

## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

### **n. 6**

per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del  
Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano

Proposta dalla Soc. Bonifiche Ferraresi

Podere “I Granai” - C.A. Santa Caterina – Cortona (AR)

**ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 19 e 20 DELLA L.R.T n. 65/2014**

### **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(art.18 co.3 – L.R. 65/2014)

**Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

## **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(ai sensi dell'Art. 18 co.3 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, 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 18/11/2015, con nota prot. n. 36228, la Società Bonifiche Ferraresi spa Società Agricola ha proposto apposita variante al RU vigente per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano.

Sempre in data 18/11/2015, con nota prot. n. 36226, la Società Bonifiche Ferraresi spa Società Agricola ha presentato apposita richiesta di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valenza di Piano Attuativo da approvarsi contestualmente alla Variante al RU e relativo alla ristrutturazione di annessi e realizzazione di nuovi edifici per uso agricolo in C.A. Santa Caterina.

In data 11/02/2016, con Del.C.C. n. 13/16 è stato dato avvio al procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 relativo alla Variante al Ru in oggetto.

Visto il progetto relativo alla Variante al RU per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano proposta dalla Soc. Bonifiche Ferraresi srl, redatta dall'Arch. Tamara Orsi per la parte urbanistica, e dal geol. Luca Castellani per quanto riguarda le indeagini 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:

- Norme tecniche di attuazione
- Scheda n. 124
- Scheda n. 124: Proposta di variante
- Relazione Tecnica
- Relazione Geologica ed Idrogeologica

La Soc. Bonfica Ferraresi spa risulta proprietaria della "Tenuta Santa Caterina", già Fattoria Granducale, che si estende per una superficie catastale di 1.350 Ha circa, in parte ricadente sul Comune di Cortona ed in parte ricadente sul Comune di Castiglion Fiorentino. L'azienda risulta proprietaria di numerosi poderi tra i quali anche il podere denominato "I Granai" di cui alla Schedatura n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano del Regolamento Urbanistico.

La schedatura n. 124 proposta in Variante al RU prevede l'allargamento dell'area di pertinenza del fabbricato principale e la possibilità di realizzare, all'interno di detta area di pertinenza, nuovi annessi agricoli, nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 73 della L.R. 65/14 e dal Regolamento di Attuazione n. 5/R/2007.

Tutto ciò allo scopo di attuare il piano di sviluppo aziendale proposto ed il relativo piano di investimenti per rendere irrigui circa 1.110Ha di terreni in cui introdurre nuove culture che dopo il raccolto saranno sottoposte in azienda al processo di conservazione, trasformazione e commercializzazione.

Infatti, pur permettendo il RU vigente, all'Art. 42 delle NTA, la realizzazione di nuovi annessi agricoli all'interno dell'area di pertinenze dei fabbricati residenziali, al fine di attuare il progetto di PAPMAA richiamato nelle premesse è necessario l'allargamento dell'attuale ambito pertinenziale.

## **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 18/12/2015 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 268/15 il seguente parere:

*“PARERE FAVOREVOLE TENENDO CONTO DEGLI ADEGUAMENTI CONSEGUENTI ALLE INDICAZIONI DI CUI AL PARERE DEL PMAA”*

A tal proposito ai fini di una maggiore comprensione del parere suddetto si riporta il parere espresso dalla Commissione Edilizia Urbanistica in data 18/12/2015 sul progetto relativo al PMAA (Parere n. 269/15):

