tessuto del Centro Storico, ma che si presentano sostanzialmente alterati nel loro impianto tipologico per recenti interventi di ristrutturazione.

Edifici di NULLO VALORE architettonico ed ambientale (NN).

Sono gli edifici costruiti o profondamente ristrutturati in epoca recente e che si presentano estranei al contesto tipologico ed ambientale nel quale si collocano.

ART. 8 INTERVENTI AMMISSIBILI SUGLI EDIFICI, SECONDO IL LORO VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

Gli interventi edilizi ammissibili per Unità Edilizia sono i seguenti:

- A) MANUTENZIONE ORDINARIA
- B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "1"
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "2/a"
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "2/b"
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "3"
- E) RIORGANIZZAZIONE DEI VOLUMI
- F) DEMOLIZIONE (SENZA RICOSTRUZIONE)
- G) PIANO DI RECUPERO

Le schede di normativa indicano per ciascuna Unità Edilizia :

- riferimenti catastali toponomastici, planimetrici e fotografici.
- matrice ordinata dati di rilievo.
- tipologia, analisi tipologica, destinazione rilevata, valore architettonico ed ambientale.
- interventi ammissibili e prescrizioni particolari, con valore vincolante. Le "indicazioni progettuali" quando riportate in scheda, non hanno valore vincolante. Laddove gli interventi ammissibili sono definiti ristrutturazioni edilizie D1 - D2/a - D2/b - D3, leggasi rispettivamente ristrutturazioni edilizie 1 - 2/a - 2/b - 3.

Per gli edifici, o parti di essi, classificati "RV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C.

Per gli edifici classificati "VV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazione edilizia 1.

Per gli edifici classificati "SV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazioni edilizie 1 - 2/a. Nei casi individuati nella tavola "interventi ammissibili", sono ammessi anche interventi di cui alla lettera 2/b .

Per gli edifici classificati "NN" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazioni edilizie 1 - 2/a - 2/b - 3 .

La tavola 3.4 indica i vincoli sovraordinati. Laddove si legge LL. 1089/1939 e 1497/1939 deve farsi riferimento al vigente D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

Nella tavola 6.2 sono indicati gli interventi ammissibili e, laddove le ristrutturazioni edilizie sono definite D1 - D/2a - D/2b - D3, leggasi rispettivamente ristrutturazioni edilizie 1 - 2/a - 2/b - 3. Sono inoltre individuati i volumi (prevalentemente accessori) per i quali sono consentiti solo interventi di cui alle lettere A - B. Nella stessa tavola sono indicati i casi in cui, con progetto unitario esteso a tutti gli accessori sull'area di pertinenza della stessa unità edilizia, sono consentiti gli interventi di riorganizzazione dei volumi di cui alla lettera E. In mancanza di tale riorganizzazione sono ammessi interventi fino alla categoria B.

Ancora nella tavola "interventi ammissibili", sono altresì indicati i volumi e le strutture precarie per cui è prescritta la demolizione senza ricostruzione.

Negli edifici classificati "RV" - "VV" - "SV" gli interventi non possono estendersi oltre i limiti delle singole Unità Edilizie. Sono fatti salvi i casi già esistenti e quelli in cui i locali oggetto di intervento appartenenti a due distinte e confinanti Unità Edilizie sono a piano terra. Le aperture sui muri di confine devono essere limitate e tali da non pregiudicare i caratteri tipologici.

Fatti salvi i casi previsti dalla L.R. n.5/2010 per il recupero di vani abitabili nei sottotetti, è consentita anche la formazione di vani accessori degli alloggi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni :

- Altezza media interna netta di mt. 2,40.
- Altezza minima di mt. 2,00 per vani adibiti a servizi igienici.

Per accedere a tali vani accessori sono consentiti collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari, previa verifica di compatibilità con le caratteristiche costruttive dei solai esistenti.

Sugli immobili e nelle relative aree di pertinenza non sono ammessi i manufatti privi di rilevanza edilizia quali pergolati, gazebo, tende da sole, se visibili dagli spazi pubblici. Il divieto non opera per i manufatti a servizio delle attività economiche e di somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 9 MANUTENZIONE ORDINARIA (A)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Sono ammessi per tutte le unità edilizie. Sono sempre compatibili con ogni altra categoria di intervento.

