

Provincia di Arezzo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n° 42 del 27/05/2020

OGGETTO: Variante al RU con contestuale piano di recupero per la rigenerazione di ambiti e di edifici già funzionali alle attività agricole ed appartenenti alla antica Fattoria di Santa Caterina in Località Santa Caterina La Fratta. Proprietà Leopoldine spa. Avvio del procedimento ai sensi dell' Art. 17 della L.R. 65/14

L'anno duemilaventi il giorno 27 - ventisette - del mese maggio alle ore 15:13 nella sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in sessione ordinaria ed in seduta pubblica.

All'appello risultano i Signori:

MEONI LUCIANO	SINDACO	*
MATTONI NICOLA	Consigliere	*
GHEZZI LUCA	Consigliere	*
TURCHETTI SANTINO	Consigliere	*
LUPETTI LUCIA	Consigliere	*
DEL TREGGIA ARIANNA	Consigliere	*
FORCONI MARIA ISOLINA	Consigliere	*
FANICCHI FRANCESCO	Consigliere	*
BALDETTI GIOVANNI	Consigliere	*
CARINI NICOLA	Consigliere	*
MILANI ALBERTO	Consigliere	*
BERNARDINI ANDREA	Consigliere	*
BIGLIAZZI VANESSA	Consigliere	*
CAVALLUCCI DIEGO	Consigliere	*
STANGANINI MARICA	Consigliere	*
CAVALLI GINO	Consigliere	*
CALZOLARI RACHELE	Consigliere	-

Presiede **Il Presidente del Consiglio, Carini Nicola**

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale: **Il Segretario Comunale, Dott. Dottori Roberto**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 15/10/2019, con nota prot. n. 34246, Leopoldine S.P.A. e Immobiliare Buturnolo s.r.l. hanno presentato la richiesta di approvazione del Piano di Recupero con contestuale Variante al RU redatto ai sensi degli Artt. 5, 12, 17, 35, 36, 42 delle NTA del R.U.C. e degli Artt. 107-112 della L.R.T. n. 65/2014 per l'attuazione di interventi in Zona "A matrice storica", in "Sottozona B2", in Zona "E5" in Località La Fratta;

- con Del.G.C. n. 7 del 05/02/2020 attraverso apposito atto di indirizzo, è stato dato mandato a questo ufficio di *"inviare al Consiglio Comunale il Documento preliminare di VAS relativo alla Variante al RU proposta da Leopoldine S.P.A. e Immobiliare Buturnolo s.r.l ai fini della Presa d'Atto del Documento preliminare della Verifica di VAS. Considerando che dovrà essere richiesta documentazione integrativa, si rimanda l'avvio del procedimento all'avvenuto espletamento della eventuale Conferenza di Copianificazione e del parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Urbanistica;"*

-in data 10/02/2020 la Commissione Edilizia ha espresso parere sospensivo con richiesta integrazioni e sopralluogo. Dopo il sopralluogo, in data 20/02/2020, ha richiesto ulteriore documentazione integrativa.

- con Deliberazione del Consiglio Regionale 25 febbraio 2020, n. 13 è stato approvato il Progetto di Paesaggio "Le Leopoldine in Val di Chiana", di cui all'articolo 34 della disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR).

- in data 11/03/2020 con prot. n. 9109 è stata richiesta alla Regione Toscana la convocazione delle Conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. 65/14 per la Variante al RU per l'attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. La Fratta in oggetto.

Preso atto che il progetto in oggetto, relativo alla variante al RU per l'attuazione di un Piano di Recupero, è stato redatto dal Gruppo di progettazione AGIRE, ARCOENGINEERING, Ing. Pietro Cretella, Geom. Alessandro Belardini, Studi geologici Dott. Alessandro Rossi, e risulta costituito dai seguenti elaborati:

Allegato A Relazione Generale;

Allegato B Norme Tecniche di Attuazione;

Allegato C Relazione preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS;

Allegato D Relazione Geologico-Geotecnica-Idraulica di fattibilità e schede per deposito presso Ufficio del genio Civile;

Tav.01 inquadramento territoriale, estratto CTR, RU, catastale, vista zenitale;

Tav.02 inquadramento territoriale, rete della viabilità, sottoservizi a rete, individuazione dei lotti;

Tav.03 opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Fattoria di Santa Caterina Lotto1;

Tav.04 piante piano interrato stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.05 piante piano terra stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.06 piante piano primo stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto1;

Tav.07 piante piano secondo stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.08 prospetti e sezioni stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.09 stato sovrapposto Fattoria di santa Caterina Lotto 1;

Tav.10 verifica parametri urbanistici ed edilizi Fattoria di Santa Caterina Lotto1;
Tav.11 opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Podere Buturniolo Lotto 2;
Tav.12 piante piano terra e primo stato di progetto e sovrapposto Podere Buturniolo Lotto 2;
Tav.13 prospetti e sezioni stato di progetto Podere Buturniolo Lotto 2;
Tav.14 verifica parametri urbanistici ed edilizi Podere Buturniolo Lotto 2;
Tav.15 opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Podere Zivo Lotto 3;
Tav.16 piante piano terra e primo stato di progetto Podere Zivo Lotto 3;
Tav.17 piante coperture stato di progetto e stato sovrapposto Podere Zivo Lotto 3;
Tav.18 prospetti e sezioni stato di progetto Podere Zivo Lotto 3;
Tav.19 verifica parametri urbanistici ed edilizi Podere Zivo Lotto 3.