*Parere favorevole alle seguenti condizioni:*

- 1. Ai fini della proposta della pratica in Consiglio Comunale dovrà essere verificata, in relazione ai mezzi previsti in transito per la cantierizzazione e per la gestione dell'attività, l'adeguatezza delle viabilità di accesso (strada comunale) e dell'incrocio tra strada comunale e provinciale. l'eventuale onere per il loro adeguamento dovrà essere a carico del proponente;*
- 2. Gli accessi carrabili all'area oggetto di intervento dovranno avere le caratteristiche di cui all'art. 45 co.5 del dpr 495/92.*
- 3. Nelle NTA dovrà essere inserita la seguente norma: “Se pur nel rispetto funzionale della fruibilità degli annessi, le aperture dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche dell'architettura degli edifici agricoli”.*
- 4. Le altezze dei fabbricati “m” e “l”, dovranno essere ridotte in maniera da non superare, con la linea di colmo, l'altezza dell'annesso adiacente al fabbricato principale.*
- 5. I parcheggi dovranno dimensionati secondo quanto previsto all'art. 11 delle NTA del RU e collocati, in parte, anche in prossimità del fabbricato “b”.*
- 6. Le strutture di copertura delle tettoie di collegamento tra i fabbricati, dovranno avere andamento rettilineo*
- 7. Le coperture degli annessi di nuova realizzazione dovranno essere realizzate con tegole e coppi di coloritura analoga a quella dei fabbricati esistenti.*
- 8. I silos dovranno avere altezza massima inferiore alla linea di colmo del fabbricato “d” e le coloriture degli stessi, nonché quelle degli essiccatoi, dovranno essere non riflettenti.*

9. *la regimazione delle acque del reticolo secondario oggetto di modifica dovrà essere adeguata agli interventi previsti e comunque non peggiorare l'attuale efficacia del sistema scolante.*

Si riporta altresì il parere del Responsabile del Procedimento espresso in data 18/12/2015 con verbale N. 269:

*“Si fa proprio il parere favorevole con prescrizioni della commissione edilizia del 18/12/2015 n. 269 aggiungendo alle prescrizioni indicate dalla C.E. le seguenti indicazioni e prescrizioni:*

*Al fine di tutelare le visuali panoramiche che si godono lungo le direttrici primarie di livello regionale, provinciale ed interprovinciale delle parti di territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane si prescrive che il colore dei solos e degli essicatori sia il più possibile integrato con il colore naturale dei terreni agricoli, utilizzando pertanto colori terrosi ed opachi”*

Successivamente, in seguito alle integrazioni al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale presentate con prot. n. 14594 del 05/05/2016 e con prot. n. 13495 del 26/04/2015, in data 09/05/2016 la Commissione Edilizia Urbanistica ha espresso il seguente parere sul progetto relativo al PMAA:

*“Viste le integrazioni presentate si esprime parere favorevole alle stesse condizioni di cui al precedente parere n. 269/15 con le seguenti precisazioni:*

*- il silos, intesi come volumi tecnici di cui non sarà ammesso in alcun modo il recupero volumetrico, viste le motivazioni tecniche addotte e ove esse venissero confermate con dettagliata relazione tecnica da presentare in fase esecutiva, potranno essere realizzati dell'altezza massima già indicata negli elaborati del PMAA. Si conferma la prescrizioni che detti silos dovranno essere di tipo non riflettente e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a minimizzarne l'impatto visivo.*

*- rimangono ferme tutte le altre prescrizioni e gli elaborati non ancora adeguati alle prescrizioni della commissione dovranno essere aggiornati in seguito all'approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale.”*

### **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 agli elaborati presentati in seguito ai pareri della commissione edilizia sopra riportati:**

In seguito ai pareri della commissione edilizia sopra riportati e relativi sia alla Variante al RU che al PMAA con valenza di piano attuativo si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

