

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 AD UN EDIFICIO APPARTENENTE ALLA SCHEDA N. 317 -EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO- IN LOC. AGAZZI, CAPODIMONTE N.90.

PRATICA U_89_2024

**Relazione tecnica
del Responsabile del procedimento**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...



Oggetto: Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 24 c. 3 delle NTA del PO in relazione ad un edificio appartenente alla scheda n. 317 -edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio- in loc. Agazzi, Capodimonte n.90.

(PU_89_2024)

1. Premessa

La presente relazione del responsabile del procedimento è redatta in riferimento alla richiesta di progetto unitario convenzionato (PUC) relativo ad un edificio appartenente alla scheda n. 317 -edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio- in loc. Agazzi, Capodimonte n.90 per intervenire con una categoria di intervento diversa da quella indicata nella scheda normativa che prevede la manutenzione straordinaria (scheda da rilevare).

La richiesta è stata presentata in data 22/05/2024 prot. 73494 da parte della proprietà e successivamente integrata con ultima documentazione integrativa inviata in data 17/10/2024 prot. 145110. L'istanza è corredata della seguente documentazione tecnica redatta dal Geom. Stefano Rossi:

- Richiesta (modello presentazione)
- Relazione
- individuazione cartografica
- aerofotogrammetria accesso resede originario
- Tav. 1 planimetria stato attuale
- Tav. 2 planimetria stato di progetto
- Tav. 3 planimetria stato sovrapposto
- Tav. 4 fabbricato attuale
- Tav. 5 fabbricato progetto
- Tav. 6 fabbricato sovrapposto
- documentazione fotografica interni
- documentazione fotografica esterni
- render

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 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 44 B p.lla 194.

3.2 Legittimità:

Sono richiamati i seguenti titoli abilitativi: Il fabbricato di antica formazione è realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, sono stati realizzati successivi interventi oggetto delle seguenti pratiche per le quali è stato rilasciato il silenzio assenso:

pratica n.16465/86 e n.16466/86.

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 numero scheda: 317 (da rilevare)
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	-Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi (art. 60 NTA)
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 4

3.5 Vincoli d.lgs. 42/2004

-Vincoli beni culturali (II parte del codice): Segnalazione archeologica. Area di potenziale interesse e tutela.

-Vincoli paesaggistici (III parte del codice): 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 specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio"

scheda n. 317, mediante interventi sul fabbricato finalizzati a realizzare un miglioramento sismico complessivo.

La scheda n. 317 prevede l'intervento di manutenzione straordinaria in quanto l'edificio non è stato rilevato pertanto la proprietà intende operare attraverso il PUC per modificare tale categoria di intervento. Le principali opere previste sono il rifacimento totale delle coperture con il rialzamento del cordolo perimetrale, l'eliminazione della torretta, delle tettoie realizzate sopra alcune porte di ingresso, della pergola in legno sul fronte principale. La finalità consiste nel ridare un equilibrio formale alle facciate per un miglior inserimento paesaggistico del fabbricato nel contesto rurale circostante. Verranno create due unità immobiliari.

5. Conclusioni:

Esaminata la documentazione progettuale 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 attraverso la quale la proprietà si impegna alla realizzazione della presente proposta progettuale per operare con categorie di intervento diverse da quelle indicate nella scheda norma n. 317 ovvero "manutenzione straordinaria".

