

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2017/1102	15/12/2017	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
Relatore: Francesca Basanieri		

OGGETTO:

Variante al RU per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni in Loc. S.Caterina-Fratta, Podere Vagnotti, proposta dalla Società Cooperativa OPES EDIFICATRICE .r.l. - Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 65/2014.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che il Regolamento Urbanistico è stato adottato con delibera di C.C. n. 36 del 14/04/2009 e approvato con delibera di C.C. n. 60 del 30/09/2011;
- che il RU è divenuto pienamente efficace con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 46 del 16/11/2011;
- in data 08/06/2013, con nota prot. n. 14502, la Soc. OPES EDIFICATRICE s.c.a.r.l. ha presentato il progetto relativo ad una Variante al RU per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale l'attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni site in Loc. S. Caterina – Fratta;
- in data 08/06/2013, con nota prot. n. 14503, la Soc. OPES EDIFICATRICE s.c.a.r.l. ha presentato il contestuale progetto relativo al Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni site in Loc. S. Caterina – Fratta;
- con Delibera di Giunta n. 51 del 08/05/2015, attraverso apposito atto di indirizzo, è stato dato mandato a questo ufficio di *“predisporre la documentazione necessaria per richiedere alla Regione*

la Convocazione della Conferenza di Copianificazione, senza procedere al preventivo Avvio del procedimento, e di verificare l'attivazione della procedura di accordo di pianificazione di cui all'art.41 della L.R. 65/14 ricorrendo i presupposti di contrasto con il PIT e con il PO”;

- in data 26/11/2014 è entrata in vigore la L.R.10 novembre 2014 n, 65 “Norme per il governo del territorio” che abroga totalmente la L.R. 01/2005;

- in data 27/03/2015 la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico;

- in data 07/07/2016 è stato siglato il Protocollo d'intesa finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo delle bonifica granducale della Valdichiana: ville-fattorie, case coloniche “leopoldine” e sistema poderale” approvato con Del.G.R.T. n. 415 del 10/05/2016;

- il progetto presentato in data 08/06/2013 è stato poi integrato ed adeguato in seguito all'entrata in vigore del PIT-PPR e della sottoscrizione del protocollo oltre che a seguito dei pareri della Conferenza di Copianificazione Regionale e della commissione edilizia;

-che, in ottemperanza della nuova L.R.T. 65/2014, per la definizione dell'atto di variante occorre promuovere l'avvio del procedimento nel rispetto dell'art.17 della citata L.R.T. 65/2014;

Visto che con del G.C. n. 51/15 del 08/05/2015 è stato stabilito che l'avvio del procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 dovesse essere effettuato in seguito agli esiti della Conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. 65/14;

Che la Conferenza di Copianificazione si è espressa in data 26/01/2016 con il seguente parere:

“La Conferenza ritiene la variante conforme a quanto previsto dall'art. 25 comma5 della L.R. 65/2014 con le seguenti prescrizioni:

-nella realizzazione degli interventi previsti si dovrà tener conto delle direttive della scheda d'ambito di paesaggio n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana" del PIT con integrazione Paesaggistica e delle condizioni indicate nel Protocollo d'Intesa "... finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana", in corso di definizione tra Regione Toscana e Comuni interessati della Val di Chiana già oggetto di concertazione con gli Enti così come da comunicazioni regionali dell'Assessorato alle Infrastrutture, Mobilità, Urbanistica e Politiche abitative, prot. n. 255688 del 27/11/2015 e prot. n. 274389 del 22/12/2015.

A tal fine la scheda n. 120 del Regolamento Urbanistico "Normativa tecnica di riferimento" dovrà contenere le seguenti condizioni prescrittive generali riferite sia all'edificio principale che agli accessori ed ambiti pertinenziali:

1. dovrà essere tutelata l'integrità dell'impianto morfologico e architettonico degli edifici principali di valore storico architettonico, così come riconosciuti dal Catasto Leopoldino, (fabbricati 1 e 2 del Piano di Recupero Allegato) con particolare riferimento ai caratteri tipologici formali e strutturali storici privilegiando il ripristino e la configurazione volumetrica storica originaria, anche prevedendo la demolizione di eventuali volumi incongrui, escludendo addizioni volumetriche in adiacenza ai fabbricati e assicurando la conservazione degli elementi architettonici di valore storico-testimoniale, (costituiti principalmente da logge, portici, scale esterne o seminterne, archi e volte reali, nonché dai volumi emergenti delle torri colombaie, ecc.).