### **Art. 5**

1. *In relazione ai mezzi previsti in transito per la cantierizzazione e per la gestione dell'attività, l'eventuale onere previsto per adeguare le viabilità di accesso (strada comunale) e l'incrocio tra strada comunale e provinciale sarà interamente a carico del proponente.*
2. *Gli accessi carrabili all'area oggetto di intervento avranno avere le caratteristiche di cui all'art. 45 co.5 del dpr 495/92.*
3. *Se pur nel rispetto funzionale della fruibilità degli annessi, le aperture dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche dell'architettura degli edifici agricoli*
4. *Le altezze dei fabbricati "m" e "l", non dovranno superare, con la linea di colmo, l'altezza dell'annesso adiacente al fabbricato principale.*
5. *I parcheggi dovranno dimensionati secondo quanto previsto all'art. 11 delle NTA del RU e collocati, in parte, anche in prossimità del fabbricato "b".*
6. *Le strutture di copertura delle tettoie di collegamento tra i fabbricati, dovranno avere andamento rettilineo*
7. *Le coperture degli annessi di nuova realizzazione dovranno essere realizzate con tegole e coppi di coloritura analoga a quella dei fabbricati esistenti.*
8. *I silos, intesi come volumi tecnici di cui non sarà ammesso in alcun modo il recupero volumetrico, viste le motivazioni tecniche adottate e ove esse venissero confermate con dettagliata relazione tecnica da presentare in fase esecutiva, potranno essere realizzati dell'altezza massima già indicata negli elaborati del PMAA. Detti silos dovranno comunque essere di tipo non riflettente e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a minimizzarne l'impatto visivo.*
9. *La regimazione delle acque del reticolo secondario oggetto di modifica dovrà essere adeguata agli interventi previsti e comunque non peggiorare l'attuale efficacia del sistema scolante.*
10. *Al fine di tutelare le visuali panoramiche che si godono lungo le direttrici primarie di livello regionale, provinciale ed interprovinciale delle parti di territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane il colore dei solos e degli essicatori sia il più possibile integrato con il colore naturale dei terreni agricoli, utilizzando pertanto colori terrosi ed opachi.*

**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. Piano Strutturale**

Come riportato nel documento di avvio del procedimento redatto ai sensi dell' Art. 17 della L.R. 65/14 l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PS come segue:

Sistema	CI08: Valdichiana
---------	-------------------

Sub-Sistema	Subsistema della Pianura
Tipi e varianti del paesaggio agrario	4C: Sistema delle Fattorie Granducali
Sistema insediativo	Strutture insediative di antica formazione
Invarianti Strutturali	Centri storici (Zona A del PRGC) Edifici di Valore Censiti dal PS (303V)
Invarianti Ambientali	Nessuna
UTOE	Nessuna

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 della Pianura** il PS individua come principali obiettivi:

- A. la riqualificazione dei sistemi insediativi di recente formazione, il recupero delle aree soggette a degrado;
- B. l'individuazione di modelli insediativi coerenti con i processi di formazione dei centri antichi;
- C. la salvaguardia ed il potenziamento delle attività agricole;
- D. la verifica della compatibilità degli allevamenti zootecnici esistenti con gli insediamenti residenziali limitrofi. Attivazione di incentivi per il loro recupero e/o diversa collocazione in ambiti compatibili sia con l'ambiente che con la residenza;
- E. 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;
- F. la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- G. 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.;

- H. individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica;
- I. la conservazione, valorizzazione e recupero dell'antica maglia agraria e del reticolo idrografico che scandiva l'antica tessitura dei campi;
- J. la conservazione e tutela dei boschi planiziari e della vegetazione ripariale;
- K. il collocamento delle nuove previsioni insediative e delle nuove infrastrutture nel rispetto delle logiche dei processi di formazione antichi.

Per il **Sistema delle fattorie granducali** (Tipi e varianti del paesaggio agrario) il P.S. individua i seguenti obiettivi:

- il mantenimento e/o il ripristino delle alberature residue, delle viabilità poderali ed il restauro e la conservazione dei manufatti della bonifica;
- la rinaturalizzazione delle aree attraverso la localizzazione di alberature, macchie di campo, siepi etc. che ripropongano lo schema di paesaggio antico. Il R.U. dovrà individuare forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di tali obiettivi.
- Dovranno essere salvaguardati anche quei manufatti che, pur avendo perso la loro originaria funzione idraulica, costituiscono testimonianza o memoria delle opere idrauliche della bonifica;
- Sono da mantenere e salvaguardare i percorsi sulle sponde e sugli argini dei corsi d'acqua

Inoltre il PS impartisce le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di realizzare nuovi annessi ad uso abitativo;
- eventuali nuovi annessi, a servizio delle unità poderali esistenti, potranno essere realizzati solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e con caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con il contesto;
- è vietata la realizzazione di manufatti di tipo prefabbricato o simili.

