

## PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2016/529	06/07/2016	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
<b>Relatore:</b> BASANIERI FRANCESCA		

### **OGGETTO:**

Variante al Regolamento Urbanistico n.4 per l'attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Case Sparse - Terontola. Proponente: Del Principe Lidia e Garzi Silvana. Adozione ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 65/2014

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **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.

Con la stessa delibera di cui sopra, è stato stabilito che l'avvio del procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 dovesse essere effettuato in seguito agli esiti della Conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. 65/14.

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 in oggetto.

**VISTO** il progetto relativo alla Variante al RU per l'attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Case Sparse – Terontola, redatto dagli Ing. Burbi Massimo e Ing. Burbi Manuela per quanto riguarda la parte urbanistica e dal geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda la indagini geologico-tecniche, composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica (febbraio 2014)
- Normativa tecnica di attuazione (febbraio 2014)
- Tav. 1: Planimetrie della zona con indicazione della zona di validità della variante
- Relazione illustrativa sulle modifiche apportate al progetto iniziale (febbraio 2014)
- Verifiche di cui al co.5 dell'Art. 25 della L.R. 65/14 – Elementi aggiuntivi di valutazione (marzo 2015)
- Tav. n.3 del PdR: Planimetria con progetto di massima con ipotesi relativa alla nuova edificazione (adeguata come richiesto nel parere di esclusione dalla VAS del 01/07/2016)
- Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Enrico Lombardini (ottobre 2012)

**VISTA** la relazione del responsabile del procedimento, redatta ai sensi dell'Art. 33 della L.R., nella quale si è potuto riscontrare che:

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).

La presente variante si rende necessaria affinché sia possibile l'attuazione di un piano di recupero avente per oggetto 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 del PdR, e quindi della Variante al RU, 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..

Considerato quindi che tale intervento eccede le possibilità previste per la sottozona E2, ai sensi dell'Art. 36 del RU, si è resa necessaria la predisposizione della Variante al RU in oggetto.

**DATO ATTO** che in data 09/05/2016 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 110/16 "PARERE FAVOREVOLE a condizione che la relazione geologica sia adeguata al D.P.G.R. 53/R/2011"

**PRESO 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.

**CONSIDERATO** che 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	AP14: Collina di Terontola  (cfr. Art. 3.1.1.2 delle NTA del PS - Tav. 01)
Sub-Sistema	Subsistema della Collina  (cfr. Art. 3.1.2.2 delle NTA del PS - Tav.02)
Tipi e varianti del paesaggio agrario	4f: Piana di Terontola  (cfr. Art. 3.2.5.12 delle NTA del PS - Tav. 03)
Sistema insediativo	Nessuno  (cfr. Art. 3.2.1. delle NTA del PS - Tav. A.07.a del PS)
Invarianti Strutturali	Area di tutela paesistica delle strutture urbane  (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	03: Terontola  (cfr. Art. 3.3.3.3 delle NTA del PS - Tav. A.05 del PS)

Tenedo conto degli obiettivi richiamati nel PS, e valutata la proposta di Variante al RU in questione, si può affermare, come già riportata nella relazione redatta ai fini della conferenza di copianificazione, che la Variante al RU in oggetto risulta COERENTE con gli obiettivi stabiliti dal PS.

**CHE** l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PTCP come segue:

Sistema territoriale	Sistema territoriale dell'appennino
Unità di paesaggio	AP1401 Colline di Terontola (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP)
Sottosistema di paesaggio	AP14 Collina di Terontola (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	Sistema della collina Cortonese (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Zone agronomiche	9: Collina est di arezzo e della 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
Ambiti di tutela del sistema insediativo	Area di tutela paesistica delle strutture urbane (Art. 13 co.5 lett. a) delle NTA del PTCP)

**CHE** 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	Margine inferiore (MARi)
Invariante II  I caratteri ecosistemici del paesaggio	Nodo degli agroecosistemi (parte)  Area urbanizzata (parte)
Invariante III  Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali	1. Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali  1.5. Arezzo e Valdichiana
Invariante IV  I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	20. morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

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 agli esiti della Conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. 65/14 svoltasi in data 04/12/2015.

**PRESO ATTO** che la variante 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, e che pertanto è risultato necessario ottenere il preventivo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. suddetta.