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Fattoria di Santa Caterina (lotto 1)

Tav.01 inquadramento;
Tav.02 piano quotato;
Tav.03 planimetria;
Tav.04 villa;
Tav.05 officina;
Tav.06 garages;
Tav.07 appartamento e cantine;
Tav.08 abitazione ed annessi;
Tav.09 magazzini;
Tav.10 edifici a corte;
Tav.11 raccolta fotografica.

Podere Buturniolo (lotto 2)

Tav.01 inquadramento;
Tav.02 piano quotato;
Tav.03 planimetria generale;
Tav.04 edificio principale;
Tav.05 annesso diruto;
Tav.06 stalla;
Tav.07 raccolta fotografica.

Podere Zivo Modello (lotto3)

Tav.01 inquadramento,
Tav.02 piano quotato;
Tav.03 planimetria generale;
Tav.04 edificio principale;

Tav.05 stalla sx;
Tav.06 stalla dx;
Tav.07 annessi;
Tav.08 raccolta fotografica.

Elaborati integrativi inviati in data 07-04-2020 prot. n. 11537:

relazione generale.20200306 allegato A

NTA allegato B.20200306

dichiarazione sostitutiva atto notorio

POZZI allegato F

progetto bioclimatico 1 allegato H

variante RU allegato I

variante RU NTA allegato L

verifica fonti rinnovabili allegato G

verifica art.13 bis RE allegato E

Tav.I

Tav.2

Tav.2 bis

Tav.3

Tav.4

Tav.5

Tav.6

Tav.7

Tav.7 bis

Tav.8

Tav.9

Tav.10

Tav.11

Tav.12

Tav.13

Tav.14

Tav.14 bis

Tav.15

Tav.16

Tav.17

Tav.17 bis

Tav.18

Tav.19

Elaborati integrativi inviati in data 28-04-2020 prot. n. 13363:

Tav.I

Tav.II

Tav.7 bis.20200427

Tav.10 bis

Tav. 17 bis

Dato atto che l'area ricompresa all'interno della variante al RU e sottoposta a Piano di Recupero risulta di proprietà dei richiedenti Leopoldine s.p.a. con sede in Jolanda di Savoia (FE), via Cavicchi 2, c.f. 02022100388 (Fattoria di Santa Caterina, ex Circolo, Podere Zivo Modello) e di Immobiliare Buturniolo s.r.l. con sede in Corso della Giovecca 80 Ferrara, c.f. 02048340380 (Podere Buturniolo).

Considerato che la finalità del progetto è la rigenerazione di ambiti e di edifici già funzionali alle attività agricole ed appartenenti alla antica Fattoria di Creti, oggi di Santa Caterina, in Località La Fratta nel Comune di Cortona.

Che all'interno dell'area oggetto di intervento sono stati individuati n. 3 lotti di intervento che coincidono con gli ambiti riconducibili alla Fattoria di Santa Caterina ed ex Circolo (Lotto 1), Podere Buturniolo (Lotto2), Podere Zivo Modello (Lotto 3).

Che il Piano di Recupero prende in esame le aree sopra descritte perché ne riconosce lo stato di degrado e, per facilitare l'alto livello di investimento richiesto dalle opere di recupero necessarie per il miglioramento della situazione edilizia esistente, definisce modalità specifiche di intervento per ognuno dei tre Lotti.

Che gli immobili sono individuati al Catasto del Comune di Cortona come descritto di seguito:

>Lotto 1: Fattoria S. Caterina - Ex Circolo Foglio 191 p.lle 23,24,25,32,190,191,192;

>Lotto 2: Podere Buturniolo S.P. 28 Foglio 189 p.lle 10, 20, 22;

>Lotto 3: Podere Zivo S.P. 28 Foglio 189 p.lle 5, 7, 29.

Considerato che le aree interessate dalla variante in oggetto risultano attualmente individuate dal R.U. vigente come descritto di seguito:

>Fattoria di Santa Caterina: Centro Abitato Fratta, Area di tutela paesistica delle ville, zona omogenea A-Matrice Storica;

>Ex Circolo: Centro Abitato Fratta, Sottozona B2;

>Podere Buturniolo: zona omogenea E5-Area Delle Fattorie Granducali, scheda 400 del censimento del patrimonio edilizio di valore storico, zona esterna al centro abitato.