Relativamente al sistema insediativo delle **strutture insediative di antica formazione** il PS prescrive di:

- perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e direzionali, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici di antica formazione;
- valorizzare il rapporto tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti;
- mantenere i caratteri tipologici ed i tipi edilizi di antica formazione;

Il PS, inoltre prescrive che il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nel dettaglio, i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree di cui sopra precisando per ciascun ambito:

- le destinazioni ammissibili;
- le categorie di intervento;
- i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi;
- le modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree di pertinenza;
- l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela in rapporto anche con i con visivi da tutelare.

Per quanto riguarda le invarianti strutturali l'area in oggetto ricade all'interno dei **"centri e aggregati antichi"** (Zona A del PRG) e il PS dispone le seguenti prescrizioni da eseguirsi nella redazione del RU, e quindi anche delle successive varianti al RU che interessano tali zone:



- predisporre il monitoraggio e l'aggiornamento del quadro conoscitivo esistente con successiva verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati;
- assumere la vigente normativa predisponendone un adeguamento ed aggiornamento ai fini di incrementare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, e contribuire all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso;

Gli aggiornamenti di cui sopra dovranno tendere a:

- adeguare ed estendere la disciplina degli interventi volta al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio;
- riequilibrare le funzioni, razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;
- limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative;
- assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.

Sempre relativamente alle invarianti strutturali il complesso di edifici in questione risulta classificato dal PS tra gli edifici di valore sulla base delle risultanze del censimento allegato al quadro conoscitivo del PS (Scheda n. 303) e dispone per essi le seguenti prescrizioni da seguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

- predisporre una schedatura che documenti il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse;
- disporre schede normative con le quali disciplinare le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;
- in attesa della redazione della schedatura di cui sopra su tali edifici sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo.

Tenedo conto degli obiettivi sopra richiamati, e valutata la proposta di Variante al RU in questione che riguarda la realizzazione di annessi agricoli da da realizzarsi attraverso apposito PMAA in conformità alla L.R. 65/14, si può affermare che la Variante al RU in oggetto risulta COERENTE con gli obiettivi stabiliti dal PS.

### 3.2. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Come riportato nel documento di avvio del procedimento redatto ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14 l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PTCP come segue:

Sistema territoriale	Sistema territoriale dell'appennino
Unità di paesaggio	CI0808: Piana a Nord dell'Esse di Cortona (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP – Tav. UP000102)
Sottosistema di paesaggio	CI08: Valdichiana (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP – Tav. SP000102)
Tipo ambientale	Alluvioni antiche e recenti (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP – Tav. TP500202)
Tipo di paesaggio	3. Pianure (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP - Tav. TP500202)
Varianti	e. Fattorie granducali della Valdichiana



	(cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP - Tav. TP500202)
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	Oliveto specializzato (parte) Aree urbane (Parte)
Ambiti di tutela del sistema insediativo	Nessuno

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.

### 3.3. PIT

4. Come riportato nel documento di avvio del procedimento redatto ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14 l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PIT come segue:

Il PIT approvato individua l'area oggetto di intervento 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	Pianura bonificata per diversione e per colmate (PBC)
Invariante II I caratteri ecosistemici del paesaggio	Matrice agroecosistemica di pianura
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	8. Morfotipo dei seminativi delle aree di pianura

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 la Variante al RU 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 riguarda l'attuazione di un PMAA che prevede la realizzazione di annessi rurali a servizio dell'Azienda Agricola denominata Bonifiche Ferraresi srl. Poichè ,come previsto dallo stesso PMAA, detti annessi agricoli non possono mutare la destinazione d'uso nemmeno dopo la scadenza temporale dello stesso PMAA e sono quindi destinati alla demolizione nel caso in cui venga meno l'attività agricola, è plausibile ammettere che la variante in oggetto non riduce in maniera irreversibile gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, ma introduce invece elementi necessari per la valorizzazione del territorio che in tale ambito ha una connotazione fortemente agricola.

