

Provincia di Arezzo

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**n° 106 del 08/11/2018**

**OGGETTO:** Variante al Piano di Recupero approvato con Del.C.C. n. 58 del 07/05/2010 Complesso Edilizio di Montemaggio e Montemaggio di Sotto. Proprietà - Audi Pierre. Approvazione ai sensi dell'Art. 112 della L.R. 65/14.

L'anno duemiladiciotto il giorno 08 - otto - del mese novembre alle ore 17:21 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 straordinaria ed in seduta pubblica.

All'appello risultano i Signori:

BASANIERI FRANCESCA	SINDACO	*
TANGANELLI LORENA	Consigliere	*
BIGLIAZZI VANESSA	Consigliere	*
OTTAVI SILVIA	Consigliere	*
FRAGAI GIANLUCA	Consigliere	*
CAVALLI GINO	Consigliere	*
SARRI ELENA	Consigliere	*
GUERRINI EUGENIO	Consigliere	*
CATERINI PAOLA	Consigliere	*
SCORCUCCHI MATTEO	Consigliere	*
MANFREDA TEODORO	Consigliere	-
ROSSI PAOLO	Consigliere	-
MEONI LUCIANO	Consigliere	*
CARINI NICOLA	Consigliere	*
BERTI FABIO	Consigliere	-
FERRI ALESSANDRO	Consigliere	*
MORONI MARCO	Consigliere	*

Presiede **Il Presidente del Consiglio, Tanganelli Lorena**

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

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in data 19/03/2018, con prot. n. 10973 il Sig. Audi Pierre ha richiesto l'approvazione della variante al Piano di Recupero approvato con Del.C.C. n. 58 del 07/05/2010;

Che successivamente, in data 17/05/2018 con prot. n. 18539, in data 20/06/2018 con prot. n. 23141, in data 13/08/2018 con prot. n. 29575 e in data 19/10/2018 con prot. n. 37781 sono pervenute ulteriori integrazioni agli elaborati progettuali in oggetto;

Che il Piano Recupero in oggetto è stato approvato con Del.C.C. n. 58 del 07/05/2010 e il relativo avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 29 del 21/07/2010. Gli interventi riguardavano la riorganizzazione funzionale dei complessi edilizi di Montemaggio e Montemaggio di Sotto di proprietà del Sig. Audi Pierre;

Che la proprietà del Sig. Audi Pierre si estende per circa 380 ettari costituiti prevalentemente da bosco all'interno del quale si aprono due radure dove alloggiano i complessi edilizi di Montemaggio e Montemaggio di Sotto distanti in linea d'aria circa 150m. A Montemaggio si trovano i due edifici principali (ex convento e villa), mentre a Montemaggio di Sotto si trova un edificio rurale ed alcuni annessi;

Che il monastero femminile di Montemaggio fu fondato nel secolo XI e rimase tale fino al 1600 circa, successivamente il complesso mantenne comunque il suo uso religioso con la celebrazione delle messe nella piccola chiesetta fino a tutto il XVIII secolo. Quindi la proprietà venne ceduta a privati che utilizzavano i beni a fini abitativi ed agricoli fino agli anni '50 dello scorso secolo quando tutto venne definitivamente abbandonato e lasciato all'incuria e al degrado;

Che il Sig. Audi, attraverso una serie di singoli interventi prima, e con il Piano di Recupero poi, ha inteso effettuare un intervento complessivo di risanamento e recupero dei fabbricati oltre che riordinare e riorganizzare i due complessi edilizi;

Ricordato che con il Piano di recupero approvato nel 2010 si prevedeva quindi:

Nel complesso edilizio di Montemaggio:

Per l'edificio A (edificio principale del complesso di Monte Maggio) la demolizione e ricostruzione con la possibilità di recuperare una parte dei volumi non ricostruiti per la realizzazione di nuovi locali interrati da ubicare in adiacenza all'edificio stesso e che verranno utilizzati quali parcheggio, locali tecnici e magazzini;

Per l'edificio B essendo già stati effettuati lavori di restauro e risanamento conservativo non venivano previsti interventi;

Per l'edificio C ubicato in Montemaggio sul retro dell'edificio A, essendo il fabbricato situato in prossimità di una scarpata si prevedevano interventi di demolizione e il recupero dei volumi in altra sede;

