

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

n. 9

Per l'attuazione di un Piano di Recupero sito in C.S. Montecchio, Loc. Manzano
(ai sensi dell'Art. 36 delle NTA del RU, dell'Art. 222 co. 1 della L.R. 65/2014)

Proposta dalla Soc. Tenimenti Luigi D'Alessandro srl

C.S. Montecchio, Loc. Manzano – Cortona (AR)

ADOZIONE AI SENSI DELL' ART. 32 DELLA L.R.T n. 65/2014

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art.18 co.3 e art. 32 co.1 – L.R. 65/2014)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'Art.18 co.3 e dell'Art. 32 co.1 della L.R. 65/2014)

L'articolo 18 co.3 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predispone una relazione sull'attività svolta ai sensi dei commi 1 e 2 del medesimo Art. 18 suddetto e l'Art. 32 co 1 della L.R. 65/14 stabilisce che il Responsabile del Procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie delle variante semplificate, pertanto:

PREMESSO che:

Il RU del Comune di Cortona è stato approvato con Del. C.C. n. 60 del 30/09/2011 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 46 del 16/11/2011.

In data 01/12/2015, con nota prot. n. 37721 il Sig. Giuseppe Calabresi, in qualità di Amministratore Unico della Tenimenti Luigi D'Alessandro srl ha presentato richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona con contestuale Piano di Recupero per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi di edificio esistente (magazzino).

In data 24/02/2016, con nota prot. n. 6284 la Soc. Tenimenti Luigi D'Alessandro srl ha trasmesso integrazioni alla documentazione suddetta.

Con Del. n. 53 del 08/04/2016, la Giunta Comunale ha dato mandato al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in qualità di Responsabile del Procedimento, di proseguire con l'iter istruttorio della Variante al RU in oggetto, al fine di predisporre la documentazione necessaria per la discussione in consiglio Comunale finalizzata alla sua adozione.

Visto il progetto relativo alla Variante al RU per l'attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Manzano, redatto dall'Arch. Luca Lunghini per quanto riguarda la parte urbanistica e dal geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda la indagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto segue.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU

Il progetto relativo alla Variante in oggetto risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1m.Var: Relazione – NTA – Planimetrie Generali (febbraio 2016)
- Relazione geologico-technica redatta dal geol. Enrico Lombardini (novembre 2015)

L'area soggetta a Variante al RU e quindi a piano di recupero è attualmente composta da un fabbricato principale (foglio 252 part. 3) e da n.2 annessi oggetto di demolizione e ricostruzione nel 2007 (foglio 252, part. 124 e 131) oltre al terreno circostante di pertinenza (foglio n. 252 part. 3, 124, 131, 127 e 128).

Uno dei due annessi (foglio 252 part. 131) è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso, con SCIA n. 425/15, da annesso a residenza, con la creazione di una nuova unità immobiliare.

La presente variante si rende necessaria affinché sia possibile la creazione di una ulteriore unità abitativa nell'altro annesso identificato al foglio n. 252 part. 124 attraverso l'approvazione di

apposito piano di recupero con contestuale variante al RU così come stabilito all'Art. 36 delle NTA del RU vigente.

L'intervento proposto va a ubicarsi in una porzione di territorio collinare identificata dal RU vigente come zona F_{4MTC02.1} per le quali le NTA prevedono che *“per gli edifici esistenti all'interno del Parco sono ammessi gli interventi di cui alle limitrofe zone agricole”*. Nel caso in esame la limitrofa zona agricola è la E4: Le colline emergenti della Valdichiana.

Considerato quindi l'ulteriore creazione di una nuova unità immobiliare sull'annesso esistente, eccede le possibilità previste per la sottozona E4, ai sensi dell'Art. 36 del RU, si è resa necessaria la predisposizione della Variante al RU in oggetto.

Ai fini di una maggiore comprensione della Variante in oggetto vengono indicati anche gli elaborati relativi al piano di recupero proposto, redatti dall'Arch. Luca Lunghini per quanto riguarda gli elaborati urbanistici e dal Geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda la Relazione geologico-tecnica e risultano così costituiti:

- Elaborato 1m.PdR: Relazione – NTA – Planimetrie generali – Documentazione fotografica (feb. 2016)
- Elaborato 2m.PdR: Progetto architettonico – Stato di fatto - Stato modificato (feb. 2016)
- Elaborato 2mb.PdR: Progetto architettonico – Stato sovrapposto (feb. 2016)
- Elaborato 3.PdR: Schema linee forniture e scarichi (nov. 2015)
- Elaborato 4.PdR: Relazione bioclimatica (feb. 2016)
- Elaborato 5.PdR: Relazione di fattibilità (feb. 2016)
- Elaborato 6.PdR: Prospetti su strada vicinale – Vedute fotografiche del complesso (feb. 2016)
- Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Enrico Lombardini (novembre 2015)

2. 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

Commissione Edilizia

In data 09/05/2016 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 112il seguente parere:

“PARERE FAVOREVOLE”

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.