**RICORDATO** che la Conferenza di copianificazione si è riunita in data 04/12/2015 ed ha espresso il seguente parere: "La Conferenza ritiene l'intervento conforme a quanto previsto dall'Art. 25 co.5 della L.R. 65/2014"

**TENUTO CONTO** delle prescrizioni stabilite dalla Conferenza di Copianificazione, la Variante non risulta in contrasto con le disposizioni di cui al Titolo V della L.R. 65/14 e il procedimento di formazione della stessa rispetta i termini di cui all'Art. 93 della L.R. 65/14.

**DATO ATTO** che 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 in oggetto.

**CHE** 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 06/07/2016.

**CHE** in data 17/03/2016 è pervenuto a mezzo pec, il "Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS" relativo alla variante in oggetto e che successivamente in data 06/06/2016 sono pervenute le integrazioni richieste dall'autorità competente ai fini della pronuncia del parere

motivato.

**PRESO ATTO** che in data 01/07/2016 l'Autorità competente ha espresso il seguente parere:

*“Viste le integrazioni pervenute si ritiene di non dover assoggettare a VAS la variante in oggetto purchè siano rispettate le 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;*

*Dette condizioni dovranno essere ottemperate preliminarmente all'adozione della variante al RU”*

**CONSIDERATO** che in data 05/07/2016 è stata fornita la seguente documentazione:

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 in oggetto.

**RITENUTO**, comunque, di dover integrare la NTA come segue:

**Art. 9**

*Dovranno essere rispettate le 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.*

**VALUTATO CHE** 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. 7 delle NTA della presente Variante al RU dovrà essere modificato come segue:

**Art. 7**

*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 della Variante in oggetto, viene fatto riferimento alla L.R. 01/2005 è da intendersi riferito alla L.R. 65/2014.*

**DATO ATTO** che ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dalla presente 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 06/07/2016.

**DATO ATTO** che occorre procedere all'adozione, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi degli Artt. 19 e 20 della L.R.T. n. 65/14, della variante al Regolamento Urbanistico per l'attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Case Sparse- Terontola, proposta dalle sig.re Garzi Silvana e Del Principe Lidia, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio:

- Relazione tecnica (febbraio 2014)
- Normativa tecnica di attuazione (febbraio 2014) integrate come descritto al Par. 7.5 della Relazione del Responsabile del Procedimento
- Tav. 1: Planimetrie della zona con indicazione della zona di validità della variante
- Relazione illustrativa sulle modifiche apportate al progetto iniziale (febbraio 2014)
- Verifiche di cui al co.5 dell'Art. 25 della L.R. 65/14 – Elementi aggiuntivi di valutazione (marzo 2015)
- Tav. n.3 del PdR: Planimetria con progetto di massima con ipotesi relativa alla nuova edificazione (adeguata come richiesto nel parere di esclusione dalla VAS del 01/07/2016)
- Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Enrico Lombardini (ottobre 2012)
- 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

**Visto** l'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014;

**Visto** l'art.42 "Attribuzioni dei consigli" del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

**Visti** i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif.;

**Richiamato** l'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267

## D E L I B E R A

1. **DI ANNULLARE** la presente Del.C.C. n. 61 del 30/09/2013 di adozione della Variante al Regolamento Urbanistico n. 4 per l'attuazione del Piano di Recupero sito in C.S. Terontola;

2. **PRENDERE ATTO** del Parere dell'Autorità Competente in materia di VAS espresso in data 01/07/2016 di seguito riportato:

*“Viste le integrazioni pervenute si ritiene di non dover assoggettare a VAS la variante in oggetto purchè siano rispettate le 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;*

*Dette condizioni dovranno essere ottemperate preliminarmente all'adozione della variante al RU”*

3. **DI ADOTTARE**, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi degli Artt. 19 e 20 della L.R.T. n. 65/14, della variante al Regolamento Urbanistico per l'attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Case Sparse – Terontola, in Cortona descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio:

- Relazione tecnica (febbraio 2014)
- Normativa tecnica di attuazione (febbraio 2014) integrate come descritto al Par. 7.5 della Relazione del Responsabile del Procedimento
- Tav. 1: Planimetrie della zona con indicazione della zona di validità della variante
- Relazione illustrativa sulle modifiche apportate al progetto iniziale (febbraio 2014)

- Verifiche di cui al co.5 dell'Art. 25 della L.R. 65/14 – Elementi aggiuntivi di valutazione (marzo 2015)
- Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Enrico Lombardini (ottobre 2012)
- 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 in materia, da espletare in seguito all'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale;

**VISTI** i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif.;

**VISTA** l'urgenza, con separata votazione, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile.