



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



**PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO (PUC) AI SENSI
DELL'ART. 24 COMMA 3 DELLE NTA DEL PO IN RELAZIONE
AGLI EDIFICI FACENTI PARTE DELLA SCHEDA 90 "VILLINO A
SAN LEO" IN LOC. SAN LEO**

PRATICA U_07_2023

**Relazione tecnica
del Responsabile del procedimento**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...



Oggetto: Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 24 comma 3 - scheda 90 "Villino San Leo" in loc. San Leo (PU_2023_07)

1. Premesse

La presente relazione del responsabile del procedimento è redatta in riferimento al progetto unitario convenzionato (PUC) relativo agli immobili facenti parte della scheda n. 90 "Villino a San Leo" edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio. La richiesta è stata presentata in data 02/01/2023 prot. 105 da parte di una comproprietaria e successivamente integrata con nota prot. 24945 del 20/02/2023 a firma dell'altra comproprietaria, corredata della seguente documentazione tecnica redatta dal Geom. Alessio Bisaccioni e dall'arch. Sara Argento :

- 01_Domanda di PUC (prot. 24945 del 20/02/23)
- 02_Procura speciale
- 03_Relazione ai sensi dell'art. 24 comma 6 lettera a) delle NTA del PO a firma dell'arch. Sara Argento
- 04_Documentazione fotografica
- 05_Relazione tecnica illustrativa
- 06_Estratti cartografici
- 07_Tav. 1 planimetria generale su base catastale_prospetti d'insieme
- 08_Tav. 2 Piante prospetti sezioni_calcolo volume totale
- 09_Tav. 3 Planimetria generale su base catastale_prospetti di insieme
- 10_Tav. 4 Piante prospetti e sezioni_calcolo volume totale
- 11_Tav. 5 Planimetria generale_prospetti d'insieme
- 12_Tav. 6 Verifica L. 122/89_Verifica DCRT 230/94_Verifica distanze dai confini_Distanza pareti finestrate
- 13_Fotoinserimenti

2. Inquadramento normativo

Il progetto unitario convenzionato (PUC) è stato presentato ai sensi dell'**art. 24 comma 3** delle NTA del PO che recita quanto segue:

"3. Qualora si desideri operare con categorie di intervento diverse da quelle indicate nelle schede normative, o nel caso di interventi di ristrutturazione con modificazione di sagoma e/o sedime esistente occorre procedere con Progetto Unitario Convenzionato in conformità alle disposizioni di cui all'Articolo 8 delle presenti norme, estendendo lo stesso per gli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" all'intero aggregato di riferimento. Tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri insediativi, della coerenza morfotipologica dei luoghi, della tutela delle visuali relative agli assi viari esistenti in particolare alle strade di interesse paesaggistico (PTCP), delle caratteristiche architettoniche e degli elementi architettonici di pregio per gli edifici di comprovato valore storico testimoniale, del contesto ambientale e paesaggistico

anche privilegiando proposte progettuali e materiali che assicurino una maggiore integrazione paesaggistica.”

Al comma 6 dello stesso art. 24 è prescritto inoltre che nel caso di Progetto Unitario Convenzionato oltre a quella prevista per legge, la **documentazione di progetto/piano** dovrà prevedere:

a) indagine conoscitiva sugli edifici oggetto d'intervento e sugli edifici costituenti il complesso edilizio o il centro antico o l'aggregato indicati nella scheda di riferimento (notizie e fonti storiche, analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia nonché del suo uso, analisi dello stato attuale). Dettagliata relazione, accompagnata da idonea documentazione grafica, che argomenta ed avvalli la necessità di disporre categorie d'intervento diverse da quelle indicate nelle schede normative, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con il valore storico testimoniale dei luoghi e con l'esposizione degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio e/o il contesto ambientale e paesaggistico;

b) predisposizione a fine lavori di un report fotografico illustrativo dello stato dell'intervento compiuto e di idonea documentazione volta all'aggiornamento della scheda di rilievo di riferimento. In particolare per gli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" è richiesta un'adeguata documentazione relativa alle seguenti voci di scheda: informazioni generali, descrizione morfologica e tipologica, descrizione delle caratteristiche fisiche degli edifici, descrizione degli elementi rilevanti e delle compatibilità; per i "Centri antichi ed aggregati" è richiesta un'adeguata documentazione relativa alle seguenti voci di scheda: tipologia, epoca costruzione, descrizione, stato conservazione, pertinenza. L'aggiornamento della scheda di rilievo è di competenza degli uffici comunali di riferimento che si riservano il diritto di sopralluogo in loco e di verifica della documentazione.”