>Podere Zivo Modello: zona omogenea E5-Area Delle Fattorie Granducali, scheda n. 402 del censimento del patrimonio edilizio di valore storico, zona esterna al centro abitato.

Evidenziato che il PdR, e quindi la variante, vorrebbero prevedere la demolizione di edifici dismessi con successiva ricostruzione, a parità di volume, e cambio di destinazione d'uso con incremento delle unità immobiliari.

Accertato quindi che anche ai sensi dell'art. 79 e dell'art. 82 della L.R. 65/14, si rende necessaria la

presente variante, poichè trattasi di intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede il cambio d'uso degli immobili esistenti, contemplato dal RU solo con incremento di, al massimo, una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente.

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento e gli elaborati alla stessa allegati consistenti in :

-relazione generale.20200306 allegato A

-NTA allegato B.20200306

-dichiarazione sostitutiva atto notorio

-POZZI allegato F

-variante RU allegato I

-variante RU NTA allegato L

Tav.I

Tav.II

Tav.2

Tav.2 bis

Tav.3

Tav.4

Tav.5

Tav.6

Tav.7

Tav.7 bis.20200427

Tav.8

Tav.9

Tav.10

Tav.10 bis

Tav.11

Tav.12

Tav.13

Tav.14

Tav.14 bis

Tav.15

Tav.16

Tav.17

Tav.17 bis

Tav.18

Tav.19

Preso atto che la variante presentata contiene previsioni di impiego di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'Art. 224 della L.R. 65/14 (vedi successivo Par. 4 e 6), pertanto in data 11/03/2020 con prot. n. 9109 è stata richiesta alla Regione Toscana la convocazione delle Conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. 65/14 per la Variante al RU per l'attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. La Fratta in oggetto. La Regione Toscana, in data 31/03/2020 con prot. n.10752, ha comunicato che *“verificata la conformità degli interventi previsti dal PdR al Piano di Paesaggio “Leopoldine in Val di Chiana”, questi non dovranno essere soggetti alla Conferenza art. 25 della l.r. 65/2014.”*”

Verificato che le aree oggetto di variante al RU ricadono, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, in:

>Fattoria di Santa Caterina: Centro Abitato Fratta, Area di tutela paesistica delle ville, zona omogenea A-Matrice Storica;

>Ex Circolo: Centro Abitato Fratta, Sottozona B2;

>Podere Buturmiolo: zona omogenea E5-Area Delle Fattorie Granducali, scheda 400 del censimento del patrimonio edilizio di valore storico, zona esterna al centro abitato.

>Podere Zivo Modello: zona omogenea E5-Area Delle Fattorie Granducali, scheda n. 402 del censimento del patrimonio edilizio di valore storico, zona esterna al centro abitato.

Verificato che il Piano Strutturale individua l'area oggetto di intervento come:

Sistema	CI08: Valdichiana
Tav. A.01 del PS	(cfr. Art. 3.1.1.3 delle NTA)
Subsistema	Subsistema della Pianura
Tav. A.02 del PS	(cfr. Art. 3.1.2.4 delle NTA)
Tipi e varianti del paesaggio agrario	4c: Sistema delle fattorie granducali
Tav. A.03 del PS	(cfr. Art. 3.2.5.9 delle NTA)

Dato atto che il PTCP individua l'area oggetto di intervento come:

Il PTCP individua l'area oggetto di intervento come:	
Sistema territoriale	Sistema territoriale dell'Arno (PGRA tav. 833 e 847)
Unità di paesaggio	CI0808 Piana a nord dell'Esse di Cortona
Tavola D	(cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP)
Sottosistema di paesaggio	CI08 Valdichiana

Tavola C	(cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP)
Tipo ambientale <i>Tav. D-sud PTCP</i>	Alluvioni antiche e recenti (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Tipo di paesaggio <i>Tav. D-sud PTCP</i>	3. Pianure (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)

Che inoltre il PTCP individua l'area oggetto di intervento all'interno del Tipo Ambientale Alluvioni antiche e recenti, Tipo di paesaggio 3. Pianura, Varianti e) Fattorie granducali della Val di Chiana, g) Tessuti agricolo-residenziali, così come riportato all'art. 22 delle NTA del PTCP.

Dato atto altresì che 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	Margine Inferiore (MARi)
Invariante II I caratteri ecosistemici del paesaggio	Matrice agroecosistemica di pianura
Invariante III Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutt	1. Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali. 1.5. Arezzo e Valdichiana
Invariante IV I Caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali	Morfotipi delle colture erbacee 8: Morfotipo dei seminativi di bonifica

Precisato che l'area oggetto di intervento non ricade all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell' Art. 136 del D.Lgs. 42/2004 ed è esterna a zone di interesse archeologico e zone tutelate ai sensi dell' Art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e che inoltre il PdR in questione non prevede impianti eolici o a biomasse per produzione di energia.