2. per le aree di pertinenza dovrà essere tutelata la leggibilità del sistema della bonifica Leopoldina, l'unitarietà percettiva e le caratteristiche di ruralità delle aree libere evitando la frammentazione visiva con delimitazioni fisiche degli spazi pertinenziali, l'introduzione di elementi di finitura ed arredo, con riferimento anche alla vegetazione arborea, quali l'utilizzo di specie non autoctone e banalizzazione dell'uso del cipresso, in contrasto con il carattere di

ruralità del contesto paesaggistico, connotato da seminativi non arborati, e tali da creare cesure visive con il territorio agricolo.

3. la possibilità di recuperare eventuali manufatti incongrui, per materiali, tipologia e giacitura, posti all'interno dell'area di pertinenza, è consentita a condizione che:

- la ricollocazione non comprometta l'immagine storicizzata degli edifici principali e il rapporto tra essi e l'area di pertinenza, e non interferisca con assi e coni visivi privilegiati verso i manufatti storici;
- siano rispettati i rapporti dimensionali di gerarchia con gli edifici principali;
- siano realizzati, privilegiando soluzioni di semplicità dell'impianto e in coerenza con i caratteri tipologici del contesto.

4. gli eventuali frazionamenti dovranno prevedere unità immobiliari con una SUL minima pari a 120 mq.. A tal fine dovrà essere rivisto, in rapporto alle volumetrie disponibili, il numero massimo previsto di 24 unità abitative;"

Che, successivamente, in data 04/11/2016 la Conferenza ha espresso il seguente parere correttivo della precedente conferenza:

"La Conferenza ritiene plausibile dover allineare il parere espresso ai contenuti del protocollo sottoscritto cambiando così la prescrizione di cui al punto 4 del verbale della conferenza del 26.01.2016 :

- "gli eventuali frazionamenti dovranno prevedere unità immobiliari con una Sul minima pari a 100 mq per gli edifici principali (edificio 1 ed edificio 2) e 80 mq per gli annessi e gli edifici di minor rilevanza storico architettonica. A tal fine dovrà essere rivisto, in rapporto alle volumetrie disponibili, il numero massimo previsto di 24 unità abitative";

Visto il progetto relativo alla Variante al RU in oggetto redatto dall'Arch. Gabriella Mammoli per quanto riguarda gli elaborati urbanistici e dal Geol. Benedetta Chiodini per quanto riguarda la Relazione geologico-tecnica costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Scheda n. 120 – Proposta di Modifica
- Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
- Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione geologica

Visti, altresì gli elaborati relativi al contestuale piano di recupero proposto, redatti dall'Arch. Gabriella Mammoli per quanto riguarda gli elaborati urbanistici e dal Geol. Benedetta Chiodini per quanto riguarda la Relazione geologico-tecnica e così costituiti:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto
- Tav. 3 Calcolo geometrico delle volumetrie esistenti
- Tav. 4 Analisi dei degradi dei fabbricati
- Tav. 5 Categorie d'intervento sui fabbricati
- Tav. 6 Individuazione dei volumi da recuperare
- Tav. 7 Progetto
- Tav. 8 Schemi tipologici di progetto
- Tav. 9 Verifiche art.36 di RU e Protocollo d'Intesa
- Tav. 10 Sovrapposto
- Tav. 11 Le infrastrutture
- Tav. 12 Progetto bioclimatico
- Tav. 13 Sistema ambientale
- Tav. 14 Viabilità di accesso

- Tav. 15 Verifica R.D. 523/1904
- Tav. 16 Rappresentazione unitaria
- Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
- Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica
- Relazione geologica
- Simulazione
- Titolo di proprietà
- Relazione di fattibilità
- Perizia giurata ante 67 per annessi di recente realizzazione

Valutato che, la proprietà dei richiedenti è attualmente composta da un fabbricato principale (Leopoldina) destinato ad abitazione, da alcuni annessi originariamente adibiti ad uso abitativo (Fabbricati 2 e 5) e da ulteriori annessi (fabbricati 3, 4 e 6) ad uso accessorio;

