

COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 24 comma 5 delle NTA del PO in relazione ad un edificio di antica formazione sito in loc. Pieve a Quarto n. 37.

Pratica U_11_2024

**Relazione tecnica
del Responsabile del procedimento**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...



Oggetto: Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 24 comma 5 delle NTA del PO in relazione ad un edificio di antica formazione sito in loc. Pieve a Quarto n. 37. (PU_11_2024)

1. Premesse

La presente relazione del responsabile del procedimento è redatta in riferimento al progetto unitario convenzionato (PUC) relativo ad un edificio di antica formazione sito in loc. Pieve a Quarto n. 37.

La richiesta è stata presentata in data 16/01/2024 prot. 8078 da parte del proprietario e successivamente integrata con ultima documentazione integrativa inviata in data 23/09/2024 prot. 131487. L'istanza è corredata della seguente documentazione tecnica redatta dal Geom. Marco Sonnacchi:

- Richiesta
- Procura
- Relazione
- Tav. 1b Stato attuale
- Tav. 2b Stato modificato
- Tav. 3b Stato sovrapposto
- Tav. 4-A tettoia

2. Inquadramento normativo

Il progetto unitario convenzionato (PUC) è stato presentato ai sensi dell'**art. 24 comma 5** delle NTA del PO che recita quanto segue:

"5. ...omissis. Qualora si desideri operare con categorie di intervento diverse occorre procedere con Progetto Unitario Convenzionato. Tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri insediativi, morfotipologici e formali e nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico."

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 argomenti 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 "Insediamenti 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 61 B p.lle 59, 662, 663, 438.

3.2 Legittimità:

Sono richiamati i seguenti titoli abilitativi:

Edificio:

Il fabbricato di antica formazione è realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, ristrutturato con concessione edilizia n. O/1994/481 pratica n. 1993/3364,

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: Edificio di antica formazione Ambiti: Aree ad elevato grado di naturalità -TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano
TAV. E2.2 Ambiti di applicazione	-

della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive	
TAV. E3.1 Vincoli e fasce di rispetto	-
TAV. E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia comunale	-
TAV. E4 Zone territoriali omogenee DM 1444/68	Zone territoriali omogenee: zona E - agricola
TAV.E3.3 Carta del grado di tutela archeologica	Grado di tutela archeologica (art.19 NTA del PO) Grado di tutela 1

3.5 Vincoli d.lgs. 42/2004

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

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

Il progetto si pone come obiettivo la valorizzazione dell'edificio, classificato dal Piano Operativo come "edifici di antica formazione", mediante la realizzazione di una tettoia e di una piscina nel resede di pertinenza. Tale edificio è stato recentemente restaurato quindi il PUC si riferisce alla sola realizzazione degli interventi da realizzare nel resede di pertinenza.

A chiarimento dell'applicazione del PUC per la realizzazione di opere pertinenziali e piscina nel resede di edifici di antica formazione è intervenuto l'ufficio legale del Comune con il parere legale in data 24/05/2023 e successiva integrazione del 08/04/2024 che recita: "ai sensi dell'art. 24 comma 5 delle NTA del PO, è legittima la realizzazione di una piscina e conseguentemente degli interventi pertinenziali nel resede di pertinenza di un fabbricato classificato di antica formazione attraverso lo strumento del PUC".

5. Conclusioni:

Esaminata la documentazione progettuale sopra descritta, si ritiene ammissibile – sotto il profilo tecnico - l'attivazione ai sensi dell'art. 24 comma 5 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.

5.1 Convenzione:

Il PUC sarà accompagnato da una convenzione redatta dal Servizio Governo del Territorio attraverso la quale la proprietà si impegna alla realizzazione della presente proposta progettuale finalizzata ad operare con categorie di intervento

diverse da quelle indicate all'art. 24 comma 5 delle NTA del PO, valorizzando l'edificio principale attraverso interventi sul resede di pertinenza.

5.2 Report fotografico fine lavori:

La proprietà ai sensi dell'art. 24 comma 6, deve impegnarsi al termine dei lavori a predisporre un report fotografico illustrativo dello stato dell'intervento compiuto e idonea documentazione volta all'aggiornamento della scheda di riferimento identificata al n. ID 2174.