Il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzati con forme, tecniche e materiali di tradizionale impiego per il Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

ART. 10 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (B)

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, così come definite dalla legge. Sono ricomprese inoltre le opere per la realizzazione di alloggiamenti dei contatori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutte le unità edilizie, con esclusione delle volumetrie soggette a "Demolizione senza Ricostruzione" e "

Riorganizzazione dei Volumi".

Il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione ed integrazione di impianti, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

ART. 11 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (C)

Sono gli interventi di restauro e risanamento conservativo, rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. Sono soggetti a questa categoria di intervento gli edifici di

RILEVANTE VALORE

architettonico ed ambientale (classificati con "RV")
significativi per identità storica, per i quali deve essere assicurata la conservazione tipologica, strutturale e formale.

**In particolare, SONO INCLUSI IN QUESTA CATEGORIA D'INTERVENTO:*

Il consolidamento ed il risanamento del complesso edilizio nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura .

Per esigenze d'uso sono consentiti inserimenti di impianti ed attrezzature igienico-sanitarie con modesti interventi interni che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche.

I materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o, se possibile, ripristinati. La loro sostituzione è ammessa solo per le parti documentate come non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute. L'inserimento di elementi e materiali diversi è consentito solo per comprovate esigenze statiche.

Aperture e/o spostamenti di vani porta su pareti divisorie, per migliorare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari. Vani porta su pareti strutturali sono consentiti solo nel rispetto delle tipologie oggetto di conservazione.

Il restauro dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi ineditati.

In caso di interventi sulle facciate, il restauro deve essere unitario su parti organiche ed omogenee, anche se appartenenti a differenti proprietà.

La demolizione delle parti di unità edilizia incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici di esso, nonché l'eliminazione degli eventuali elementi di dettaglio che si presentano incompatibili (rivestimenti e simili).

Aperture di nuove finestre per l'abitabilità dei sottotetti e per introduzione di servizi igienici a tutti i piani. Le suddette aperture non potranno interessare pareti esterne prospicienti su spazi pubblici o che, comunque, rivestano carattere storico documentario. Le dimensioni, comunque contenute, saranno valutate anche in relazione ad altre aperture eventualmente presenti sulla parete interessata.

L'eliminazione degli elementi degradanti e comunque estranei all'organismo edilizio.

La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.

** Negli interventi di restauro e risanamento conservativo NON SONO CONSENTITE:*

Alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale. Il sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice ...) deve essere mantenuto e/o ripristinato.

Alterazioni delle facciate su fronte strada, delle strutture, e delle eventuali decorazioni.

Esecuzioni di tracce su murature che rivestono particolare carattere storico-documentario.

Nuovi balconi a sbalzo sulle facciate.

** Negli interventi di restauro e risanamento conservativo E' OBBLIGATORIO:*

Procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature. Eventuali affreschi o decorazioni dovranno essere sottoposti a restauro con la collaborazione della Soprintendenza.

L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

*Per la U.E. 9.31.6 classificata RV è ammessa la ricostruzione di edificio preesistente a distruzioni belliche, come da variante al PRG approvata da G.R. con delibera 3909 del 31.7.1995 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le unità edilizie classificate di rilevante valore (RV), al fine di promuoverne l'utilizzo e la valorizzazione, è consentita la chiusura delle corti interne all'unità edilizia, nel rispetto della normativa igienico sanitaria. Le strutture, orizzontali di copertura e verticali di tamponamento, devono essere in ferro e vetro completamente trasparente.

ART. 12 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA " 1"

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia, limitata ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Sono ammessi, per la riorganizzazione funzionale negli edifici di

VALORE

architettonico ed ambientale (classificati con "VV") che non presentano significative alterazioni tipologiche ed architettoniche.

**In particolare, SONO INCLUSI IN QUESTA CATEGORIA D'INTERVENTO :*

Lo spostamento, la costruzione e la demolizione di pareti divisorie non strutturali per la riorganizzazione interna delle unità immobiliari.

Lo spostamento, l'ampliamento e l'apertura di vani porta anche su pareti verticali strutturali, per riorganizzare l'impianto distributivo interno alle unità immobiliari.

La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.

** Negli interventi di ristrutturazione edilizia "1" NON SONO CONSENTITI :*

Alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice...)

Nuovi balconi a sbalzo sulle facciate.

Alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti.