Che la Variante proposta interessa un'area agricola pianeggiante, ubicata in località Santa Caterina Podere Vagnotti, compresa all'interno della sottozona E5 del R.U. definita Area delle fattorie granducali ed individuata al Catasto del Comune di Cortona al Foglio n. 187 con le particelle 43 , 45 , 6 sub 1-2-3-4-5-6 delimitata come da cartografia allegata;

Che in tale ambito, verificata la presenza di degrado urbanistico, fisico ed igienico riconducibili alle categorie di degrado di cui all'art.8 della L.R. 59/80 è stata individuata una zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e dall'art.107 e successivi della L.R. Toscana 65/14 con la redazione di opportuno Piano attuativo contestuale alla presente variante al RU;

Valutato altresì che, secondo quanto ammesso dall'Art. 36 e dall'Art. 42 del RU vigente “gli interventi di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli altri tipi di interventi eccedenti le possibilità previste per le singole sottozone potranno essere autorizzati previa approvazione di specifico piano di recupero con contestuale variante al RU”.

Che gli edifici interessati dalla presente variante riguardano una fattoria Leopoldina oggi in stato di abbandono composta da un edificio principale (leopoldina) due edifici abitativi (dei quali uno monofamiliare ed un plurifamiliare) ed alcuni annessi individuati dal RU vigente quali edifici di valore storico architettonico in territorio prevalentemente extraurbano, per tali edifici il RU vigente ha elaborato apposita scheda n.120 con indicazione dell'attuale consistenza e degli interventi ammessi per ciascuno di essi;

Che la variante prevede quindi la nuova identificazione degli interventi ammessi dalla scheda n. 120 del RU vigente prevedendo, attraverso apposito piano di Recupero, la demolizione dei fabbricati di scarso valore edilizio e realizzati con materiali incongrui rispetto all'assetto originario, ed il successivo recupero della volumetria demolita per la realizzazione di nuovi fabbricati;

Che saranno quindi realizzati complessivamente di n. 20 alloggi abitativi totali distribuiti sia sui fabbricati principali (leopoldina-edificio n.1 ed edificio n.2) che sugli annessi (sia quelli di nuova edificazione a seguito di recupero volumetrico, che quelli ristrutturati), al posto delle attuali n.5 abitazioni presenti ed insistenti n.2 sulla leopoldina, n.2 sul “fabbricato 2” e n.1 sul “fabbricato 5”;

che

Verificato che per la Variante al RU in questione si rende necessario espletare la procedura di verifica diVAS prevista dalla L.R. 10/2010;

Visto il Documento Preliminare di VAS redatto, ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 10/2010, e trasmesso dalla Soc. Opes Edificatrice unitamente alla proposta di Variante al RU;

Dato atto che, con l'avvio del procedimento della Variante al RU in oggetto si procederà, in conformità al comma 2 dell'Art. 17 della L.R. 65/14 all'invio all'Autorità Competente del Documento preliminare suddetto;

Visto che l'Autorità Competente in materia di VAS e VIA e quindi anche per la variante in oggetto, ai sensi della L.R:T. n. 10/2010 risulta il Nucleo Tecnico di Valutazione meglio individuato nella Del.G.C. n. 106 del 11/12/2014;

Ritenuto, nello spirito di collaborazione previsto dalla legge, di dover proporre all'Autorità Competente gli Enti territoriali interessati ed i Soggetti competenti in materia ambientale da consultare per l'ottenimento dei contributi e pareri utili all'emissione del parere di verifica di cui all'Art. 23 della L.R. 10/10, che, sulla base dei contenuti della proposta di Variante e del Documento Preliminare sono:

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Arezzo e Grosseto;
- Amministrazione Provinciale di Arezzo;
- Regione Toscana;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- ARPAT;
- Azienda USL n.8 - Arezzo
- Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 4 Alto Valdarno
- Soc. Nuove Acque spa (gestione del servizio idrico integrato nell'A.T.O. n. 4 Alto Valdarno)
- ATO Toscana Sud (rifiuti)
- Sei Toscana (gestore del servizio integrato dei rifiuti urbani nelle province dell'Ato Toscana Sud)
- Estra Reti GAS
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere
- Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno – Comprensorio Valdichiana Aretina
- Telecom
- Enel
- Ogni altro soggetto pubblico o privato che sulla base dei criteri di cui agli Artt. 18, 19 e 20 della L.R. 10/2010 l'Autorità competente ritiene di dover consultare

Visto il Documento di avvio del procedimento di cui all'art 17 LRT 65/2015 redatto dal Responsabile del Procedimento in data 15/12/2017;

Dato atto che nel rispetto del comma 3) punto c) dell'art.17 del L.R.T. 65/2014 non sono stati individuati Enti ed Organismi pubblici ai quali si richiede contributo tecnico;

Che nel rispetto del comma 3) punto d) dell'art.17 del L.R.T 65/2014 vengono individuati seguenti Enti ed Organismi pubblici all'emanazione di pareri nulla osta o assensi necessari ai fini dell'approvazione della variante:

- Commissione Edilizia Comunale
- Regione Toscana (servizio Genio Civile)

Visto il parere della Commissione edilizia espresso in data 01/12/2016 con verbale n. 292;

Dato atto che, per quanto riguarda la destinazione d'uso delle abitazioni ubicate al piano primo si precisa quanto segue:

- secondo quanto desumibile dalle visure catastali il passaggio al Catasto Urbano è avvenuto nel 2003, quando il PRGC vigente classificava la zona su cui insistono gli edifici in oggetto come Zona

A;

- nel 2009 è stato adottato il Regolamento Urbanistico vigente che classifica detta zona come territorio extraurbano (sottozona E5);

- negli anni 2011-2012 sono state presentate dalla Soc. Opes Edificatrice le pratiche relative ai fabbricati in oggetto e riferite lavori di restauro e risanamento conservativo; la destinazione d'uso delle abitazioni ubicate al piano primo risulta dichiarata di tipo residenziale;

- in data 12/12/2017, con nota prot. n. 40435 è pervenuta dichiarazione da parte della Soc. Opes Edificatrice s.c. nella quale si comunica che *“non avendo ancora provveduto al dovuto versamento degli oneri urbanistici relativi alla deruralizzazione dei piani rialzati degli edifici n. 1, 2 e 5 di cui alle SCIA rispettivamente Prot. Num. 14224 del 25 maggio 2012, Prot. Num. 17953 del 4 luglio 2012 e Prot. Num. 18223 del 9 luglio 2012, comunica che, entro 7 giorni dalla data della presente provvederà al pagamento di quanto sopra indicato, compreso le sanzioni come per legge.”*

- in data _____ la Soc. Opes Edificatrice ha provveduto al pagamento di quanto sopra;

Visto, pertanto, che l'approvazione della presente variante la RU e del contestuale PdR secondo il progetto presentato, considera risolta la questione relativa alla destinazione residenziale del piano primo degli edifici n. 1, 2 e 5, con il pagamento degli oneri verdi dovuti, maggiorati delle sanzioni previste per legge;

Che, infatti, sul progetto proposto in approvazione, il calcolo dell SUL residenziale ammissibile è stato fatto sommando la superficie residenziale già esistente (intesa come deruralizzata e valutata con le considerazioni di cui sopra) più il 60% della SUL complessiva, così come previsto dal protocollo d'intesa sulle leopoldine (cfr. *“gli eventuali cambi di destinazione verso usi residenziali potranno essere effettuati per il 60% della SUL totale disponibile”*);

Verificato che nel Documento di avvio del procedimento del 15/12/2017, si rimanda al consiglio Comunale l'approvazione della presente variante con l'impostazione sopraindicata che comporta, nei fatti, la realizzazione di 20 unità abitative;

Verificato inoltre che gli elaborati dovranno essere adeguati al parere della Commissione edilizia urbanistica;

Dato atto che nel rispetto dal comma 3) punto f) dell'art.17 del L.R.T. 65/2014 con la presente delibera viene nominato il Dott. Pietro Zucchini, quale Garante dell'informazione e della partecipazione del Comune di Cortona per la variante in oggetto;

Che nel rispetto dal comma 3) punto e) dell'art.17 del L.R.T. 65/2014 è stato predisposto il programma dell'attività d'informazione per la variante in oggetto;

Che nel rispetto del co. 1 dell'art.17 della L.R.T. 65/2014 sarà trasmessa la comunicazione dell'avvio del procedimento ai soggetti istituzionali pubblici individuati: Regione Toscana e Provincia di Arezzo;

Ritenuto di provvedere ai sensi e agli effetti della L.R.T. 65/2014;

Acquisito il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 *“Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”*;

Visto il D.Lgs n. 267/2000 *“Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”*;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. n°267 del 18.08.2000;

DELIBERA

1. di procedere in conformità all'art. 17 L.R.T. 65/2014 all'avvio del procedimento per la "Variante al RU relativa alla modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale l'attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni" in Loc. S.Caterina-Fratta, Podere Vagnotti, proposta dalla Società Cooperativa OPES EDIFICATRICE r.l. denominandola anche Variante n.11;

2. di procedere altresì, in conformità comma 2) dell'art.17 della L.R.T. 65/2014 ed ai sensi dell'art. 5 bis della L.R.T. 10/2010, all'invio con procedure telematiche del documento preliminare, di cui all'art.22 della succitata normativa in materia di VAS e art. 12 del D.Lgs 152/2006 smi, all'autorità competente e agli Enti ed Organismi pubblici competenti in materia ambientale come sotto individuati;

3. di dare atto che l'autorità competente in materia di VAS e VIA per la variante in oggetto ai sensi della L.R.T. 10/2010 risulta il Nucleo Tecnico Comunale meglio individuato nella Del.G.C. n. 106 del 11/12/2014;

4. di proporre, nello spirito di collaborazione previsto dalla legge, all'Autorità Competente gli Enti territoriali interessati ed i Soggetti competenti in materia ambientale da consultare per l'ottenimenti dei contributi e pareri utili all'emissione del parere di verifica di cui all'Art. 22 della L.R. 10/10, che, sulla base dei contenuti della proposta di Variante e del Documento Preliminare sono:

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Arezzo e Grosseto;
- Amministrazione Provinciale di Arezzo;
- Regione Toscana;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- ARPAT;
- Azienda USL n.8 - Arezzo
- Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 4 Alto Valdarno
- Soc. Nuove Acque spa (gestione del servizio idrico integrato nell'A.T.O. n. 4 Alto Valdarno)
- ATO Toscana Sud (rifiuti)
- Sei Toscana (gestore del servizio integrato dei rifiuti urbani nelle province dell'Ato Toscana Sud)
- Estra Reti GAS
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere
- Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno – Comprensorio Valdichiana Aretina
- Telecom
- Enel
- Ogni altro soggetto pubblico o privato che sulla base dei criteri di cui agli Artt. 18, 19 e 20 della L.R. 10/2010 l'Autorità competente ritiene di dover consultare

5. di dare comunicazione dell'avvio del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico in oggetto ai sensi dell'art. 17 co.1 delle L.R.T. 65/2014 ai seguenti soggetti istituzionali:

- Regione Toscana

- Provincia di Arezzo

6. di stabilire inoltre, ai sensi dell'art. 17 co. 3 lett. c) della L.R.T. 65/2014, gli enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi necessari per l'approvazione della variante rimangono stabiliti nella Regione Toscana (servizio Genio Civile) e la Commissione Edilizia Comunale;
7. di nominare con il presente atto il Garante dell'informazione e della partecipazione nella persona del Dott. PIETRO ZUCCHINI;
8. di prendere atto inoltre, che il procedimento di avvio della variante al R.U. in oggetto si compone dei seguenti allegati:
 - Documento di avvio del procedimento di cui all'art 17 LRT 65/2015;
 - Documento Preliminare di VAS di cui all'Art. 22 della L.R. 10/2010
9. di dare infine atto, che il procedimento della variante al R.U. in oggetto dovrà svolgersi nel rispetto delle disposizioni contenute agli articoli 17,18 e 19 della LRT 65/2014;
10. di rendere accessibile ai cittadini, anche in via telematica, il provvedimento di avvio del procedimento e gli allegati;
11. di trasmettere la deliberazione con i suoi allegati al Garante della Informazione e Partecipazione per tutto quanto di competenza;
12. di dichiarare la presente deliberazione, con votazione separata, immediatamente eseguibile per dare corso alle attività e procedimenti necessari per l'adozione e successiva approvazione della variante in oggetto.