Inoltre occorre fare riferimento all'**art. 78.3 del Regolamento Edilizio** del Comune di Arezzo trattandosi di "*Insedimenti di valore storico artistico in ambito urbano ed extraurbano: edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati*".

3. Individuazione urbanistica e stato dei luoghi:

3.1. Individuazione catastale: L'area in oggetto (resede e fabbricati) è catastalmente identificata al Foglio 103 A p.lle 22, 23 e 1444 (comprese nella scheda) e 354 (esterna alla scheda e corrispondente all'accesso carrabile alla proprietà)

3.2 Legittimità: Sono richiamati i seguenti titoli abilitativi:

Edificio 1:

Il fabbricato è realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, successivamente è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia di

cui ai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 548 del 01/08/1989 (p.e n°471/89);
- Concessione Edilizia Variante n° 722 del 23/10/1991 (p.e. n°1834/91);
- Concessione Edilizia Variante n° 123 del 10/03/1992 (p.e. n°3217/91);
- Abitabilità n° 18281 bis del 13/05/1992.

Edifici 2, 3, 5:

I fabbricati sono stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967.

Edifici 4 e 6:

Manufatti privi di rilevanza edilizia (arredi da giardino).

3.3 Situazione esistente: Il complesso immobiliare risulta allo stato attuale in ottime condizioni.

3.4 Individuazione nel Piano Operativo: Il complesso immobiliare è così individuato nel Piano Operativo approvato con DCC 134 del 30/09/2021, pubblicato sul BURT del 16 marzo 2022 ed efficace dal 15 aprile 2022:

TAV. E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,	Patrimonio storico urbano ed extraurbano Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio Altre indicazioni Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Numero di scheda 90 1 edificio residenziale principale (villino): restauro e risanamento conservativo 2 edificio residenziale secondario restauro e risanamento conservativo 3 edificio accessorio dell'edificio 2: ristrutturazione edilizia 4 manufatto in legno per rimessa attrezzi: Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso 5 tettoia in legno ad uso rimessa delle abitazioni: Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso 6 gazebo in legno (arredo da giardino): Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	Altre indicazioni Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive Ambiti consolidati
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	Perimetro centri abitati Dlgs 285/1992
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	Ambiti di pertinenza e salvaguardia Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi (art. 60)

TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	Zone territoriali omogenee zona A - centro storico
TAV.E3.3 Carta del grado di tutela archeologica	Grado di tutela archeologica (art.19 NTA del PO) Grado di tutela 4 : ove la presenza archeologica è nota e dotata di coordinate spaziali, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale è subordinato alla preventiva presentazione alla Soprintendenza della documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico dall'art. 25 del D.lgs. 50/2016. Sulla base della documentazione trasmessa la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico del proponente.

3.5 Vincoli d.lgs. 42/2004

L'area non è sottoposta a vincoli paesaggistici di cui al D.lgs. 42/2004 art.136 e art. 142.

4. Sintesi progettuale, qualificazione dell'intervento proposto e note istruttorie:

Il progetto si pone come obiettivo il recupero ad uso residenziale di tutto il complesso immobiliare e la valorizzazione dell'edificio principale sottoposto a restauro denominato Villino di San Leo. Tale edificio è stato recentemente restaurato quindi il PUC attuale si concentra sugli edifici 2 e 3 proponendo un intervento che comporta la modifica della categoria di intervento prevista dalla scheda.

Entrambi i fabbricati 2 e 3 non presentano, sebbene non di recente formazione, elementi tipologici e formali da preservare e/o tutelare come peraltro è rilevabile dalla documentazione fotografica allegata. Inoltre la loro realizzazione a ridosso del fabbricato 1, edificio tipologicamente identificato nel villino a pianta quadrata disposto su due livelli e soggetto alla categoria di intervento del restauro, non ne consente la piena valorizzazione.

Si richiede pertanto la possibilità di intervenire con una ristrutturazione edilizia ricostruttiva che consenta la demolizione e ricostruzione di entrambi i fabbricati 2 e 3 a parità di volume esistente pari a 403,55 mc per la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale derivato dall'accorpamento dei due volumi esistenti.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato che riprende tipologicamente il villino esistente a pianta quadrata disposto su due livelli. La nuova ubicazione della costruzione e l'utilizzo di materiali tipici, anche se utilizzati con forme più moderne, consente oltre un miglior inserimento anche la valorizzazione del villino esistente (edificio 1).