** Negli interventi di ristrutturazione edilizia "1" E' OBBLIGATORIO :*

L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

*Per la U.E. 9.31.7 classificata VV è ammessa la ricostruzione a piano terra, come da variante generale al PRG approvata da G.R. con delibera 389 del 6/10/1992 e con le modalità di cui alla variante approvata con delibera C.C. n.68 dell'11/5/2009.

ART. 13 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "2/a"

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia, limitata alle opere che, anche in deroga agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per :

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi. Sono ammessi, per la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, negli edifici di

SCARSO VALORE

architettonico ed ambientale (classificati con "SV") parzialmente alterati nell'impianto tipologico-strutturale, ma che presentano carattere di continuità ed organicità rispetto al tessuto del Centro Storico.

**In particolare, SONO INCLUSE IN QUESTA CATEGORIA D' INTERVENTO :*

Le variazioni di confine delle unità immobiliari esistenti.

La costituzione di nuove unità immobiliari.

La sostituzione (anche con variazione della quota d'imposta) dei solai sottotetto, per la migliore utilizzazione dei locali esistenti.

** Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" NON SONO CONSENTITE:*

Alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice ...) Alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano del Centro Storico. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti.

** Negli interventi di ristrutturazione edilizia " 2/a" è OBBLIGATORIO:*

L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

* Per la U.E. 15.77.17, classificata SV, è ammesso anche l'ampliamento dell'ultimo piano esclusivamente verso il fronte strada fino a filo facciata prescrivendo il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e decorative della facciata stessa, classificata VV.

ART. 14 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA " 2/b"

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia, limitata alle opere che, anche in deroga agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si

costituiscano nuove unità immobiliari

- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Si attuano sugli edifici alterati nell'impianto tipologico - strutturale.

**E' inclusa nella ristrutturazione edilizia 2/b, oltre a quanto consentito alla lettera 2/a:*

la riorganizzazione complessiva dell'impianto distributivo, estesa anche al gruppo scala.

** Negli interventi di ristrutturazione edilizia 2/b NON SONO CONSENTITE:*

Alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano del Centro Storico. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti.

** Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b" è OBBLIGATORIO:*

Il mantenimento dei caratteri architettonici originari.

L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

ART. 15 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "3"

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Sono ammessi negli edifici con

VALORE NULLO

architettonico ed ambientale (classificati con "NN") non compatibili con il tessuto urbano in cui sono inseriti. Sono edifici di recente costruzione, ristrutturazione o alterazione, che richiedono trasformazioni idonee ad una loro ricomposizione con l'edificato circostante.

** In particolare, È INCLUSA IN QUESTA CATEGORIA D'INTERVENTO:*

La riorganizzazione complessiva funzionale e distributiva, fino allo svuotamento dell'unità edilizia. Con la riorganizzazione sono consentite modeste compensazioni volumetriche. Da tali compensazioni sono esclusi i volumi interrati. In presenza di cavedii (o resedi, corti ...) completamente intasati, la riorganizzazione dovrà essere finalizzata anche al recupero di spazi per aeroilluminazione.

** Negli interventi di ristrutturazione edilizia " 3 " NON SONO CONSENTITE:*

Alterazioni delle facciate, solo nei casi in cui per le stesse sia indicato un "valore architettonico ed ambientale" nella tavola relativa.

*Per la parte di U.E. 9.35.6 classificata NN è ammessa la nuova volumetria di riqualificazione del fronte su via Carducci, come da variante generale al PRG approvata da G.R. con delibera 389 del 6.10.1992 e come da delibera C.C. n.93 del 24/3/2003.

ART. 15 BIS DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comportano la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con i materiali indicati dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Tali interventi sono ammessi previa redazione di piano attuativo, in aggiunta a quelli esplicitamente indicati nelle singole schede. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi soltanto nei seguenti edifici:

- edifici di SCARSO VALORE architettonico ed ambientale (classificati con "SV"), ove la scheda ammetta la ristrutturazione edilizia di tipo 2, a condizione che conservino le caratteristiche di continuità rispetto al tessuto del centro storico e solo nel caso di comprovate esigenze strutturali. Per gli edifici ove la scheda preveda la ristrutturazione di tipo 2/a non sono consentite alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice..)
- edifici di VALORE NULLO architettonico ed ambientale (classificati con "NN").