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 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 della 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

EDIFICI SPECIALISTICI, VILLE ED EDILIZIA RURALE DI PREGIO

Scheda n° 317



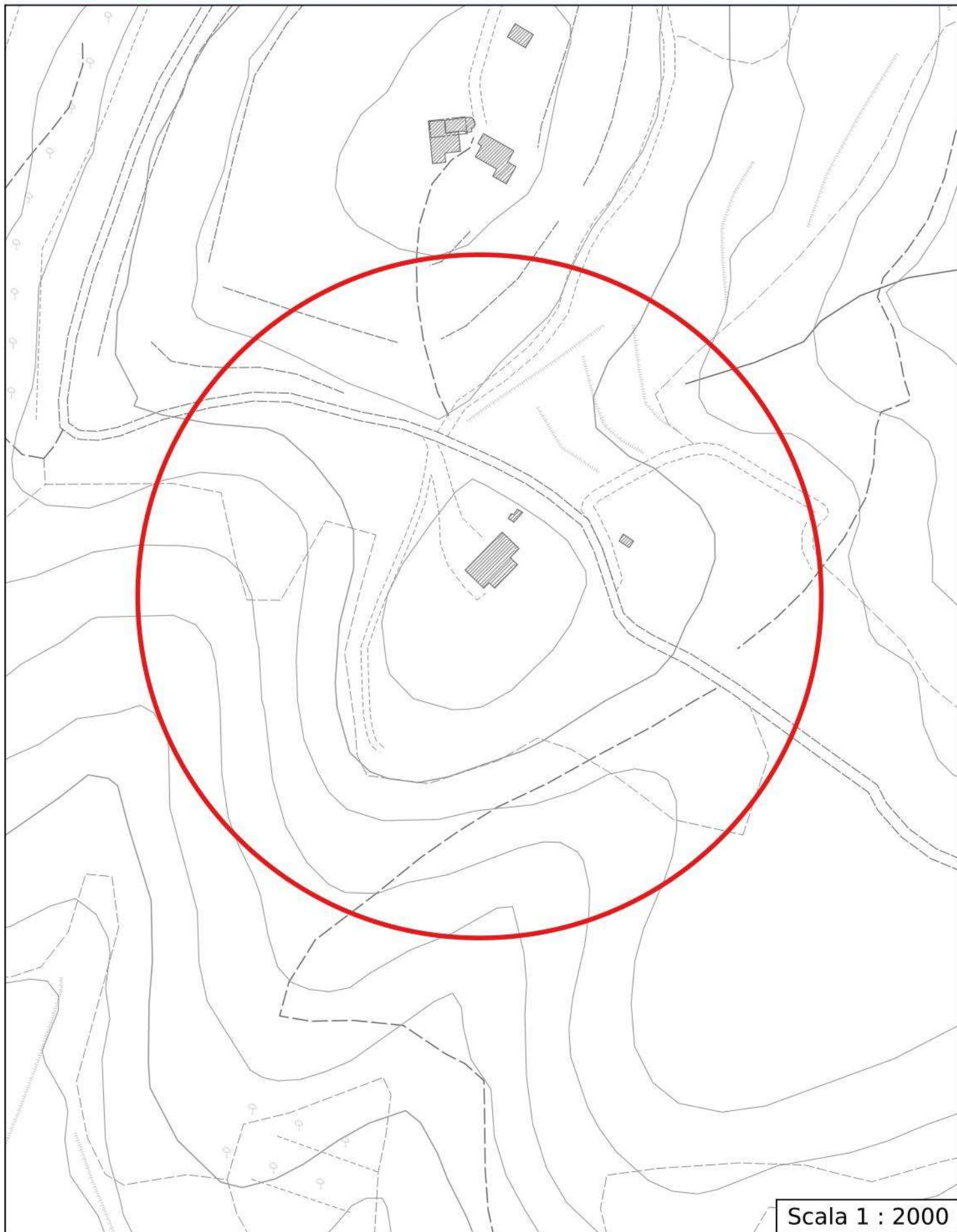
Manutenzione straordinaria



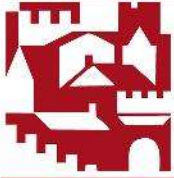
COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Carta Tecnica Regionale - Regione Toscana