Verificato che la presente Variante al RU non prevede la richiesta di contributi tecnici ad Enti od

organismi pubblici.

Ricordato che la Variante al RU in oggetto è stata sottoposta a verifica di VAS di cui all'Art. 22 della L.R. 10/2010 ai sensi del combinato disposto degli Art. 5 e 5 bis della medesima Legge.

Che con Del.C.C. n. 23 del 02/03/2020 il Consiglio Comunale ha preso atto del Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS e ha proposto 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 Assoggettabilità a VAS.

Che in data 12/03/2020 si è tenuta la prima seduta della Autorità Competente in materia di VAS e in data 13/03/2020 con prot. n. 9370 sono stati inviati ai Soggetti Competenti in materia Ambientale il Rapporto Preliminare e tutti gli allegati riguardanti la variante in oggetto.

Che in data 12/05/2020 si è tenuta la seconda seduta della Autorità Competente in materia di VAS la quale, presa visione dei contributi ricevuti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, ha espresso il seguente parere di competenza: "La commissione dell'Autorità Competente esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS".

Preso atto che la Commissione Edilizia si è riunita in data 10/02/2020 e in data 20/02/2020 ed ha espresso i pareri n. 8/2020 e n. 31/2020 riportati nel Documento di Avvio del Procedimento redatto dal Responsabile del Procedimento;

Che al momento l'iter tecnico istruttorio della variante al RU in esame e del contestuale piano di recupero è sospeso in attesa di tutta la documentazione integrativa richiesta dalla Commissione Edilizia Urbanistica e dal Responsabile del Procedimento.

Considerato che il programma delle attività di informazione e partecipazione prevede il coinvolgimento della REGIONE TOSCANA e della PROVINCIA DI AREZZO

Tenuto conto che ai sensi della L.R. 65/14 l'approvazione della Variante al RU in oggetto segue il procedimento dettato dal Titolo II Capo I della L.R. così come stabilito all'Art. 222 della L.R. 65/14, così schematizzato:

1. Avvio del procedimento con contestuale invio del documento di cui all'Art.22 della L.R. 10/2010 all'Autorità Competente in materia di VAS;
2. Provvedimenti di Verifica di assoggettabilità a VAS (già espletato – vedi paragrafo 4.1 del Documento di Avvio del Procedimento)
3. Adozione in Consiglio Comunale
4. Trasmissione a Regione e Provincia del provvedimento adottato;
5. Pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di adozione;
6. Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T., gli atti sono resi accessibili nel sito del Comune e, nei successivi 60 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni;
7. Decorso il termine di cui al punto 6 il Consiglio Comunale approva la variante e controdeduce in ordine alle osservazioni ricevute e pubblica sul B.U.R.T. il relativo avviso;
8. Trasmissione a Regione e Provincia del provvedimento approvato;
9. Pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione da effettuarsi almeno 15gg dopo la trasmissione di cui al punto 8;
10. La variante al RU acquista efficacia trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T.

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 Sig. 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;

Con voto unanime, espresso per alzata di mano dai n. 16 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. di procedere in conformità all'art. 17 L.R.T. 65/2014 all'avvio del procedimento per la Variante al Regolamento Urbanistico per l'attuazione di un piano di recupero sito in loc. Fratta nel Comune di Cortona (ai sensi dell'art. 36 delle NTA del RU, dell'art. 222 comma 1 della L.R. 65/2014) proposta dalla Società Leopoldine spa e Immobiliare Buturgnolo srl;
2. di prendere atto del verbale del 12/05/2020 relativo alla seconda seduta della Autorità Competente in materia di VAS la quale, presa visione dei contributi ricevuti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, ha espresso il seguente parere di competenza: "La commissione dell'Autorità Competente esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS"
3. 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
4. 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;
5. di nominare con il presente atto il Garante dell'informazione e della partecipazione nella persona del Dott. PIETRO ZUCCHINI
6. 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 di cui alla Del.C.C. n. 23 del 02/03/2020;

7. 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;

8. di rendere accessibile ai cittadini, anche in via telematica, il provvedimento di avvio del procedimento e gli allegati;

9. di trasmettere la deliberazione con i suoi allegati al Garante della Informazione e Partecipazione per tutto quanto di competenza;

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4 comma del D.L.vo 267/2000, con voto unanime, espresso per alzata di mano dai n. 16 consiglieri presenti e votanti.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente del Consiglio
Carini Nicola**

**Il Segretario Comunale
Dott. Dottori Roberto**

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**