Realizzazione di un nuovo edificio denominato "Pool-house", a servizio della piscina e realizzato recuperando parte dei volumi non ricostruiti per l'edificio A. Edificio semplice di modeste dimensioni ad un unico piano fuori terra e copertura a due falde;

Realizzazione di un locale tecnico seminterrato che raccoglie le derivazioni principali di tutti gli impianti a servizio degli edifici;

Realizzazione di uno “locale studio” avente forma e dimensioni riconducibili all’edificio C e ubicato in prossimità della viabilità di accesso a Montemaggio;

Realizzazione di un “edificio pluriuso” con le volumetrie residue dai volumi demoliti dell’edificio C e non ricostruiti dell’Edificio A; trattasi di un edificio ad un unico piano fuori terra di forma semplice, coperto con tetto a capanna e collocato anch’esso in prossimità della viabilità di accesso a Montemaggio;

Nel complesso edilizio di Montemaggio di Sotto:

Per l’edificio D ubicato in Montemaggio di Sotto se ne prevedeva la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione delle parti non più idonee staticamente; sull’edificio D si prevedeva anche la realizzazione di locali interrati fuori dell’area di sedime la cui volumetria derivava dai locali non ricostruiti dell’edificio A ubicato in Loc. Montemaggio;

Per l’edificio E ubicato in Montemaggio di Sotto, analogamente all’edificio D se ne prevedeva la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione delle parti non più idonee staticamente.

Accertato che la quantità del volume recuperabile totale prevista nel PdR approvato è pari a 1.313,10mc e che con le varie pratiche edilizie già presentate sono già stati utilizzati 509,00mc per la realizzazione del locale interrato adiacente all’edificio A (costruito fuori sagoma rispetto alla stesso e pertanto computato ai fini volumetrici) e 118,08mc per la realizzazione dell’edificio denominato “pool house”;

Dato atto che rimangono quindi 686,02mc che nel progetto originario potevano essere utilizzati per un volume interrato fuori sagoma a servizio dell’edificio D in Loc. monte maggio di Sotto e per la costruzione di due nuovi edifici a monte maggio: il primo di questi era un fabbricato monocellulare a due piani denominato “locale studio”, il secondo un edificio pluriuso ad un unico piano fuori terra. Questi fabbricati erano ubicati in prossimità della viabilità di accesso a Montemaggio su due terrazzamenti a monte rispetto agli edifici A e B;

Preso atto che la variante al PdR in oggetto prevede di non realizzare i locali interrati ubicati in Montemaggio di Sotto e quindi di non “spostare” in tale sito le volumetrie derivanti dall’edificio A e dall’edificio C siti in Loc. monte maggio;

Che la variante prevede altresì di non realizzare il “locale studio” e l’edificio “pluriuso” recuperando tutte le volumetrie non ricostruite per realizzare un unico edificio a destinazione abitativa da collocare nella solita ubicazione dell’edificio “locale studio” e “pluriuso”. Le due aree destinate alla ricostruzione del locale studio e pluriuso saranno unite per la ricostruzione di un unico edificio con un piano terra posto su due diversi livelli dei terrazzamenti esistenti, uno interrato sotto alla porzione a monte dell’edificio e, sempre sullo stesso corpo di fabbrica, un primo piano;

Verificato che il progetto, secondo quanto indicato dal progettista nella Relazione Tecnica rispetta le precedenti previsioni non solo per la localizzazione, ma anche per la distribuzione generale dei volumi, con un piano fuori terra sul terrazzamento inferiore (ove era ubicato il locale pluriuso) e due piani fuori terra su quello a monte (ove era ubicato il locale studio);

Dato atto pertanto che il nuovo edificio ad uso abitativo potrà sviluppare una volumetria massima di 686,02mc;

Che esternamente si prevede la possibilità di realizzare un gazebo esterno con semplice struttura a telaio in legno e/o metallo e copertura non continua con pannelli fotovoltaici o solari. Le

sistemazioni degli spazi pertinenziali si limiteranno alla realizzazione di aree pavimentate, marciapiedi, percorsi pedonali, scale, barbecue e altre opere di modesta entità;

