

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO **n. 4**

Per l'attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Case Sparse – Terontola
di proprietà Garzi Silvana e Del Principe Lidia
(ai sensi dell'Art. 36 delle NTA del RU, dell'Art. 222 co. 1 della L.R. 65/2014)

Loc. Case Sparse – Terontola – CORTONA (AR)

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO
Art. 17 della L.R. 65/14

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
per l'attuazione di un Piano di Recupero sito in Loc. Case Sparse – Terontola
di proprietà Garzi Silvana e Del Principe Lidia

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO
Art. 17 della L.R. 65/14

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 08/05/2015 con del G.C. n. 51/15 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;

1. CONTENUTI E OBIETTIVI DELLA DELLA VARIANTE AL RU

Il progetto relativo alla Variante al RU in oggetto è stato redatto dall'Ing. Manuela Burbi per quanto riguarda gli elaborati urbanistici e dal Geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda la Relazione geologico-tecnica e risulta costituito 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)
- Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Enrico Lombardini (ottobre 2012)

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 sottozone E2, ai sensi dell'Art. 36 del RU, si è resa necessaria la predisposizione della Variante al RU in oggetto.

Ai fini di una maggiore comprensione della Variante in oggetto vengono allegati alla presente relazione anche gli elaborati relativi al piano di recupero proposto, redatti dall'Ing. Manuela Burbi per quanto riguarda gli elaborati urbanistici e dal Geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda la Relazione geologico-tecnica e risultano così costituiti:

- Relazione illustrativa sulle modifiche apportate al progetto iniziale (febbraio 2014)
- Relazione tecnica (febbraio 2014)
- Norme tecniche di attuazione (febbraio 2014)
- Tav. 1: Planimetrie con individuazione della proprietà – Planimetrie con indicazione della zona di intervento – Documentazione fotografica (febbraio 2014)
- Tav. 2: Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati da demolire – stato modificato fabbricato B solo parzialmente demolito (febbraio 2014)
- Tav. 3: Planimetria con progetto di massima con ipotesi relative alla nuova edificazione (febbraio 2014)
- Relazione sull'epoca di costruzione dei fabbricati e sulla loro regolarità urbanistica (febbraio 2014)
- Indagine preliminare (febbraio 2014)
- Documentazione fotografica (febbraio 2014)
- Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Enrico Lombardini

1.1. Conferenza di copianificazione

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 è risultato necessario ottenere il preventivo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. suddetta.

La Conferenza si è espressa in data 04/12/2015 con il seguente parere: “*La Conferenza ritiene l'intervento conforme a quanto previsto dall'Art. 25 co.5 della L.R. 65/14*”.

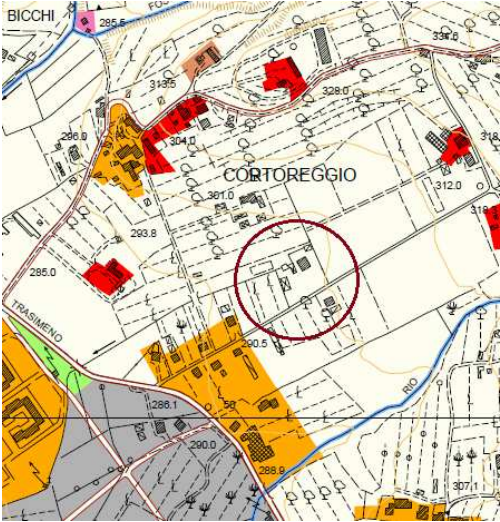
2. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