3. PROFILI DI COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI E PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E GLI EVENTUALI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI

3.1. Regolamento Urbanistico Vigente

L'area oggetto di variante al RU ricade, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, in zona F_{4MTC02.1} normata nello specifico dagli Art. 53 e 58 delle NTA del RU vigente.

Si evidenzia in particolare che l'art. 58 delle NTA del RU prevede che *“per gli edifici esistenti all'interno del Parco sono ammessi gli interventi di cui alle limitrofe zone agricole”*.

Nel caso in esame la limitrofa zona agricola è la E4: Le colline emergenti della Valdichiana, normata dagli Art. 36 e 41 delle NTA del RU vigente.

L'area oggetto di variante ricade inoltre all'interno delle aree di tutela delle ville e degli edifici specialistici antichi e degli elementi significativi del paesaggio normate dall'Art. 50 delle NTA del RU vigente.

3.2. Il Piano Strutturale

Come riportato nella Relazione Tecnica Illustrativa citata nella Del.G.C. n. 53 del 08/04/2016 l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PS come segue:

Sistema	CI08: Valdichiana (cfr. Art. 3.1.1.3 delle NTA del PS - Tav. 01)
Sub-Sistema	Subsistema delle colline emergenti della Valdichiana (cfr. Art. 3.1.2.3 delle NTA del PS - Tav.02)
Tipi e varianti del paesaggio agrario	3a: Colline della Valdichiana (cfr. Art. 3.2.5.5 delle NTA del PS - Tav. 03)
Sistema insediativo	Ambiti dei parchi territoriali e delle aree specialistiche di interesse generale (cfr. Art. 3.2.4. delle NTA del PS - Tav. A.07.a del PS)
Invarianti Strutturali	Area di tutela paesistica delle Ville (Art. 25, co.2 lett.a del PTCP) cfr. Art. 3.4.2.9 delle NTA del PS - Tav. A.04.1.b del PS)
Invarianti Ambientali	Nessuna (cfr. Art. 3.4.1 delle NTA del PS - Tav. A.04.2.b del PS)
UTOE	06 – Montecchio (cfr. Art. 3.3.3.6 delle NTA del PS - Tav. A.05 del PS)

Per il sistema *CI08: Valdichiana* il PS individua come obiettivi:

- A) il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- B) il superamento dell'attuale separazione fra il fiume ed il suo territorio;
- C) il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;

- D) l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- E) il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite l'istituzione di aree protette;
- F) la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- G) la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- H) l'inibizione di processi insediativi lineari lunga la viabilità di rango regionale;
- I) la ricollocazione di quelle attività produttive che risultano incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
- J) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
- K) l'individuazione di specifici modelli insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

Per il sub-sistema delle *Colline emergenti della Valdichiana* il PS individua come principali obiettivi:

- il mantenimento, la conservazione ed il restauro degli elementi antropici di antica costituzione e di tutti i manufatti costituenti il paesaggio agrario quali: il reticolo idrografico di scolo dei campi, la viabilità e gli assetti colturali;
- la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- l'individuazione di norme che garantiscano interventi di restauro e di recupero coerenti con i caratteri dell'edilizia storica sia per quanto riguarda le tecnologie da utilizzare che per i materiali che gli assetti tipologici ed architettonici;
- individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica;
- la conservazione, valorizzazione e recupero dell'antica maglia agraria e del reticolo idrografico che scandiva l'antica tessitura dei campi;
- la conservazione e tutela dei boschi e della vegetazione ripariale;
- il collocamento delle nuove previsioni insediative e delle nuove infrastrutture nel rispetto delle logiche dei processi di formazione antichi.

Relativamente al sistema degli *Ambiti dei parchi territoriali e delle aree specialistiche di interesse generale* il PS, per le zone relative alle attrezzature esistenti, coerentemente alle invariati, alle regole ed alle linee programmatiche, indica la direttiva del consolidamento e mantenimento dell'efficienza e della funzionalità delle attrezzature esistenti.

Per le aree di *tutela paesistica delle Ville* nella quale ricade la presente variante il PS disciplina che sono vietati interventi di nuova edificazione. Tuttavia, secondo quanto indicato nelle NTA del PS il RU "disciplinerà le modalità di intervento all'interno di tali aree classificando il valore degli edifici ed individuando le destinazioni d'uso compatibili ed i livelli di trasformabilità dei singoli edifici".