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

Il vigente Piano Strutturale non individua in maniera esplicita il perimetro del territorio urbanizzato, tuttavia, nella Tavola A.7.b (Il sistema insediativo) individua l'area interessata dall'intervento come ricadente, in parte, all'interno delle strutture insediative di antica formazione.

La variante in oggetto, inoltre, può rientrare tra i casi di esclusione dalla Conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 co.2 lett. c) della L.R. 65/14 in quanto trattasi di ampliamento di attività esistente.

Infine, si osserva che, ai sensi dell'Art. 64 co.8 della L.R. 65/14 l'intervento edilizio previsto dal PMAA collegato alla Variante in oggetto non è soggetto a conferenza di copianificazione in quanto trattasi di intervento che non contiene previsioni che comportano la perdita di destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni d'uso.

Pertanto dal combinato disposto dell'Art. 25 e dell'Art. 64 della L.R. 65/14 e secondo anche quanto emerso dai contributi tecnici ad oggi pervenuti, per la Variante al Ru in oggetto NON risulta necessario acquisire il parere favorevole della conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25, 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 della presente variante al RU.

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

La Variante al RU in oggetto, riguardando l'attuazione di un contestuale PMAA con valenza di Piano Attuativo, di fatto, promuove l'attività agricola come attività economico-produttiva valorizzando l'ambiente e il paesaggio rurale.

Detta variante non risulta in contrasto con le disposizioni di cui al Titolo V della L.R. 65/14 e il procedimento di formazione e della variante rispetta i termini di cui all'Art. 93 della L.R. 65/14.

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

### **7.1. AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

In data 11/02/2016, con Del.C.C. n. 13/16 è stato dato avvio al procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 relativo alla Variante al Ru in oggetto.

### **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 Arezzo in data 19/05/2016.

### **7.3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Ai sensi della L.R. 10/2010 la presente Variante al RU è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e in data 13/04/2016 l'Autorità competente ha espresso il seguente parere: *“I componenti prendono atto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia di VAS e dagli Enti territorialmente interessati e di seguito riportati:*

- 1. Contributo dell'autorità di Bacino del fiume Arno pervenuto a questa amministrazione a mezzo posta elettronica certificata in data 17/03/2016;*
- 2. Contributo del ministero delle attività culturali e del turismo pervenuto a mezzo posta elettronica certificata in data 17/03/2016;*
- 3. Contributo di ARPAT pervenuto a mezzo posta elettronica certificata in data 21/03/2016.*

*Non risultano pervenuti altri contributi in merito alla procedura di Verifica di VAS di cui alla Variante in oggetto.*

*Vista la documentazione presentata per la verifica di assoggettabilità a VAS e visti i contributi degli Enti interessati, si ritiene che la Variante al RU in oggetto, non avendo impatti significativi sull'ambiente non è da sottoporre a procedure di VAS.”*

### **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 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 20/05/2016.

### **7.5. 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 Regolamento per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano sono di seguito riportati:

- Norme tecniche di attuazione integrate dell'Art. 5 di cui al paragrafo 2.3 della presente relazione
- Scheda n. 124
- Scheda n. 124: Proposta di variante
- Relazione Tecnica
- Relazione Geologica ed Idrogeologica
- 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. l'adozione, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi degli Artt. 19 e 20 della L.R.T. n. 65/14, la variante al Regolamento Urbanistico per per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio:
  - Norme tecniche di attuazione integrate dell'Art. 5 di cui al paragrafo 2.3 della Relazione del Responsabile del procedimento
  - Scheda n. 124
  - Scheda n. 124: Proposta di variante
  - Relazione Tecnica
  - Relazione Geologica ed Idrogeologica
  - 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

**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, da espletare in seguito all'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale;

Cortona, li 20/05/2016

***Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Marica BRUNI***