ART. 16 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Questi interventi sono finalizzati al risanamento delle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su strutture precarie e improprie all'edificio, che risultano incompatibili con il tessuto edilizio circostante e che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificato con "NN") .

Tali strutture precarie da rimuovere sono indicate nella tavola "interventi ammissibili" e nelle schede di normativa.

La demolizione senza ricostruzione è contestuale al primo intervento edilizio, di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, sull'Unità Funzionale cui le strutture precarie sono annesse (alla data del 22/7/1998).

E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6.

ART. 17 RIORGANIZZAZIONE DEI VOLUMI

Questi interventi sono finalizzati ad una migliore sistemazione dei volumi esistenti sulle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su edifici, o parti di essi (autorizzati, condonati o antecedenti alla entrata in vigore della Legge 1150/42), che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificati con "NN") .

Per tali edifici o loro parti, deve essere presentato un progetto che prevede la sistemazione unitaria per tutta l'area di pertinenza dell'unità edilizia, con caratteristiche architettoniche compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante. Con la riorganizzazione dei volumi sono consentiti adeguamenti in altezza fino ad un massimo di m.2,20 in gronda.

Negli interventi di "Riorganizzazione dei Volumi" devono essere impiegati tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

ART. 18 PIANI PARTICOLAREGGIATI

Le aree sulle quali insistono edifici e sistemazioni non compatibili con il contesto architettonico ed ambientale sono individuate all'interno delle perimetrazioni riportate sulla tavola degli "interventi ammissibili".

Il piano particolareggiato deve essere esteso a tutta l'area perimetrata.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato, sui singoli edifici all'interno della perimetrazione di cui sopra sono ammessi interventi fino alle categorie precisate nella tavola degli interventi ammissibili.

Sono individuati i seguenti piani particolareggiati:

COMPARTO 1

1. Area interna alle Mura, fra Porta S. Clemente e via della Palestra.

Finalità: valorizzazione delle Mura e riorganizzazione ad uso pubblico di tutta l'area perimetrata con previsione di ampi spazi aperti, anche riconsiderando la permanenza degli impianti sportivi esistenti.

COMPARTO 6

2. Fortezza Medicea (Unità Edilizia 6.20.1).

Finalità: progetto unitario di sistemazione e riqualificazione del manufatto emergente nel sistema complessivo della cinta muraria.

COMPARTO 7

3. Area verde via L. Leoni: Parco Inadel - Giardino del Conservatorio S. Caterina.

Finalità: costituire un unico ambito verde valorizzando il giardino del Conservatorio S. Caterina ed individuando più possibilità di accesso.

COMPARTO 12

4. Area Caserme (Unità Edilizia 12.51.3).

Per tale comparto si applicano le previsioni dell'ASI 3.8 e del P.C.I. approvato con Del. C.C. n. 129 del 10.9.2010.

ART. 19 UNITA' EDILIZIE DA RECUPERARE

All'interno del Centro Storico del Capoluogo sono individuate Unità Edilizie:

- con degrado fisico;
- con degrado socio-economico perché sottoutilizzate, inutilizzate o prossime a divenire tali;
- con destinazioni che presentano caratteri di oggettiva incompatibilità funzionale (possibilità di accesso, parcheggi...) con l'impianto urbano.

Il recupero di tali Unità Edilizie è finalizzato alla riutilizzazione e valorizzazione architettonica del costruito, con destinazioni compatibili all'interno del Centro Storico. Queste ultime sono ammesse in relazione a:

- esigenze di razionalizzazione e miglioramento della rete di servizi e pubblici esercizi
- ubicazioni nel Centro Storico delle U.E. da recuperare
- tutela delle singole Unità Edilizie nelle loro caratteristiche architettoniche.