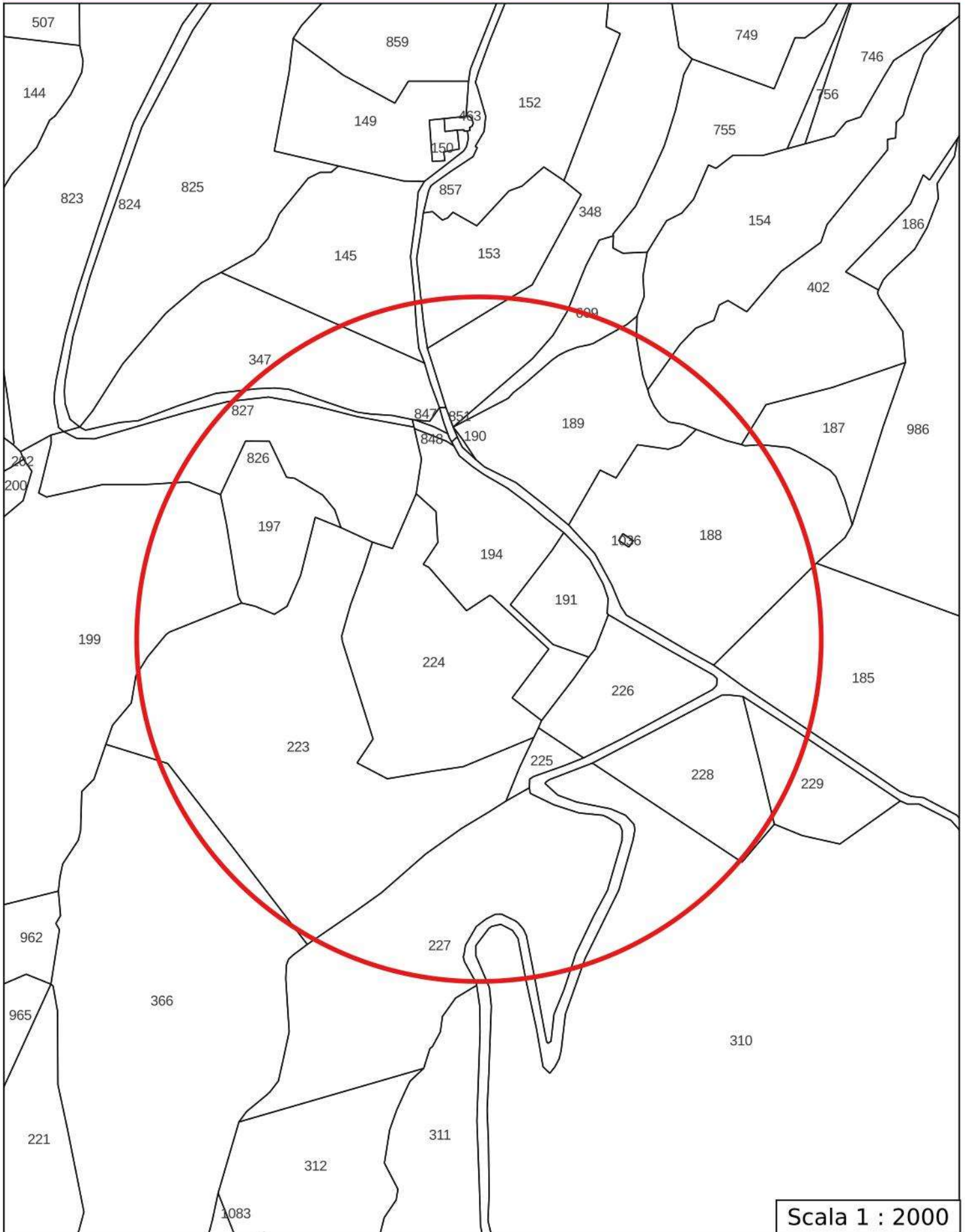
Scala 1 : 2000



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



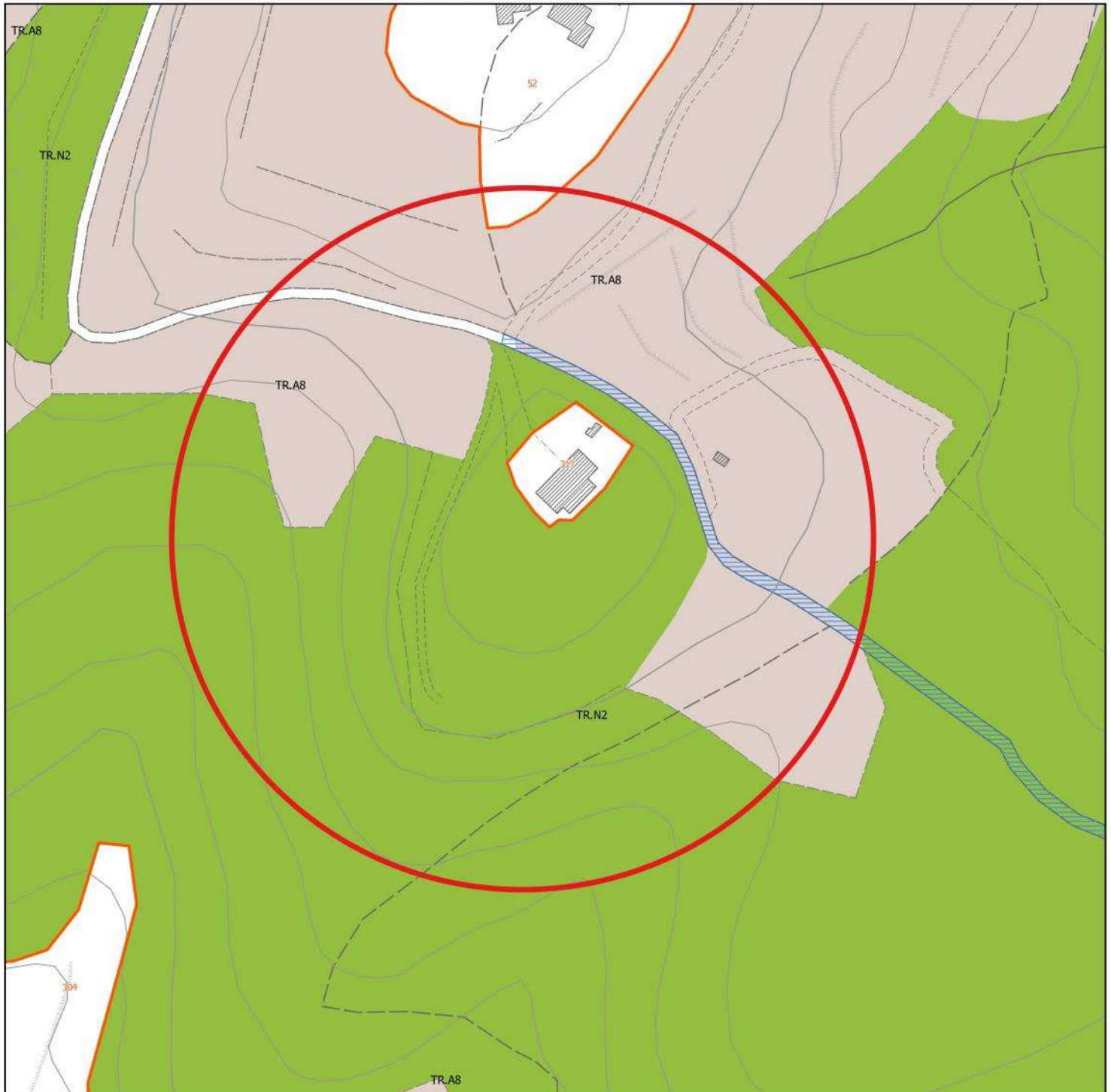
Scala 1 : 2000



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)

 Viabilità (art.100 NTA del PO)

Patrimonio storico urbano ed extraurbano

 Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio (art.24 NTA del PO)