Il RU, per tali aree, ammette gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone comprese all'interno del perimetro con esclusione degli interventi di nuova costruzione in zone "E". Negli interventi di sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione di volumi secondari si dovrà, preferibilmente, ipotizzare la ricostruzione delle volumetrie demolite in ambito esterno all'area di rispetto. (cfr. Art. 50 delle NTA)

Tenedo conto degli obiettivi sopra richiamati, e valutata la proposta di Variante al RU in questione, si può affermare che la Variante al RU in oggetto risulta COERENTE con gli obiettivi stabiliti dal PS.

3.3. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Come riportato nella Relazione Tecnica Illustrativa citata nella Del.G.C. n. 53 del 08/04/2016 l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PTCP come segue:

Sistema territoriale	Sistema territoriale dell'Arno e del Tevere
Unità di paesaggio	CI0810 Bassa collina cortonese orientale (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP)
Sottosistema di paesaggio	CI08: Valdichiana (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP)
Tipo ambientale	Colline fluvio-lacustri (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Tipo di paesaggio	6. Colline a struttura mista (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Varianti	d. Sistema della collina Cortonese (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Zone agronomiche	8: Piana aretina e Valdichiana (cfr. Tav. TP500202 – Carta dei tipi e varianti del paesaggio agrario e delle zone agronomiche)
Quadri ambientali, uso del suolo e tessitura agraria	Colline della Valdichiana, di Anghiari e del Casentino (cfr. TAV. QA250402)
Ambiti di tutela del sistema insediativo	Area di tutela paesistica delle ville (Art. 25 co.2 lett. a) delle NTA del PTCP) Tav. 17-28 (Disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo) del PTCP Villa Passerini – Villa Fierli – Villa Magi

Nella presente relazione non si riportano gli obiettivi stabiliti dal PTCP per l'area in oggetto perchè essendo il PS coerente al PTCP, l'analisi degli obiettivi del PS include anche l'analisi degli obiettivi del PTCP.

3.4. Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Come riportato nella Relazione Tecnica Illustrativa citata nella Del.G.C. n. 53 del 08/04/2016 l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PIT come:

Ambito	Ambito 15 – Piana di Arezzo e val di Chiana
Caratteri del paesaggio	Trama dei seminativi di pianura

Invariante I I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti (CBAg)
Invariante II I caratteri ecosistemici del paesaggio	Area urbanizzata Matrice agroecosistemica collinare (intorno)
Invariante III Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali	1. Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali 1.5. Arezzo e Valdichiana
Invariante IV I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	15.morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto

L'area oggetto di intervento non ricade all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/04 ed è esterna a zone di interesse archeologico e zone tutelate ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 42/04. Inoltre il PdR in questione non prevede impianti eolici o a biomasse per produzione di energia.

Riguardo all'analisi della conformità al PIT si rimanda alle scheda riepilogativa di cui all'Allegato 1 della presente relazione.

4. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL CAPO I TITOLO I DELLA L.R. 65/14 CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA TUTELA E RIPRODUZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

La Variante al RU in oggetto ha come finalità l'attuazione di un piano di recupero che non prevede alcuna nuova edificazione, ma solo il cambio di destinazione d'uso da annesso ad abitazione per la creazione di una nuova unità immobiliare. Si precisa altresì che sull'area già insistono altre abitazioni pertanto non si rende necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Visti i contenuti della Variante in oggetto e del Piano di Recupero non si ravvisano nuovi consumi di suolo, a pertanto la variante in oggetto non va ad incidere sugli elementi costitutivi del patrimonio territoriale.

Inoltre si specifica che la variante in oggetto, riguarda un'area classificata dal RU non come zona F sulla quale, ai soli in fini normativi, vale quanto stabilito per la contigua sottozona agricola.

5. RISPETTO DEI CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE E DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE)

L'area oggetto di intervento è interna UTOE n. 6 (Monecchio).

Il vigente Piano Strutturale non individua in maniera esplicita il perimetro del territorio urbanizzato, tuttavia, nella Tavola A.7.a (Il sistema insediativo) individua l'area interessata dall'intervento come

ricadente all'interno degli ambiti dei parchi territoriali e della aree specialistiche di interesse generale.

Secondo il PTCP, ai sensi dell'Art. 18 delle NTA, sono da escludere dalle zone con prevalente od esclusiva funzione agricola le aree di pertinenza delle ville (aree di tutela paesistica delle ville).

Secondo il PIT, nella Cartografia relativa ai caratteri ecosistemici del paesaggio, l'area oggetto di intervento ricadrebbe interamente tra le aree urbanizzate, mentre tutt'intorno si trova la matrice agroecosistemica collinare.