• U.E. 1.1.8	MONASTERO DELLE DOMENICANE	via Garibaldi
• U.E. 1.1.12	PRESIDIO MILITARE CASERMA PIAVE	via Garibaldi
• U.E. 1.5.4	CASERMA ITALIA	via Garibaldi
• U.E. 2.8.6	MONASTERO DELLE CLARISSE	via S. Domenico
• U.E. 4.17.10	MONASTERO S. GIOVANNI BATTISTA	piazza S. Domenico
• U.E. 7.22.17	PALAZZO BARBOLANI DI MONTAUTO	via S. Lorentino
• U.E. 7.22.23	CONSERVATORIO "S. CATERINA"	via Garibaldi
• U.E. 8.26.10	SEMINARIO VESCOVILE	piazza del Murello
• U.E. 9.30.12	PALAZZO PRETORIO (ATTUALE BIBLIOTECA)	via degli Albergotti
• U.E. 9.31.2	PALAZZO CARBONATI	via degli Albergotti
• U.E. 9.32.2	CLINICA S. GIUSEPPE	via Saffi
• U.E. 9.34.1	CONVITTO / LICEO CLASSICO	via Cavour
• U.E. 9.36.1	PALAZZO PERELLI-MARSUPINI-GUAZZESI	via Cesalpino
• U.E. 13.59.1	EDIFICIO AMM.NE PROV.LE	via G. Monaco
• U.E. 14.70.7	EDIFICIO TRA VIA DELLA MINERVA1-5 E VIA OBERDAN 56-58-58A	
• U.E. 15.82.5	CLINICA TANGANELLI	via Fra Guittone

- U.E. 16.90.16 EDIFICIO UTILIZZATO DALLA CROCE BIANCA via dell' Anfiteatro
- U.E. 18.100.5 EX CASERMA CECCHERELLI via Garibaldi
- U.E. 18.100.6 PRETURA via Garibaldi

Le Unità Edilizie sopra elencate possono essere riutilizzate per destinazioni diverse da quelle in atto alla data di adozione della presente variante, previa approvazione di Piano di Recupero esteso a tutta la U.E.

Il Piano di Recupero disciplinerà gli interventi ammissibili con le nuove destinazioni, nel rispetto comunque dovuto delle caratteristiche architettoniche e delle indicazioni allegate alle presenti N.T.A. su tecniche e materiali da impiegare.

Fino all'approvazione del Piano di Recupero sulle singole Unità Edilizie sono consentiti interventi fino alle categorie precisate nella scheda di normativa e nella Tavola "Interventi Ammissibili".

Successivamente alla decadenza del piano di recupero, se non diversamente specificato, per gli edifici, o porzioni di essi, già trasformati in virtù del piano di recupero stesso, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione di tipo 3.

ART. 20 PARCHI - GIARDINI - AREE VERDI

1. PARCHI E GIARDINI PUBBLICI
2. GIARDINI STORICIZZATI
3. AREE VERDI PRIVATE
4. SPAZI PRIVATI

1 PARCHI E GIARDINI PUBBLICI

1.1 PARCO ARCHEOLOGICO "ANFITEATRO ROMANO"

Gli interventi di sistemazione da parte della Pubblica Amministrazione sono finalizzati alla valorizzazione ambientale e dei reperti archeologici. Sono attuati con progetti d'insieme estesi a tutta l'area indicata in cartografia.

Il Parco è soggetto ai vincoli di tutela archeologica ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

1.2 PARCO STORICO "PRATO-PRATICINO - FORTEZZA"

Gli interventi di sistemazione da parte dell'Amm.ne Comunale sono finalizzati alla valorizzazione ambientale e delle testimonianze storiche. Sono attuati con progetti d'insieme estesi a tutta l'area indicata in cartografia. Il Parco è soggetto ai vincoli di tutela e protezione ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

1.3 BASTIONE SUD-OVEST (U.E. 15.78.1)

La sistemazione da parte dell'Amm.ne Comunale è finalizzata alla praticabilità del Bastione mediante :

- continuazione del marciapiede.
- scale di accesso alla quota del prato e per discesa nello spazio pedonale sottostante.
- formazione di un percorso di bordo con affaccio.
- recupero dei vani ipogei.

Il Bastione è soggetto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

1.4 GIARDINO STORICO "GUIDO MONACO"

Gli interventi da parte dell' Amm.ne Comunale sono finalizzati alla conservazione dei caratteri di centralità nella Città Ottocentesca, privilegiando e rafforzando la funzione

di giardino pubblico. E' soggetto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

1.5 GIARDINO PUBBLICO DI VIA L. LEONI

Con il giardino del Conservatorio S.Caterina costituisce il più importante sistema verde ad ovest. Sono previsti :

- il prolungamento fino alla SS Annunziata del percorso esistente a lato del Liceo Scientifico.
- accessi da via Garibaldi e da via P.Buia al giardino del Conservatorio.
- collegamento con S.Lorentino.