Che il progetto della presente variante al piano di recupero contiene tutti gli atti di cui all'Art. 109 della L.R. 65/14 e all'Art. 5 delle NTA del RU, salvo quanto non necessario in relazione alla tipologia della progettazione;

Che gli elaborati relativi alla Variante 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 risultano così costituiti:

- Tav. 1.Vpdr: Inquadramento territoriale, Planimetrie generali - febbraio 2018
- Tav. 2.Vpdr: Categorie di intervento relativo alle aree (previsioni PdR approvato) – febbraio 2018
- Tav. 3.Vpdr: Planimetria ipotesi di progetto (stato autorizzato) – febbraio 2018
- Tav. 4.Vpdr: Planimetria ipotesi di progetto (variante proposta) – febbraio 2018
- Tav. 5.Vpdr: Interventi su edifici esistenti – Montemaggio di Sotto (stato autorizzato) – febbraio 2018
- Tav. 6.Vpdr: Schemi progettuali per recuperi volumetrici (stato autorizzato) – febbraio 2018
- Tav. 7.Vpdr: Interventi su edifici esistenti – Montemaggio di Sotto (stato variato) – febbraio 2018
- Tav. 8c.Vpdr: Schemi progettuali per recuperi volumetrici Sezioni ambientali – sezioni quotate – ottobre 2018
- Tav. A.Vpdr: Relazione tecnica Documentazione fotografica – Febbraio 2018
- Tav. Int.Vpdr: Integrazioni – giugno 2018
- Tav. B.Vpdr: Norme tecniche di attuazione – Febbraio 2018
- Tav. C.Vpdr: Relazione tecnica aspetti bioclimatici – Febbraio 2018
- Relazione geologica
- Relazione ai fini dell'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS - maggio 2018

Ricordato che l'area in oggetto interessa in parte i beni paesaggistici di cui all'art. 142 co.1 lett g (boschi e foreste) D. Lgs. 42/04 e s.m.i., e che tuttavia gli interventi edilizi sono tutti esterni all'area boschiva;

Che inoltre, ai sensi di quanto stabilito all'art. 9 dell'“*Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, tra il MiBACT e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica*” siglato in data 16/12/2016 “*limitatamente alle ipotesi di particolari varianti ai piani attuativi, disciplinate dall'art. 112 della L.R. n. 65/2014, dato il carattere delle stesse, ed al solo fine di non aggravare i relativi procedimenti di approvazione, non si procede alla applicazione a tali varianti delle Disposizioni transitorie di cui all'art. 23 della Disciplina del PITPPR*”.

Preso atto che in data 13/09/2018 la Commissione Edilizia ha espresso il seguente parere:

Parere n. 233/18 del 13/09/2018

“*In relazione alla conservazione del tetto a falda unica della porzione ""lato laghetto"" la commissione a maggioranza esprime PARERE FAVOREVOLE.*”

*Riguardo a quanto evidenziato nel precedente parere n. 178/18 si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni e condizioni:*

- 1. Non dovranno essere realizzati i muretti ""cortilivi"" attaccati al fabbricato;*
- 2. i movimenti di terra ed i relativi muri di sostegno dovranno essere limitati a 70cm;*
- 3. dovranno essere adeguati gli elaborati rendendo congruente la pianta con quanto rappresentato nei prospetti.”*

Verificato che gli elaborati presentati in data 19/10/2018 sono stati adeguati al parere della Commissione edilizia del 13/09/2018, ma che rimangono alcune precisazioni da effettuare nelle NTA come meglio specificato al paragrafo 5 della Relazione del Responsabile del procedimento;

Dato atto che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire e che al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati;

Accertato che la variante al piano attuativo in oggetto, ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/14 e dell'Art. 7 delle NTA del RU, è stata verificata in coerenza alle norme di PRGC vigente al momento della presentazione della richiesta di piano di recupero originaria;

Che sia il PS che il PTCP non contengono indicazioni specifiche riguardanti l'area in questione, pertanto la variante al PA in oggetto risulta coerente, con le previsioni, i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale approvato, nonché alle direttive e prescrizioni del PTCP;

Dato atto che la Variante in oggetto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015 e che 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;

