

Provincia di Arezzo

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**n° 96 del 01/10/2018**

**OGGETTO:** Variante al Regolamento Urbanistico n. 11 per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni. "Podere Vagnotti" - Loc. S. Caterina - Fratta - CORTONA (AR) - Proposta dalla Società Cooperativa OPES EDIFICATRICE . APPROVAZIONE ai sensi degli Artt. 19 e 20 della L.R.T n. 65/2014

L'anno duemiladiciotto il giorno 01 - uno - del mese ottobre alle ore 18:00 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:

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**

La Presidente Tanganelli enuncia i punti n. 10 e n. 11 dell'ordine del giorno, tra loro collegati.

Il Consigliere Meoni prende la parola per dichiarare di non partecipare alla votazione dei punti n. 10, n. 11 e n. 12 dell'ordine del giorno, pertanto esce, facendo attestare il numero dei consiglieri in aula in n. 11.

L'Ing. Bruni procede ad una breve illustrazione dei punti n. 10 e n. 11, comunicando ai presenti che sia per la Variante che per il Piano di Recupero sono pervenute n. 2 osservazioni, nell'ordine da parte della Regione Toscana (Prot. n. 19175 del 22.05.2018) e da parte della Società Opes Edificatrice S.C. (Prot. n. 19598 del 24.05.2018 - autoservazione).

Bruni prosegue indicando che si propone per la Osservazione della Regione l'accoglimento e per l'osservazione OPES Edificatrice l'accoglimento parziale.

Tanganelli pertanto pone in votazione le proposte, che ottengono il seguente risultato:

- 1) Osservazione Regione Toscana di cui al Prot. n. 19175 del 22.05.2018 – Proposta di accoglimento  
Voti favorevoli n. 10, astenuto 1 (Berti)  
**PROPOSTA ACCOLTA**
  
- 2) Osservazione Soc. OPES EDIFICATRICE S.C. di cui al Prot. n. 19598 del 24.05.2018 – Proposta di accoglimento parziale  
Voti favorevoli n. 10, astenuto 1 (Berti)  
**PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO PARZIALE ACCOLTA**

Tanganelli pone quindi in votazione finale, nell'ordine il punto n. 10, riguardante la Variante n. 11, che viene approvato con n. 10 voti favorevoli e n. 1 astensione (Berti), dai n. 11 consiglieri presenti e con separata votazione dichiarato immediatamente eseguibile, parimenti con n. 10 voti favorevoli e n. 1 astensione (Berti).

Successivamente si procede alla votazione finale sul punto n. 11, riguardante il Piano di Recupero collegato alla Variante n. 11, che viene approvato con n. 10 voti favorevoli e n. 1 astensione (Berti), dai n. 11 consiglieri presenti e con separata votazione dichiarato immediatamente eseguibile, parimenti con n. 10 voti favorevoli e n. 1 astensione (Berti).

Al termine,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi sopra indicati e dato atto che restano acquisiti integralmente agli atti in formato digitale, ai sensi dell'art. 57- comma 8 – del Regolamento del Consiglio Comunale ed ai sensi dell'art. 6 del Regolamento per le riprese audio e video del Consiglio Comunale;

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;

Che in data 08/06/2013, con nota prot. n. 14502, la Soc. OPES EDIFICATRICE s.c.a.r.l. ha presentato il progetto relativo ad una Variante al RU per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale l'attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove

abitazioni site in Loc. S. Caterina – Fratta;

Che in data 08/06/2013, con nota prot. n. 14503, la Soc. OPES EDIFICATRICE s.c.a.r.l. ha presentato il contestuale progetto relativo al Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni site in Loc. S. Caterina – Fratta;

Che con Delibera di Giunta n. 51 del 08/05/2015, attraverso apposito atto di indirizzo, è stato dato mandato a questo ufficio di *“predisporre la documentazione necessaria per richiedere alla Regione la Convocazione della Conferenza di Copianificazione, senza procedere al preventivo Avvio del procedimento, e di verificare l’attivazione della procedura di accordo di pianificazione di cui all’art.41 della L.R. 65/14 ricorrendo i presupposti di contrasto con il PIT e con il PO”*;