1.6 GIARDINI PUBBLICI DI:

- .a PIAZZA CORSICA
- .b VIA ADUA
- .c VIA G. MATTEOTTI.

Gli interventi da parte dell' Amm.ne Com.le sono finalizzati alla valorizzazione ambientale ed alla conservazione delle sistemazioni in atto.

2 GIARDINI STORICIZZATI

Sono individuati i seguenti Giardini Storicizzati :

- | | | | |
|--------|---|------|----------|
| • 2.1 | Giardino di Palazzo Guelfi-Camaiani
(attuale Monastero delle Clarisse) | U.E. | 2.8.6 |
| • 2.2 | Giardino di Casa Vasari | U.E. | 3.11.5 |
| • 2.3 | Giardino Museo Medievale e Moderno
(ex Palazzo Bruni-Ciocchi) | U.E. | 3.13.1 |
| • 2.4 | Giardino di Casa Fabbroni-Severi | U.E. | 3.16.2 |
| • 2.5 | Giardino di Palazzo Visdomini-Saracini | U.E. | 3.16.10 |
| • 2.6 | Giardino di S.Maria in Gradi (Asilo Aliotti) | U.E. | 3.16.17 |
| • 2.7 | Giardino di Casa Cartocci-Detti | U.E. | 4.17.6 |
| • 2.8 | Giardino Istituto Thevenin (Palazzo Bonucci) | U.E. | 4.18.4 |
| • 2.9 | Giardino di Palazzo delle Statue (Albergotti) | U.E. | 4.18.10 |
| • 2.10 | Giardino del Palazzo Vescovile | U.E. | 4.18.12 |
| • 2.11 | Giardino del Conservatorio S.Caterina | U.E. | 7.22.23 |
| • 2.12 | Giardino di Casa Tavanti | U.E. | 8.26.20 |
| • 2.13 | Giardino di Casa Tiberti | U.E. | 9.29.1 |
| • 2.14 | Giardino di Palazzo Albergotti-Chiaromanni | U.E. | 9.29.15 |
| • 2.15 | Giardino di Palazzo Bacci | U.E. | 9.29.17 |
| • 2.16 | Cortile Biblioteca (ex Palazzo Pretorio) | U.E. | 9.30.12 |
| • 2.17 | Giardino di Palazzo Medici-Albergotti | U.E. | 9.31.1 |
| • 2.18 | Giardino di Palazzo Carbonati-Occhini | U.E. | 9.31.2 |
| • 2.19 | Giardino Archivio di Stato (Palazzo Albergotti-Bacci) | U.E. | 9.31.3 |
| • 2.20 | Orto ex Convento di S.Pier Piccolo | U.E. | 9.31.10 |
| • 2.21 | Giardino di Palazzo Lambardi | U.E. | 9.36.12 |
| • 2.22 | Giardino di Casa Neri | U.E. | 10.44.2 |
| • 2.23 | Giardino di Casa Redi | U.E. | 15.77.24 |
| • 2.24 | Giardino dell' Asilo di S.Agostino | U.E. | 18.98.5 |
| • 2.25 | Chiostro del Convento di S.Agostino | U.E. | 18.98.6 |

E' prescritto il mantenimento delle sistemazioni esistenti.

Per interventi limitati a modeste variazioni degli arredi vegetazionali, deve essere rispettato il "Regolamento di tutela del verde urbano della città di Arezzo".

In presenza di forte degrado con sistemazioni andate perdute, il recupero è subordinato a progettazione unitaria estesa all'intero giardino e giustificata sull'analisi della documentazione storica disponibile. Per questi interventi è prescritto il parere dell'Ufficio Comunale del Verde.

Il titolo legittimante l'attività edilizia è corredata della seguente documentazione:

- 1) Riprese fotografiche del giardino oggetto di intervento, con particolare riferimento a specie arboree e sistemazioni al suolo.
 - 2) Rilievo quotato dello stato attuale, con ubicazione delle preesistenze vegetali.
 - 3) Progetto degli interventi previsti con sistemazioni a terra, specie e posizioni degli arredi vegetazionali.
 - 4) Relazione tecnica illustrativa.
- Non sono consentite autorimesse interrato.

3 AREE VERDI PRIVATE

Risultano individuate nella tavola 6.4. Sono oggetto di sistemazioni unitarie. Per le aree B e C è indicato il ripristino del paesaggio agrario con piantate tradizionali. Non sono consentite autorimesse interrato.