Ricordato che Il piano attuativo in oggetto è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 5 co. 3ter della L.R. 10/2015 e che in data 03/07/2018 l'Autorità Competente in materia di VAS ha espresso il seguente parere:

*Viste le integrazioni pervenute si ritiene di poter escludere l'intervento in oggetto dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.*

Preso atto pertanto che il piano attuativo in oggetto risulta escluso dalla procedura di verifica di assoggettabilità VAS;

Ricordato che 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;

Dato atto che a seguito dell'istruttoria tecnica si ritiene di dover precisare nelle NTA quanto specificato al paragrafo 5 della relazione del responsabile del procedimento;

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento con la quale si dà atto che la variante in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico vigenti e che la stessa non comporta aumento della superficie utile lorda, nè dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel PA oggetto di variante (verde e parcheggi);

Dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e che, pertanto sullo stesso non deve essere espresso il parere del responsabile di ragioneria, in ordine alla regolarità contabile, secondo quanto previsto dall'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000.”

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif.;

Con n. 11 voti favorevoli e n. 3 astenuti (Meoni, Carini e Scorcucchi) espressi per alzata di mano dai n. 14 consiglieri presenti;

### **DELIBERA**

1. Di prendere atto della Relazione Motivata redatta, ai sensi dell'Art. 5 co.3ter della L.R. 10/2010, dal progettista del piano di recupero e di farla propria (Tav. 8).

2. Di prendere atto altresì del parere dell'Autorità competente in materia di VAS ai fini dell'esclusione del PdR in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010 e di seguito riportato:

*Viste le integrazioni pervenute si ritiene di poter escludere l'intervento in oggetto dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.*

3. L'approvazione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 112 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo alla Variante al Piano di Recupero Approvato con Del.C.C. n. 58 del 17/05/2010, proposta dal Sig. Audi Pierre i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Tav. 1.Vpdr: Inquadramento territoriale, Planimetrie generali - febbraio 2018
- Tav. 2.Vpdr: Categorie di intervento relativo alle aree (previsioni PdR approvato) – febbraio 2018
- Tav. 3.Vpdr: Planimetria ipotesi di progetto (stato autorizzato) – febbraio 2018
- Tav. 4.Vpdr: Planimetria ipotesi di progetto (variante proposta) – febbraio 2018
- Tav. 5.Vpdr: Interventi su edifici esistenti – Montemaggio di Sotto (stato autorizzato) – febbraio 2018
- Tav. 6.Vpdr: Schemi progettuali per recuperi volumetrici (stato autorizzato) – febbraio 2018
- Tav. 7.Vpdr: Interventi su edifici esistenti – Montemaggio di Sotto (stato variato) – febbraio 2018
- Tav. 8c.Vpdr: Schemi progettuali per recuperi volumetrici Sezioni ambientali – sezioni quotate – ottobre 2018
- Tav. A.Vpdr: Relazione tecnica Documentazione fotografica – Febbraio 2018
- Tav. Int.Vpdr: Integrazioni – giugno 2018
- Tav. B.Vpdr: Norme tecniche di attuazione come modificate al paragrafo 5 della Relazione di Responsabile del Procedimento – Ottobre 2018
- Tav. C.Vpdr: Relazione tecnica aspetti bioclimatici – Febbraio 2018
- Relazione geologica
- Relazione ai fini dell'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS - maggio 2018
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 33 della L.R. 65/14

- Rapporto del Garante della Comunicazione

4. Di dare atto che gli elaborati di cui al punto 1 superano gli elaborati approvati con Del.C.C .n 58/2010 là dove in contrasto con questi ultimi.

5. Di dare atto che la validità del Piano di Recupero in oggetto è pari a 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione ovvero fino al 21/07/2020 prorogato fino al 21/07/2023 ai sensi del D.L. 96/2013.

6. Di dare atto che, ai sensi dell'Art. 112 della L.R. 65/14 la Variante al Piano di Lottizzazione in oggetto è approvata con un unico atto;

7. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4 comma- del D.L.vo 267/2000, con n. 11 voti favorevoli e n. 3 astenuti (Meoni, Carini e Scorcucchi) espressi per alzata di mano dai n. 14 consiglieri presenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente del Consiglio  
Tanganelli Lorena**

**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.**