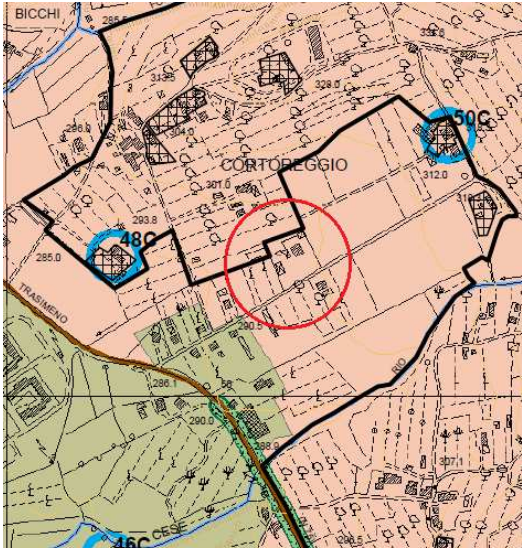

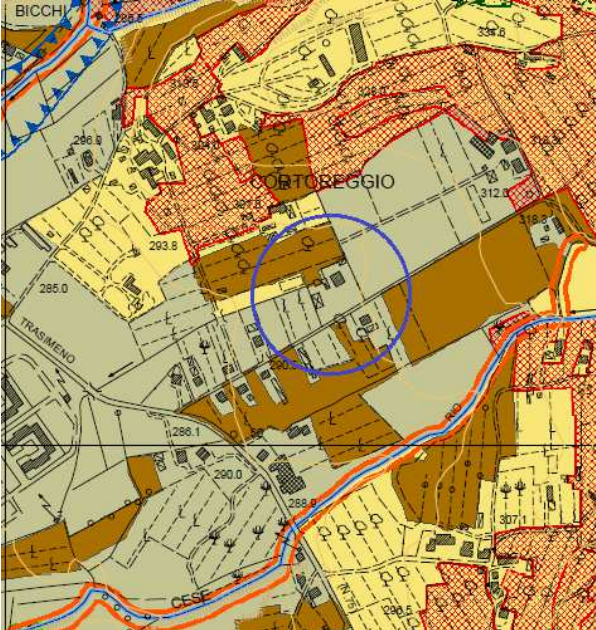

2.1. Regolamento Urbanistico Vigente

L'area oggetto di variante al RU ricade, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, in zona E2 "La Mezzocosta" normato nello specifico dagli Art. 36 e 39 delle NTA del RU vigente.

2.2. Il Piano Strutturale

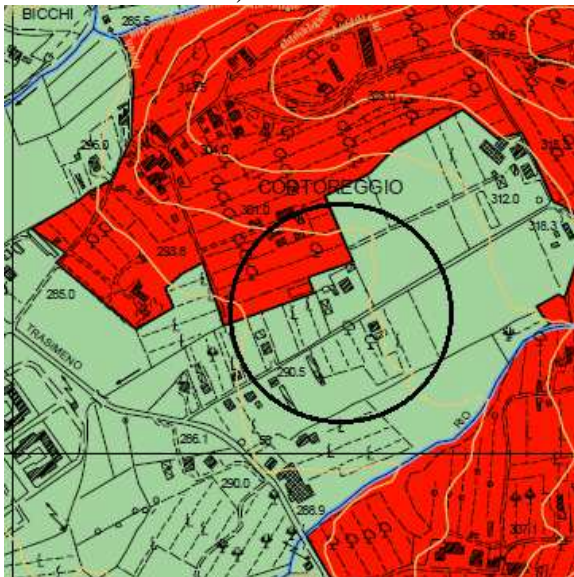

Il Piano strutturale individua l'area oggetto di intervento come:

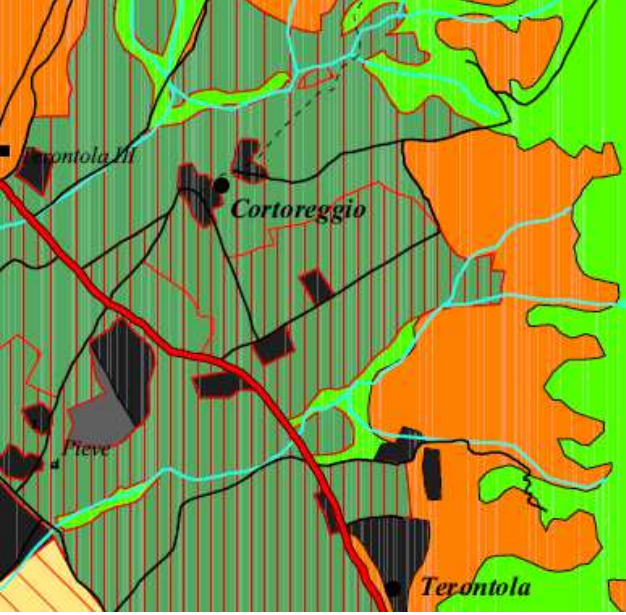



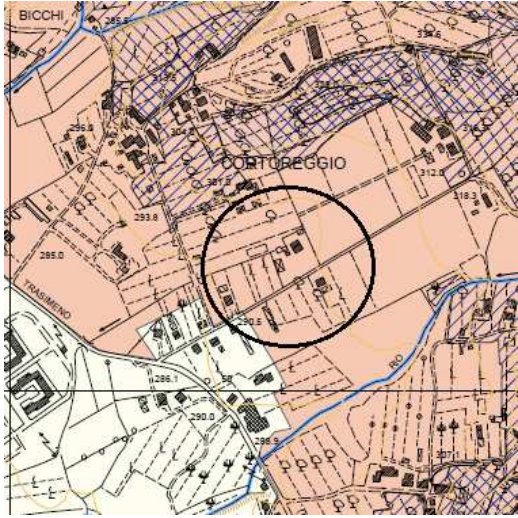

Sistema	AP14: Collina di Terontola (cfr. Art. 3.1.1.2 delle NTA del PS - Tav. 01)
Sub-Sistema	Subsistema della Collina (cfr. Art. 3.1.2.2 delle NTA del PS - Tav.02)
Tipi e varianti del paesaggio agrario	4f: Piana di Terontola (cfr. Art. 3.2.5.12 delle NTA del PS - Tav. 03)
Sistema insediativo	---- (cfr. Art. 3.2.1. delle NTA del PS - Tav. A.07.a del PS)  <i>Estratto cartografico Tav. A07.b del PS</i>
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)

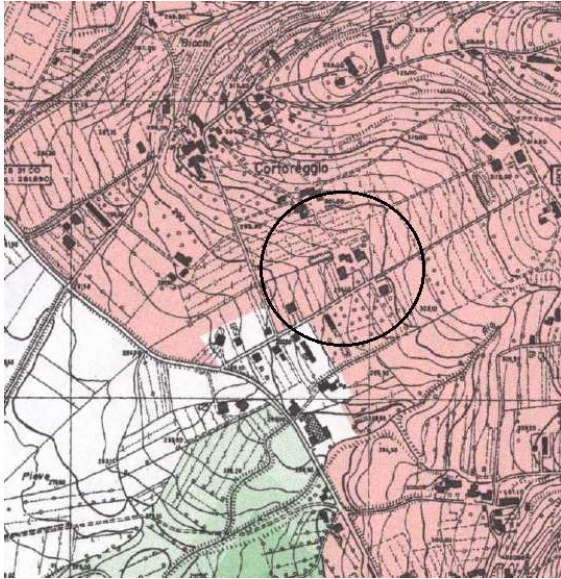

	 <p><i>Estratto cartografico Tav. A04.1.a del PS</i></p> <p>Legenda</p> <p> Area di tutela paesistica delle strutture urbane (art.13, comma 5, lettera a)</p>
<p>Invarianti Ambientali</p>	<p>Nessuna (cfr. Art. 3.4.1 delle NTA del PS - Tav. A.04.2.b del PS)</p>  <p><i>Estratto cartografico Tav. A04.a del PS</i></p> <p>Legenda</p> <p> Maglia fitta</p>
<p>UTOE</p>	<p>03: Terontola (cfr. Art. 3.3.3.3 delle NTA del PS - Tav. A.05 del PS)</p>

2.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il PTCP individua l'area oggetto di intervento come:



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)  <p><i>Estratto cartografico Tav. D.2.2.b del PS</i></p> <p>Legenda:</p> <p>Tipo Ambientale: colline fluvio-lacustri</p> <p>Tipo di paesaggio: 6. colline a struttura mista</p> <p>Varianti:</p> <p> Sistema della collina Cortonese</p>
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)

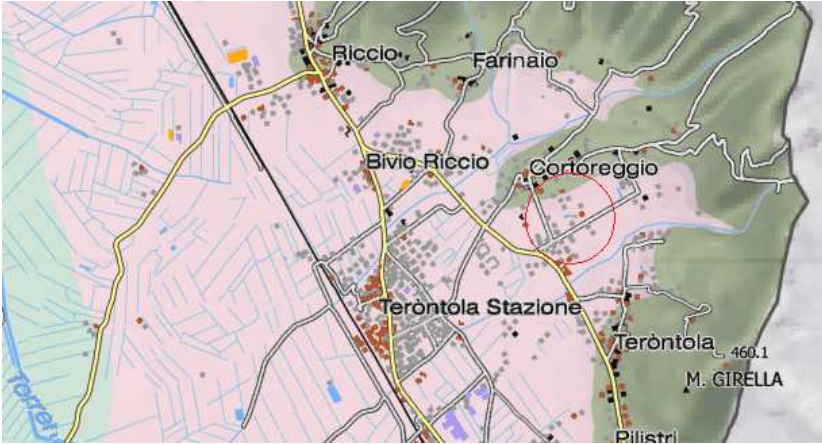




<p>Quadri ambientali, uso del suolo e tessitura agraria</p>	<p>Colline della Valdichiana, di Anghiari e del Casentino</p>  <p><i>Estratto cartografico Tav. QA250402 del PTCP</i></p> <p>Legenda: Fondamenti geomorfologici Strutture quaternarie  Colline della Valdichiana, di Anghiari e del Casentino Uso del suolo urbano  Aree urbane Tessitura agraria  Coltura tradizionale a maglia fitta</p>
<p>Ambiti di tutela del sistema insediativo</p>	<p>Area di tutela paesistica delle strutture urbane (Art. 13 co.5 lett. a) delle NTA del PTCP)</p>  <p><i>Estratto cartografico Tav. D.2.2.b del PS</i></p> <p>Legenda:  Area di tutela paesistica delle strutture urbane (art. 13, comma 5, lettera a)</p>

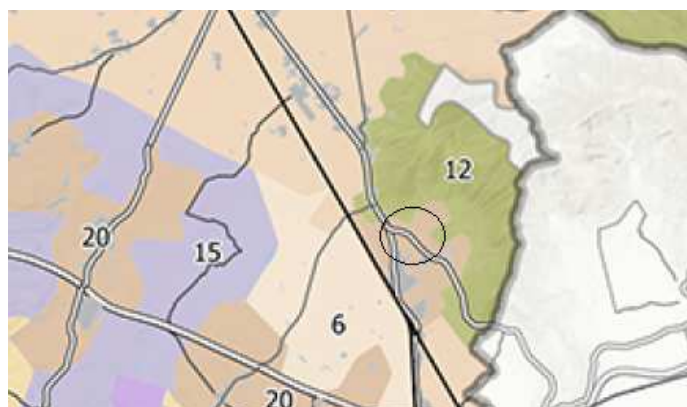
	 <p><i>Estratto Tav. 17-32 (Disciplina della tutela paesistica del sistema insediativo)</i></p> <p>Legenda:</p> <p> Area di tutela paesistica delle strutture urbane</p>
--	---

2.4. Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Il PIT adottato individua l'area oggetto di intervento come:


Ambito	Ambito 15 – Piana di Arezzo e val di Chiana
Caratteri del paesaggio	<p>Trama dei seminativi di pianura</p>  <p><i>Carta dei caratteri del paesaggio</i></p> <p>Legenda: COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRULICHE-AGRARIE</p> <p> trama dei seminativi di pianura</p>
Invariante I	Margine inferiore (MARI)