Che in data 26/11/2014 è entrata in vigore la L.R.10 novembre 2014 n, 65 “Norme per il governo del territorio” che abroga totalmente la L.R. 01/2005;

Che in data 27/03/2015 la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico;

Che in data 07/07/2016 è stato siglato il Protocollo d’intesa finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo delle bonifica granducale della Valdichiana: ville-fattorie, case coloniche “leopoldine” e sistema poderale” approvato con Del.G.R.T. n. 415 del 10/05/2016;

Che il progetto presentato in data 08/06/2013 è stato poi integrato ed adeguato in seguito all’entrata in vigore del PIT-PPR e della sottoscrizione del protocollo oltre che a seguito dei pareri della Conferenza di Copianificazione Regionale e della commissione edilizia;

Che in data 21/12/2017, con Del.C.C. n. 108/17 è stato dato avvio al procedimento di cui all’Art. 17 della L.R. 65/14 relativo alla Variante al RU correlata al PdR in oggetto;

Ricordato che ai sensi degli Art.. 19 e 20 della L.R. 65/14, con Del.C.C. n. 32 del 26/03/2018, è stata adottata la Variante n. 11 al Regolamento Urbanistico relativa per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale l’attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni;

Che, inoltre, ai sensi dell’Art. 111 della stessa legge, con Del.C.C. n. 33 del 26/03/2018 è stato adottato il contestuale Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni in Loc. “Podere Vagnotti”, S. Caterina;

Dato atto che l’inquadramento, i contenuti della Variante n°11 e del Piano di Recupero, oltre a tutti gli adempimenti propedeutici all’adozione degli stessi, sono illustrati negli elaborati progettuali e nella relazione del Responsabile del procedimento allegata alla suddetta delibera di adozione.

Riscontrato che la Variante n°11, 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 stata oggetto di deposito all’Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 23/03/2018 con deposito n.3627;

Che in data 27/04/2018 la deliberazione C.C. n. 32 e 33 del 26/03/2018 e gli elaborati adottati sono stati inviati alla Provincia di Arezzo;

Che in data 27/04/2018 la deliberazione C.C. n. 32 e 33 del 26/03/2018 e gli elaborati adottati sono stati inviati alla Regione Toscana;

Che gli avvisi di adozione della Variante n.11 e del contestuale Piano di Recupero sono stati pubblicati sul BURT della Regione Toscana n. 19 del 09/05/2018;

Che la Del.C.C. n. 32 del 26/03/2018, relativa alla Variante n.11, con tutta la documentazione allegata è stata pubblicata in libera visione al pubblico dal 09/05/2018 per 60 giorni utili e consecutivi presso la segreteria del Comune di Cortona e pertanto fino al 08/07/2018;

Ricordato che l'Art. 19 co.1 della L.R. 65/14 prevede che gli Enti sopra nominati possano presentare osservazioni al Regolamento e alle sue varianti adottate entro e non oltre sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione;

Preso atto che nel periodo di pubblicazione è pervenuta n.1 osservazione da parte dei soggetti di cui all'Art. 8 co.1 della L.R. 65/14 (Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio civile Valdarno Superiore);

Che l'Art. 19 co.2 della L.R. 65/14 prevede che nel medesimo termine suddetto (60 giorni) chiunque può prendere visione del provvedimento adottato presentando le osservazioni che ritiene opportune;

Che a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione riferito alla Variante n.11 e dell'avviso riferito al contestuale Piano di Recupero in oggetto (avvenuto per entrambi il 09/05/2018) è pervenuta n. 1 osservazione da parte della stessa Soc. Opes Edificatrice S.C. come risulta dal certificato del Segretario Comunale agli atti dell'ufficio mentre non risultano altre osservazioni e/o contributi pervenuti da parte di Associazioni, comitati e privati cittadini;