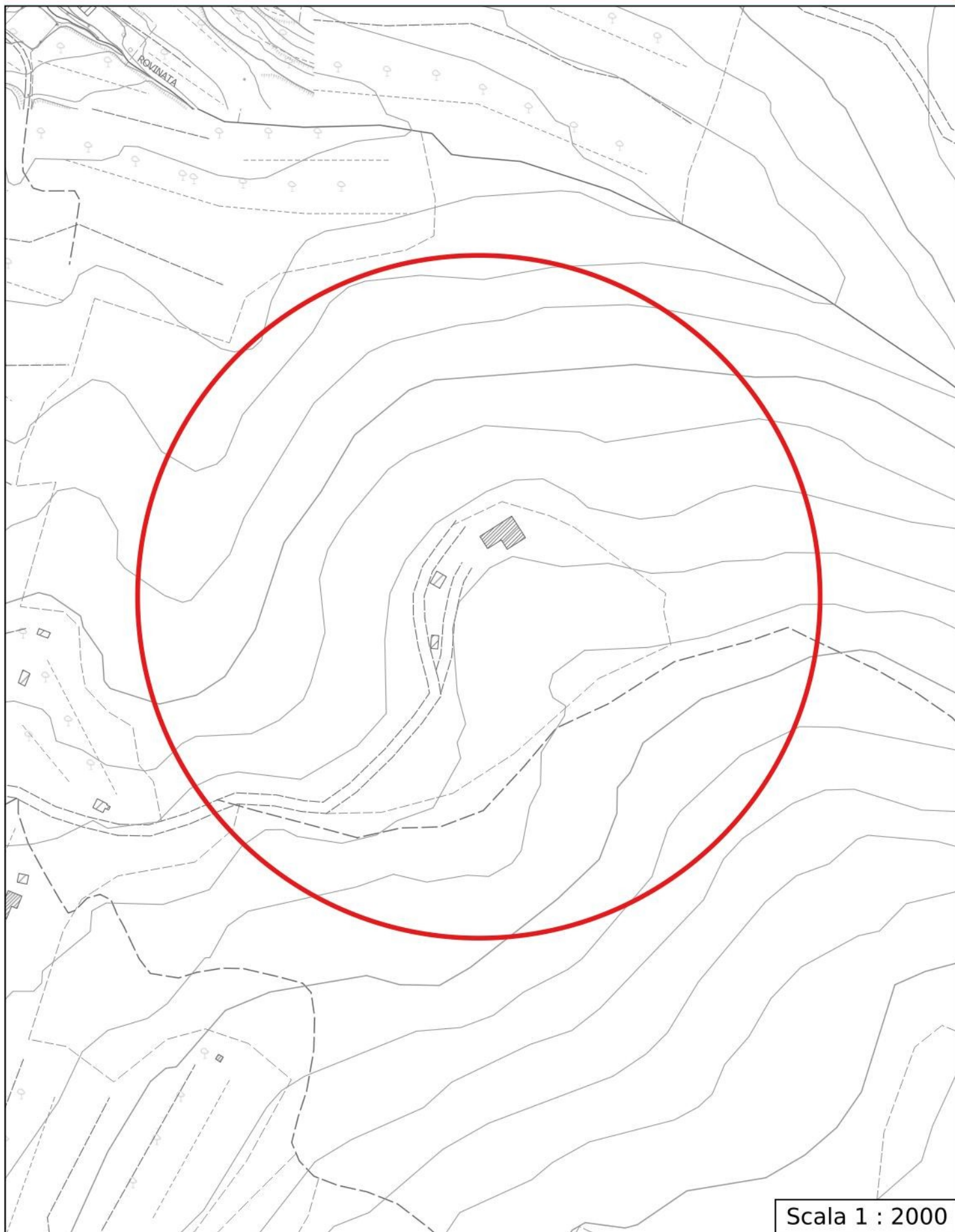
Il Responsabile del Procedimento
Il Dirigente del Servizio
Governo del Territorio
Ing. Paolo Frescucci



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Carta Tecnica Regionale - Regione Toscana



Scala 1 : 2000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Catasto Terreni aggiornato al 11/08/2024



Scala 1 : 2000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Ortofoto 2023 - Proprietà di Regione Toscana



Scala 1 : 2000



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Estratto Tavola E2.1 - Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione




STATO ATTUALE

Scala 1 : 2000

Legenda

Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione

 TR.A8 - Versanti agricoli terrazzati (artt.48, 56 NTA del PO)

 TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano (artt.42, 44 NTA del PO)

**PIANO OPERATIVO
COMUNE DI AREZZO**