Considerata già l'esistenza delle due abitazioni per l'attuazione dell'intervento non è necessario integrare le opere di urbanizzazione.

L'intervento si completerà con la realizzazione di opere di sistemazione esterna. Le verifiche dei parametri edilizi quali permeabilità, distanze tra pareti finestrate, distanze dai confini, L. 122/80 e art. 12 del PO, sono allegare al progetto.

La seguente tabella sinottica riepiloga gli interventi previsti evidenziando quelli in diffonità alla scheda n. 90 "Villino a San Leo":

Denominazione edifici	Intervento previsto nella scheda n. 90 del PO	Intervento proposto nel PUC
1 edificio residenziale principale (villino)	Restauro e risanamento conservativo	Restauro e risanamento conservativo (invariata)
2 edificio residenziale secondario	Restauro e risanamento conservativo	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (demolizione e ricostruzione con spostamento rispetto all'area di sedime e accorpamento con edificio 3) (modificata)
3 edificio accessorio dell'edificio 2	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (demolizione, ricostruzione e accorpamento con edificio 2) (modificata)
4 manufatto in legno per rimessa attrezzi	Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso	Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso (invariata)
5 tettoia in legno ad uso rimessa delle abitazioni	Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso	Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso (invariata)
6 gazebo in legno (arredo da giardino)	Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso	Ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso (invariata)

Note istruttorie: L'approccio progettuale utilizzato può definirsi conservativo dell'edificato preesistente in quanto propone per l'edificio ricostruito tipologia e numero di piani analoghi all'edificio principale (edificio unifamiliare su due piani), mentre negli elementi esterni e nelle finiture viene proposto l'utilizzo di un linguaggio più contemporaneo. La realizzazione dei volumi con diversa collocazione, accorpandoli, a parità di volume esistente, consente la valorizzazione dell'edificio principale.

5. Conclusioni:

Esaminata la documentazione progettuale presentata in data 02/01/2023 prot. 105 e successiva integrazione prot. 24945 del 20/02/23 sopra descritta, si ritiene ammissibile – sotto il profilo tecnico - l'attivazione ai sensi dell'art. 24 comma 3 delle NTA del PO di un **Progetto Unitario Convenzionato** ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/14 e dell'art. 8 delle NTA del PO, da sottoporre all'approvazione dell'organo comunale competente, che, trattandosi di piano urbanistico, ai sensi dell'art. 42 del Testo Unico degli Enti locali (TUEL) D.lgs. 267/2002, risulta di competenza del Consiglio Comunale.

Il PUC sarà accompagnato da una convenzione redatta dal Servizio Governo del Territorio.

5.1. Aspetti generali: la proprietà si impegna alla realizzazione della presente proposta progettuale che opera con categorie di intervento diverse da quelle indicate dalla Scheda 90, mantenendo tuttavia, un approccio conservativo delle preesistenze pur utilizzando negli elementi esterni e nelle finiture un linguaggio più contemporaneo.

In questo modo l'impatto nei riguardi dell'inserimento paesaggistico dell'intervento risulta attenuato in quanto modifica la situazione esistente valorizzando l'edificio principale.

5.2 Verifica preventiva di interesse archeologico: in conseguenza del grado di tutela archeologica 4 (art.19 NTA del PO)l'intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale è subordinato alla preventiva presentazione alla Soprintendenza della documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico dall'art. 25 del D.lgs. 50/2016. Sulla base della documentazione trasmessa la Soprintendenza potrà avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico del proponente.

5.3 Report fotografico fine lavori : la proprietà ai sensi dell'art. 24 comma 6, deve impegnarsi al termine dei lavori di recupero a predisporre un report fotografico illustrativo dello stato dell'intervento compiuto e idonea documentazione volta all'aggiornamento della scheda di rilievo di riferimento. In particolare per gli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" è richiesta un'adeguata documentazione relativa alle seguenti voci di scheda: informazioni generali, descrizione morfologica e tipologica, descrizione delle caratteristiche fisiche degli edifici, descrizione degli elementi rilevanti e delle compatibilità.

Il Responsabile del Procedimento
Il Dirigente del Servizio
Governo del Territorio
Ing. Paolo Frescucci

**PIANO OPERATIVO
COMUNE DI AREZZO**