Che le osservazioni presentate dalla Regione Toscana e dalla Soc. Opes Edificatrice sono riferite sia alla Variante n.11 che al Piano di Recupero e risultano prevenute entro i termini;

Che in data 17/07/2018 con prot. n. 26394 è pervenuto l'elaborato relativo alle controdeduzioni alle osservazioni effettuate dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio civile Valdarno Superiore:

- Integrazioni a deposito indagini geologiche relative alla Variante al RU n. 11 per la modifica della scheda n.120 della disciplina del patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e contestuale attuazione di un piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni in "Podere Vagnotti" Loc. Santa Caterina, proposti dalla Soc. Cooperativa Opes Edificatrice.

Che in data 21/08/2018 con nota prot. n. 30504 è pervenuto il parere da parte della Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio civile Valdarno Superiore con la quale si comunica l'esito positivo del controllo ai sensi dell'Art.9 del D.P.G.R. 53/R/2013 chiedendo che gli accorgimenti progettuali descritti nella documentazione integrativa trasmessa dovranno essere tradotti in condizioni permanenti di agibilità dell'edificio e che le strategie individuate siano trasferite ai futuri aventi causa, gestori e proprietari dell'immobile. Tra gli accorgimenti progettuali individuati si rileva in particolare *“la consapevolezza, da parte dei progettisti, della necessità di realizzare impianti, attrezzature e strutture non vulnerabili nei confronti dei livelli idrici che si determinano nell'area di intervento anche con tempi di ritorno relativamente bassi. Sebbene non siano state eseguite modellazioni idrauliche complete, sono state comunque esplicitate valutazioni contenenti approfondimenti da ritenersi condivisibili e sufficientemente cautelativi per il superamento di eventuali condizioni di criticità idraulica, quali ad esempio: la quota del piano di calpestio dei locali a piano rialzato, l'assenza di locali interrati, l'attenzione al non aumento delle superfici impermeabilizzate, le soluzioni di difesa passiva dei locali abitati e degli annessi in caso di fenomeni di ristagno ed allagamento, gli accorgimenti con cui saranno realizzati la piscina ed i relativi impianti oltre all'assenza di ostacoli potenzialmente*

*interferenti con il deflusso delle acque di piena”;*

Che in relazione all’osservazione presentata dalla Soc. Opes Edificatrice in data 01/08/2018 la Commissione Edilizia e Urbanistica ha espresso il seguente parere n. 192/2018:

*Vista la richiesta di osservazioni prodotta dalla Soc. Opes Edificatrice si ritiene che la stessa non aggiunga elementi tali da modificare il precedente parere espresso da questa commissione in data 01/12/2017 n. 292.*

Dato atto che sempre in relazione all’osservazione presentata dalla Soc. Opes Edificatrice in data 01/08/2018, ma in separate sede rispetto alla Commissione Edilizia-Urbanistica, l’autorità Competente in materia di VAS che ha espresso il seguente parere:

*Viste le osservazioni presentate dalla Soc. Opes Edificatrice si ritiene di poter continuare ad escludere dalla procedura di VAS la variante al RU in oggetto specificando che le prescrizioni di cui al punto 3, 7 e 12 del Ns. precedente parere del 20/03/2018 sono come di seguito precisate:*

*3. Si accetta quanto richiesto concedendo, visto lo stato dei luoghi, di lasciare in essere la siepe e la recinzione e precisando che qualora si dovessero verificare fallanze delle specie arbustive le stesse dovranno essere sostituite con specie autoctone con andamento a sesti irregolari al fine di realizzare una configurazione arbustiva naturaliforme;*

*7. Si conferma quanto indicato al punto 7 specificando i 30 cm della gronda dei nuovi edifici potranno essere conteggiati escludendo il canale da detta misurazione;*

*12. Si conferma la necessità di differenziare le due tipologie dei fabbricati n.3 e n.4 che potrà essere ottenuta anche invertendo la posizione del piano primo rispetto al piano terra.*

Considerato che, in base all’art. 19 comma 5 della L.R. 65/14, sono state analizzate le singole osservazioni pervenute e per le quali è stata avanzata la proposta di controdeduzione con espressa motivazione;

Preso atto che ciascuna osservazione è stata analizzata nel dettaglio e l’esito della proposta di controdeduzione è riportato nell’elaborato “Scheda relativa all’osservazione XX”;

Che per ciascuna osservazione, quindi, è stata redatta apposita scheda che troviamo allegata agli elaborati da approvare sotto la lettera “A”;

Che al momento non risultano prevenute altre segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati;

Visto il suddetto repertorio delle controdeduzioni;

Preso atto che il Garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine all’approvazione della Variante in oggetto e dei suoi contenuti;

Valutato che gli elaborati della variante sono stati adeguati a quanto specificato della proposta di parere di ciascuna scheda, qualora accolta e secondo quanto specificato nelle prescrizioni di cui agli Art. 9bis e 13 delle NTA proposte in approvazione;

Accertato che non sono intervenuti elementi che comportino valutazione diverse rispetto a quanto già indicato nella Relazioni del Responsabile del Procedimento, allegata alla Delibera di C.C. n. 32 del 26/03/2018.

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento e dato atto che con la stessa si accerta e si certifica che il procedimento relativo all’approvazione della variante n.11 in oggetto è stato svolto

nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

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.;

Tenuto conto dei risultati della votazione sulle singole osservazioni indicate in premessa;

Con n. 10 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Berti), espressi per alzata di mano dai n. 11 consiglieri presenti;

### **DELIBERA**

1. DI ACCOGLIERE l'osservazione n. 1 presentata dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio civile Valdarno Superiore con prot. n. 19175 del 22/05/2018;

2. DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE l'osservazione n. 2 presentata dalla Soc. Opes Edificatrice S.C. con prot. n. 19598 del 24/05/2018;

3. DI APPROVARE, 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 la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale l'attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio, prendendo atto di quanto riportato nella relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla delibera di adozione e nella relazione di avvio del procedimento del 15/12/2017:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Scheda n. 120 – Proposta di Modifica
- Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
- Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
- Norme tecniche di attuazione integrate dell'art. 9bis e 13 adeguati alle condizioni di cui alle schede relative all'osservazione n.1 e all'osservazione n.2
- Relazione geologica
- Integrazioni alla relazione geologica del 15/03/2018
- 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 relativa alla fase di adozione
- Rapporto del Garante della Comunicazione relativo alla fase di adozione
- Integrazioni a deposito indagini geologiche relative alla Variante al RU n. 11 per la modifica della scheda n.120 della disciplina del patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e contestuale attuazione di un piano di Recupero per la riconversione delle

volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni in “Podere Vagnotti” Loc. Santa Caterina del 17/07/2018

- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all’Art. 18 della L.R. 65/14 relativa alla fase di approvazione
- Rapporto del Garante della Comunicazione relativo alla fase di approvazione
- Scheda relativa all’osservazione n.1
- Scheda relativa all’osservazione n.2

4. DI DARE ATTO che l’approvazione della Variante n.11 al Regolamento Urbanistico dovrà essere comunicata alla Provincia di Arezzo e alla Regione Toscana con i relativi atti almeno quindici giorni prima della pubblicazione del relativo avviso sul BURT;

5. DI DARE ATTO che inoltre che la Variante al RU n. 11 acquista efficacia decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sul BURT dell’avviso relativo all’approvazione della Variante n.11 al Regolamento Urbanistico;

6. DI DARE MANDATO al Responsabile del Procedimento di compiere tutti i conseguenti adempimenti previsti dalla normativa vigente in materia.

7. VISTA l’urgenza il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell’articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, con n. 10 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Berti), espressi per alzata di mano dai n. 11 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.**