<p>I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici</p>	 <p><i>Carta dei Sistemi morfogenetici</i></p> <p>Legenda:</p> <p> Margine Inferiore (MARI)</p>
<p>Invariante II I caratteri ecosistemici del paesaggio</p>	<p>Nodo degli agroecosistemi (parte) Area urbanizzata (parte)</p>  <p><i>Carta delle reti ecologica</i></p> <p>Legenda:</p> <p> nodo degli agroecosistemi</p> <p> area urbanizzata</p>
<p>Invariante III Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali</p>	<p>1. Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali 1.5. Arezzo e Valdichiana</p>
<p>Invariante IV I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali</p>	<p>20. morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari</p>



Carta Morfotipi rurali

Legenda:

 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.

3. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO

La presente Variante al RU non prevede la richiesta di contributi tecnici ad Enti od organismi pubblici.

4. ENTI E ORGANISMI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI

4.1. Valutazione Ambientale Strategica

Ai sensi dell'Art. 14 co.3 della L.R. 65/14 *“non sono sottoposte a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani e i programmi di cui alla presente legge e relative varianti, ove non costituenti quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del d.lgs. 152/2006”*.

Pertanto la presente proposta di Variante non è da assoggettare né a VAS né a Verifica di assoggettabilità a VAS.

4.2. Parere della Commissione Edilizia

Preliminarmente all'invio della proposta della Variante al RU in oggetto al Consiglio Comunale finalizzato alla sua adozione dovrà essere acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia.

4.3. Deposito al Genio Civile

Per quanto riguarda gli adempimenti relativi alle indagini geologiche di cui al Art. 104 della L.R. 65/14 e del D.P.G.R. 53/R/2011 le stesse saranno state trasmesse al competente U.R.T.A.T. di Arezzo preliminarmente alla proposta della Variante al RU in oggetto al Consiglio Comunale.

2. PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

2.1. Soggetti da coinvolgere

REGIONE TOSCANA

PROVINCIA DI AREZZO

2.2. Iter amministrativo necessario

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. 238 della L.R. 65/14 , così schematizzato:

1. Avvio del procedimento;
2. Adozione in consiglio comunale
3. Trasmissione a Regione e Provincia del provvedimento adottato;
4. Pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di adozione;
5. Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T., gli atti sono resi accessibili sul sito del comune e, nei successivi 60 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni;
6. 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;
7. Trasmissione a Regione e Provincia del provvedimento approvato;
8. Pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di approvazione da effettuarsi almeno 15gg dopo la trasmissione di cui al punto 8;
9. La variante al RU acquista efficacia trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T.

2.3. Fasi della partecipazione

1° Fase: Avvio

Del presente documento di avvio del procedimento ne sarà data adeguata divulgazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Cortona.

Analogamente, anche il progetto di Variante al RU sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Cortona.

2° Fase: Adozione

Preliminarmente all'adozione in Consiglio Comunale della variante in oggetto sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Cortona la bozza di delibera e la Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 65/14.

In questa fase il Garante della Comunicazione redarrà apposito rapporto da pubblicare anch'esso sul sito internet del Comune di Cortona.

3° Fase: Pubblicazione

Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di adozione, gli atti saranno resi accessibili sul sito del comune, e nei successivi 60 giorni.

4° Fase: Approvazione

Preliminarmente all'adozione in Consiglio Comunale della variante in oggetto sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Cortona la bozza di delibera e la Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 65/14.

In questa fase il Garante della Comunicazione redarrà apposito rapporto da pubblicare anch'esso sul sito internet del Comune di Cortona.

3. GARANTE DELL'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il Garante per l'informazione e la partecipazione della Variante al RU in oggetto sarà designato con Del.C.C. di approvazione del presente documento di Avvio del Procedimento.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Marica Bruni