L'area oggetto di Variante al RU è pertanto da considerarsi interna al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'Art. 224 della L.R. 65/14 e quindi ai sensi dell'Art. 222 e dell'Art. 25 della L.R. 65/2014 non risulta necessaria la conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 suddetto salvo quanto verrà stabilito attraverso successivi contributi tecnici nonché pareri o atti di assenso che perverranno durante la fase di pubblicazione e per la definizione del percorso di approvazione e/o efficacia della presente variante al RU.

6. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE e RELATIVE AL TITOLI V DELLA L.R. 65/14

Detta variante, come stabilito a paragrafo precedente è interna il perimetro del territorio urbanizzato individuato all'Art. 224 della L.R. 65/14 e pertanto, non risulta in contrasto con le disposizioni di cui al Titolo V della L.R. 65/14.

7. VARIANTE SEMPLIFICATA

Come stabilito all'Art. 30 della L.R. 65/14, poichè interna al perimetro del territorio urbanizzato, è definita quale variante semplificata e il procedimento per l'adozione e l'approvazione segue i dettami di cui all'Art. 32 della L.R. suddetta.

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

7.1. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'Art. 16 della L.R. 65/14 alla presente variante al RU, in quanto semplificata, non si applicano le disposizioni procedurali di cui al capo I del Titolo II della L.R. suddetta (Disposizioni procedurali comuni) e quindi non necessita di avvio del procedimento.

7.2. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

La Variante al Ru in oggetto, comprensiva 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 di Arezzo in data _____.

7.3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

In data 04/04/2016 è pervenuto a mezzo pec, il “Documento di verifica di assoggettabilità a VAS” relativo alla variante al RU in oggetto.

Con Del.C.C. n. 39 del 29/04/2016 il Consiglio Comunale, in quanto Autorità Procedente ha prendere atto del Documento preliminare di VAS e dare mandato all’Area Tecnica affinché provveda ad inviarlo all’Autorità Competente ed ha proposta all’autorità Competente gli Enti territoriali interessati ed i Soggetti Competenti in materia ambientale;

In data 14/10/2016 l’Autorità competente ha espresso il seguente parere:

“Visti i contributi degli enti competenti si ritiene di poter escludere dalla procedura di VAS la variante in oggetto”

7.4. 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 dalla Presenta Variante al RU, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione della Variante e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune in data _____.

7.6. Accertamento e Certificazione

Visti i paragrafi sopra riportati, è stato **ACCERTATO** e **SI CERTIFICA** che il procedimento relativo all’adozione della variante in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

8. ADOZIONE

8.1. Elaborati da adottare

Gli elaborati da adottare e costituenti il progetto relativo alla Variante al RU per l’attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Manzano, redatto dall’Arch. Luca Lunghini per quanto riguarda la parte urbanistica e dal geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda la indagini geologico-tecniche, sono di seguito riportati:

- Elaborato 1m.Var: Relazione – NTA – Planimetrie Generali (febbraio 2016)
- Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Enrico Lombardini (novembre 2015)
- Attestazioni e certificazioni di cui all’art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all’Art. 18 della L.R. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

Si propone di **DELIBERARE:**

1. Di fare propria la proposta di Variante al R.U. presentata dalla Società Tenimenti Luigi d’Alessandro srl per l’attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Manzano denominandola VARIANTE n.9 al Regolamento Urbanistico;

2. Prendere atto del Parere dell’Autorità Competente in materia di VAS espresso in data 14/10/2016 di seguito riportato:
“*Visti i contributi degli enti competenti si ritiene di poter escludere dalla procedura di VAS la variante in oggetto*”

3. l’adozione, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell’Art. 32 della L.R.T. n. 65/14, della variante al Regolamento Urbanistico per l’attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Manzano, redatto dall’Arch. Luca Lunghini per quanto riguarda la parte urbanistica e dal geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda la indagini geologico-tecniche, i cui elaborati sono di seguito riportati:
 - Elaborato 1m.Var: Relazione – NTA – Planimetrie Generali (febbraio 2016)
 - Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Enrico Lombardini (novembre 2015)
 - Attestazioni e certificazioni di cui all’art. 5 del DPGR 53/R/2011
 - Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all’Art. 18 della L.R. 65/14
 - Rapporto del Garante della Comunicazione Case Sparse – Terontola

4. **DI DARE MANDATO** al Dirigente della Area Urbanistica nonché Responsabile del Procedimento per l’approvazione del Regolamento Urbanistico di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa in materia, da espletare in seguito all’adozione degli strumenti della pianificazione territoriale;

Cortona, li _____

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Marica BRUNI