4 SPAZI PRIVATI

Sono gli spazi liberi interni agli isolati e che costituiscono pertinenze delle Unità Edilizie.

E' prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria di matrice storica, quando esiste. Nel caso in cui sia stata sostituita con materiali inadeguati od occlusa da costruzioni a carattere superfetativo soggette a demolizione, la pavimentazione deve essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali.

E' altresì prescritto il mantenimento ed il ripristino di sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, singoli alberi, filari, siepi ecc. Per interventi che prevedono variazioni sostanziali degli arredi vegetazionali, deve essere rispettato il "Regolamento di tutela del verde urbano della città di Arezzo.

Non sono consentite autorimesse interrato.

E' fatta salva la previsione di parcheggio interrato con accesso da Via P. Aretino (P.lle 592,595)

ART. 21 DESTINAZIONI E FUNZIONI

La Tavola n. 6.3 bis indica zone, strade, piazze e singoli edifici individuati per la promozione di particolari funzioni e destinazioni finalizzate a:

- Riquilibrare ambiti e spazi pubblici.
- Migliorare l'equilibrio fra le varie funzioni nel Centro Storico (residenziale, commerciale, direzionale e servizi).
- Recuperare e valorizzare singole Unità Edilizie, o parti di esse.

Nell'ambito del perimetro del Centro Storico del Capoluogo sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui agli articoli da 9 a 15 del R.U., con le seguenti prescrizioni:

- le attività artigianali sono ammesse purché non rechino disturbo alla residenza;
- non sono ammesse le attività commerciali classificate come grandi strutture di vendita;
- non è consentita l'apertura o il trasferimento da aree esterne al Centro Storico di attività commerciali all'ingrosso;
- non è consentita l'apertura o il trasferimento da aree esterne al Centro Storico del Capoluogo di sale giochi, intese come i punti vendita dediti in via esclusiva al gioco.

Per il cambio di destinazione d'uso senza opere, se ammesse dalle presenti norme, valgono le disposizioni di cui all'art. 8 delle NTA del R.U.

Le opere necessarie (nelle singole Unità Edilizie) per destinazioni e funzioni disciplinate dal presente articolo, sono in ogni caso subordinate al rispetto :

- delle prescrizioni di N.T.A. per la categoria di intervento indicata nella Tavola "Interventi Ammissibili";
- delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

Nell'ambito del perimetro del Centro Storico del Capoluogo sono individuate :

21. 1 STRADE E PIAZZE AD ALTA DENSITA' COMMERCIALE

ART 21. 2 PERCORSI COMMERCIALI DA PROMUOVERE

Al fine di riqualificare e/o riconnettere parti discontinue del Centro Storico del Capoluogo, sulle seguenti strade e piazze:

- via Anfiteatro - p.zza S.Iacopo - p.zza Risorgimento- via L. d'Arezzo - via Eritrea - via Marconi;
- piazzetta Sopra i Ponti - via G. Monaco;
- via Bicchieraia;
- via Cavour;
- via S. Lorentino;
- piazza S. Domenico;
- via Colcitrone - p.zza Porta Crucifera - borgo S. Croce;
- piazza S. Giusto;

sono individuati (tavola n. 6.3 bis) percorsi commerciali per una particolare promozione delle attività economiche.

In tale finalità sono consentite :

- Collocazione su spazi pubblici di strutture semipermanenti per la vendita, in ubicazioni compatibili con le caratteristiche dimensionali ed ambientali degli stessi spazi pubblici. Dette collocazioni sono da promuovere con progetti speciali e da disciplinare con apposite convenzioni.

- In via Bicchieraia è privilegiata la promozione di attività commerciali relative alla produzione orafa locale. Sono consentite anche attività artigianali (orafe) se compatibili con i requisiti igienico - sanitari richiesti dalle normative vigenti.

Su tutto l'ambito del centro storico del capoluogo, in ubicazioni compatibili con le caratteristiche dimensionali ed ambientali, è ammessa la realizzazione, su spazi pubblici di strutture semipermanenti a servizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Dette collocazioni sono da promuovere con progetti unitari interessanti l'intero ambito di riferimento (strade, piazze) e da disciplinare con apposite convenzioni.

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo