

**PIANO DI RECUPERO PER LA DEMOLIZIONE DI ALCUNI FABBRICATI E IL
RECUPERO VOLUMETRICO DEGLI STESSI MEDIANTE CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO DA ANNESSI AD ABITAZIONI RESIDENZIALI**

LOC. CASE SPARSE – TERONTOLA – CORTONA (AR)

PROPRIETÀ: SIG.RE GARZI SILVANA E DEL PRINCIPE LIDIA

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.T n. 65/2014

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art.33 – L.R. 65/2014)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'Art. 33 co.2 della L.R. 65/2014)

L'articolo 33 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predisporre una relazione che dà motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU, pertanto,

PREMESSO che:

In data 30/09/2013 con Del.C.C. n. 61/13 è stata adottata la Variante al Regolamento Urbanistico richiesta dalle Sig.re Del Principe Lidia e Garzi Silvana con prot. n. 28216 del 08/11/12 necessaria ai fini dell'attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Case Sparse – Terontola.

In data 30/09/2013 con Del.C.C. n. 62/13 è stato adottato il Piano di Recupero sopra richiamato e richiesto dalle Sig.re Del Principe Lidia e Garzi Silvana con prot. n. 15868 del 11/06/2012.

In data 13/11/2013 è avvenuto il deposito del provvedimento di adozione della Variante suddetta e, nei successivi 60 giorni di pubblicazione sono pervenute le osservazioni della Provincia di Arezzo e della Regione Toscana.

Conseguentemente, in data 20/02/2014, con prot. n. 5856, sono state presentate le controdeduzioni delle proprietarie, provvedendo a fornire nuovi elaborati progettuali.

In data 31/07/2014, con nota prot. n. 23260 le Sig.re Del Principe Lidia e Garzi Silvana hanno trasmesso nuove richieste di Variante al RU e approvazione Piano di Recupero sito Loc. Case Sparse-Terontola;

In data 16/07/2015, con Del.G.C. n. 80/15 è stato dato mandato all'Ufficio urbanistica di attivare l'iter tecnico amministrativo necessario all'espletamento delle procedure di cui alla L.R. 64/15 ai fini della discussione e deliberazione sulla proposta da parte del Consiglio Comunale.

Ai sensi dell'Art. 107 della L.R. 65/14, le varianti al piano operativo correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

In data 11/02/2016, con Del.C.C. n. 11/16 è stato dato avvio al procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 relativo alla Variante al RU correlata al PdR in oggetto.

Visto il progetto relativo al Piano di Recupero per la demolizione di alcuni fabbricati e il recupero volumetrico degli stessi mediante cambio di destinazione d'uso da annessi ad abitazioni residenziali, redatto dall'Ing. Massimo Burbi per la parte urbanistica, e dal geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto segue.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

La proprietà dei richiedenti è attualmente composta da un fabbricato principale destinato ad abitazione (foglio 296 part. 174), da alcuni annessi ad uso accessorio (foglio 296, part. 174) e da terreno circostante (foglio n. 296 part. 284, 292, 160, 213).

Il presente piano di Recupero si rende necessario ai sensi dell'Art. 36 della NTA del RU vigente per permettere la demolizione di alcuni fabbricati e il recupero volumetrico degli stessi mediante

cambio di destinazione d'uso da annessi ad abitazioni residenziali. Infatti, ai sensi dell'Art. 36 e 39 del RU “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”.

L'intervento proposto va a ubicarsi in una porzione di territorio agricolo prevalentemente pianeggiante situata in Loc. Case Sparse di Terontola. L'area sulla quale si interviene ha una destinazione d'uso agricola ovvero zona E2 del RU definita come *La mezzacosta*;

All'interno della zona oggetto di PdR sorgono n.4 edifici, di questi due risalgono agli anni '40 mentre gli altri due sono realizzati intorno agli anni '70-'80 e risultano oggetto di concessione in sanatoria.

Obiettivo della Variante al RU, e quindi del presente PdR, è il miglioramento della situazione edilizia esistente tramite la demolizione dei fabbricati di scarso valore edilizio e realizzati con materiali incongrui rispetto all'assetto originario della zona, ed il successivo recupero della volumetria demolita per la realizzazione di nuovi fabbricati.

Il progetto, così come presentato oggi, propone la realizzazione di tre nuovi edifici derivanti dalle riconversioni delle volumetrie esistenti e al massimo n. 4 nuove unità immobiliari..

1. ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI RICHIESTI DALLA LEGGE, DELLE EVENTUALI SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DAGLI ALTRI SOGGETTI, PUBBLICI E PRIVATI INTERESSATI

2.1. Acquisizione pareri richiesti dalla legge

Art. 36 del PIT

L'area non interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e pertanto il piano in oggetto non rientra nei casi previsti dall'art. 23 della NTA del P.I.T. Non risulta quindi necessario attivare la procedura di acquisizione del parere della Conferenza dei Servizi indetta dalla Regione Toscana ai sensi dello stesso art. 23 del PIT.

Commissione Edilizia

In data 09/05/2016, il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso il seguente parere n. 111/06:

Parere favorevole a condizione che:

- *La Relazione Geologica si a adeguata al D.P.G.R. 53/R/2011;*
- *Per i fabbricati di nuova realizzazione siano rappresentate le tipologie edilizie*

pertanto colori terrosi ed opachi”

Ai fini di una maggiore comprensione della pratica si riporta altresì il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 09/05/2016 sulla contestuale proposta di Variante al RU (Parere n. 110/16)

“PARERE FAVOREVOLE a condizione che la relazione geologica sia adeguata al D.P.G.R. 53/R/2011”

In riferimento alla Relazione Geologica, sia relativamente al PdR che alla Variante al RU, si segnala che a seguito di un ulteriore approfondimento in sede istruttoria detta relazione Geologica è risultata adeguata al D.P.G.R. 53/R/2011.

In data 05/07/2016 è pervenuto elaborato grafico relativo alle tipologie edilizie.

Altri pareri

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

2.2. Acquisizione eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati interessati

Al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

2.3. Note e correzioni errori materiali agli elaborati presentati

In seguito all'entrata in vigore delle nuove normative in materia edilizia ed urbanistica, con particolare riferimento alla L.R. 65/14 e al D.P.G.R. 64/R/2013 l'Art. 9 delle NTA del PdR è modificato come segue:

Art. 9

Il volume è qui definito come previsto dalla definizione riportata nel regolamento Urbanistico vigente al momento della presentazione dei singoli progetto di dettaglio nell'Art. 23 del D.P.G.R. 64/R/2013.

Si da atto inoltre che, in seguito all'entrata in vigore della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" che abroga la L.R. 01/2005, ogni qual volta, negli elaborati del Piano in oggetto, viene fatto riferimento alla L.R. 01/2005 è da intendersi riferito alla L.R. 65/2014.

2.3. Elaborati da adottare

Visto il progetto relativo al PdR in oggetto, presentato con nota prot. n. 23260 del 31/07/2014, e le successive integrazioni richieste dalla Commissione Edilizia e prevenute a mezzo pec in data 05/07/2016, gli elaborati definitivi della proposta di Piano di Recupero risultano i seguenti:

- Tav. 1: Planimetria con individuazione della proprietà, della zona di intervento e documentazione fotografica (Febbraio 2014)
- Tav. 2: Pianta, prospetti e sezioni fabbricato da demolire, stato modificato fabbricato B solo parzialmente demolito (Febbraio 2014)
- Tav. 3: Planimetria con progetto di massima con ipotesi relative alla nuova edificazione (adeguata come richiesto nel parere di esclusione dalla VAS del 01/07/2016) (Maggio 2016)
- Normativa tecnica di attuazione (febbraio 2014) modificata come riportato ai paragrafi 2.3 e 4.2 sopra indicati;
- Relazione tecnica (febbraio 2014)

- Relazione sull'epoca di costruzione dei fabbricati e sulla loro regolarità urbanistica (Feb. 14)
- Relazione illustrativa sulle modifiche apportate al progetto iniziale (febbraio 2014)
- Documentazione fotografica (febbraio 2014)
- Tipologie edilizie (maggio 2016)
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione geologica

2. VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO, TENENDO CONTO DEGLI ULTERIORI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE VIGENTI

Il piano attuativo in oggetto è coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e con tutti gli strumenti della pianificazione sovraordinati (PS e PTCP), a condizione che, contestualmente al presente PdR, sia approvata la Variante n. 4 al Regolamento Urbanistico.

Il Piano Attuativo in oggetto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.

3. ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE CHE IL PROCEDIMENTO SI SIA SVOLTO NEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI

4.1. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

Il Piano Attuativo, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 06/07/2016.

4.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

Ai sensi della L.R. 10/2010 la Variante al RU contestuale al piano attuativo in oggetto è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e in data 01/07/2016 l'Autorità competente ha escluso detta variante alla procedura di VAS assoggettandola alle seguenti condizioni:

- 1. L'inserimento cartografico dei fabbricati di progetto di cui alla presente variante al RU dovrà essere lo stesso approvato in conferenza di copianificazione;*
- 2. La strada adiacente alle nuove edificazioni dovrà essere realizzata parallela a quella di accesso all'edificio principale ed i fabbricati ad ovest di detta strada dovranno essere tra loro allineati;*

Pertanto, il piano attuativo in oggetto risulta anch'esso escluso dalla procedura di VAS, ma rimane anch'esso subordinato alle seguenti prescrizioni:

1. L'inserimento cartografico dei fabbricati di progetto di cui al presente PdR dovrà essere lo stesso approvato per la contestuale variante al RU in conferenza di copianificazione;

2. La strada adiacente alle nuove edificazioni dovrà essere realizzata parallela a quella di accesso all'edificio principale ed i fabbricati ad ovest di detta strada dovranno essere tra loro allineati;

In data 05/07/2016 è stata fornita la seguente documentazione:

1. Tav. 3: Planimetria con progetto di massima con ipotesi relative alla nuova edificazione (adeguata come richiesto nel parere di esclusione dalla VAS del 01/07/2016) (Maggio 2016) dalla quale si evince il rispetto delle condizioni stabilite nel verbale di esclusione dalla procedura di VAS della variante al RU contestuale al PdR in oggetto.

Tuttavia, si ritiene di dover integrare la NTA come segue:

Art. 12

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

1. *L'inserimento cartografico dei fabbricati di progetto di cui al presente PdR dovrà essere lo stesso approvato per la contestuale variante al RU in conferenza di copianificazione;*
2. *La strada adiacente alle nuove edificazioni dovrà essere realizzata parallela a quella di accesso all'edificio principale ed i fabbricati ad ovest di detta strada dovranno essere tra loro allineati;*

4.3. GARANTE DELLA COMUNCAZIONE

Ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dal Presente Piano Attuativo, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione del PdR e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune in data 06/07/2016.

Per quanto sopra,

SI DÁ ATTO che

il piano attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME alla variante n. 4 del Regolamento Urbanistico adottata contestualmente a detto piano attuativo.

Si propone pertanto di DELIBERARE:

1. Di annullare la precente Del.C.C. n. 62 del 30/09/2013 di adozione del Piano di Recupero sito in in Loc. Case Sparse – Terontola. Proponenti: Del Principe Lidia e Garzi Silvana;
2. l'adozione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al al Piano di Recupero per la demolizione di alcuni fabbricati e il recupero volumetrico degli stessi mediante cambio di destinazione d'uso da annessi ad abitazioni residenziali, proposto dalle Sig.re Del Principe Lidia e Garzi silvana, i cui elaborati presentati in data 31/07/2014, sono di seguito elencati:
 - Tav. 1: Planimetria con individuazione della proprietà, della zona di intervento e documentazione fotografica (Febbraio 2014)
 - Tav. 2: Piante, prospetti e sezioni fabbricato da demolire, stato modificato fabbricato B solo parzialmente demolito (Febbraio 2014)
 - Tav. 3: Planimetria con progetto di massima con ipotesi relative alla nuova edificazione (adeguata come richiesto nel parere di esclusione dalla VAS del 01/07/2016) (Maggio 2016)

- Normativa tecnica di attuazione (febbraio 2014) modificata come riportato ai paragrafi 2.3 e 4.2 della relazione del responsabile del procedimento;
- Relazione tecnica (febbraio 2014)
- Relazione sull'epoca di costruzione dei fabbricati e sulla loro regolarità urbanistica (Feb. 14)
- Relazione illustrativa sulle modifiche apportate al progetto iniziale (febbraio 2014)
- Documentazione fotografica (febbraio 2014)
- Tipologie edilizie (maggio 2016)
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione geologica
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 33 della L.R. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

3. che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

Cortona, li 06/07/2016

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Marica Bruni

U / NV