

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2016/372	20/05/2016	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
Relatore: Francesca Basanieri		

OGGETTO:

Variante al RU per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano ai fini dell'attuazione del Programma pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale presentato della Soc. Bonifiche Ferraresi srl (ai sensi dell'Art. 222 co. 1 della L.R. 65/2014) - Adozione ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 65/14.

IL 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.
- in data 18/11/2015, con nota prot. n. 36228, la Società Bonifiche Ferraresi spa Società Agricola ha proposto apposita variante al RU vigente per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano.
- sempre in data 18/11/2015, con nota prot. n. 36226, la Società Bonifiche Ferraresi spa Società Agricola ha presentato apposita richiesta di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale con valenza di Piano Attuativo da approvarsi contestualmente alla Variante al RU e relativo alla ristrutturazione di annessi e realizzazione di nuovi edifici per uso agricolo in C.A. Santa Caterina.
- in data 11/02/2016, con Del.C.C. n. 13/16 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 la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano proposta dalla Soc. Bonifiche Ferraresi srl, redatta dall'Arch. Tamara Orsi per la parte urbanistica, e dal geol. Luca Castellani per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, costituita dalla seguente documentazione:

- Norme tecniche di attuazione
- Scheda n. 124
- Scheda n. 124: Proposta di variante
- Relazione Tecnica
- Relazione Geologica ed Idrogeologica

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

La Soc. Bonfiche Ferraresi spa risulta proprietaria della "Tenuta Santa Caterina", già Fattoria Granducale, che si estende per una superficie catastale di 1.350 Ha circa, in parte ricadente sul Comune di Cortona ed in parte ricadente sul Comune di Castiglion Fiorentino. L'azienda risulta proprietaria di numerosi poderi tra i quali anche il podere denominato "I Granai" di cui alla Schedatura n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano del Regolamento Urbanistico.

La schedatura n. 124 proposta in Variante al RU prevede l'allargamento dell'area di pertinenza del fabbricato principale e la possibilità di realizzare, all'interno di detta area di pertinenza, nuovi annessi agricoli, nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 73 della L.R. 65/14 e dal Regolamento di Attuazione n. 5/R/2007.

Tutto ciò allo scopo di attuare il piano di sviluppo aziendale proposto ed il relativo piano di investimenti per rendere irrigui circa 1.110Ha di terreni in cui introdurre nuove culture che dopo il raccolto saranno sottoposte in azienda al processo di conservazione, trasformazione e commercializzazione.

Infatti, pur permettendo il RU vigente, all'Art. 42 delle NTA, la realizzazione di nuovi annessi agricoli all'interno dell'area di pertinenze dei fabbricati residenziali, al fine di attuare il progetto di PAPMAA richiamato nelle premesse è necessario l'allargamento dell'attuale ambito pertinenziale.

Ricordato che In data 18/12/2015, in seguito alle integrazioni presente in data 16/12/2015, il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso il seguente parere n. 268/15:

Parere favorevole alle seguenti condizioni:

- 1. Ai fini della proposta della pratica in Consiglio Comunale dovrà essere verificata, in relazione ai mezzi previsti in transito per la cantierizzazione e per la gestione dell'attività, l'adeguatezza delle viabilità di accesso (strada comunale) e dell'incrocio tra strada comunale e provinciale. l'eventuale onere per il loro adeguamento dovrà essere a carico del proponente;*
- 2. Gli accessi carrabili all'area oggetto di intervento dovranno avere le caratteristiche di cui all'art. 45 co.5 del dpr 495/92.*
- 3. Nelle NTA dovrà essere inserita la seguente norma: "Se pur nel rispetto funzionale della fruibilità degli annessi, le aperture dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche dell'architettura degli edifici agricoli".*
- 4. Le altezze dei fabbricati "m" e "l", dovranno essere ridotte in maniera da non superare, con la linea di colmo, l'altezza dell'annesso adiacente al fabbricato principale.*

5. *I parcheggi dovranno dimensionati secondo quanto previsto all'art. 11 delle NTA del RU e collocati, in parte, anche in prossimità del fabbricato "b".*
6. *Le strutture di copertura delle tettoie di collegamento tra i fabbricati, dovranno avere andamento rettilineo*
7. *Le coperture degli annessi di nuova realizzazione dovranno essere realizzate con tegole e coppi di coloritura analoga a quella dei fabbricati esistenti.*
8. *I silos dovranno avere altezza massima inferiore alla linea di colmo del fabbricato "d" e le coloriture degli stessi, nonché quelle degli essiccatoi, dovranno essere non riflettenti.*
9. *la regimazione delle acque del reticolo secondario oggetto di modifica dovrà essere adeguata agli interventi previsti e comunque non peggiorare l'attuale efficacia del sistema scolante.*

Visto il il parere del Responsabile del Procedimento espresso in data 18/12/2015 con verbale N. 269:

“Si fa proprio il parere favorevole con prescrizioni della commissione edilizia del 18/12/2015 n. 269 aggiungendo alle prescrizioni indicate dalla C.E. le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Al fine di tutelare le visuali panoramiche che si godono lungo le direttrici primarie di livello regionale, provinciale ed interprovinciale delle parti di territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane si prescrive che il colore dei silos e degli essiccatoi sia il più possibile integrato con il colore naturale dei terreni agricoli, utilizzando pertanto colori terrosi ed opachi”

Preso atto che in seguito alle integrazioni al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale presentate con prot. n. 14594 del 05/05/2016 e con prot. n. 13495 del 26/04/2015, in data 09/05/2016 la Commissione Edilizia Urbanistica ha espresso il seguente parere sul progetto relativo al PMAA:

“Viste le integrazioni presentate si esprime parere favorevole alle stesse condizioni di cui al precedente parere n. 269/15 con le seguenti precisazioni:

- il silos, intesi come volumi tecnici di cui non sarà ammesso in alcun modo il recupero volumetrico, viste le motivazioni tecniche addotte e ove esse venissero confermate con dettagliata relazione tecnica da presentare in fase esecutiva, potranno essere realizzati dell'altezza massima già indicata negli elaborati del PMAA. Si conferma la prescrizioni che detti silos dovranno essere di tipo non riflettente e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a minimizzarne l'impatto visivo.

- rimangono ferme tutte le altre prescrizioni e gli elaborati non ancora adeguati alle prescrizioni della commissione dovranno essere aggiornati in seguito all'approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale.”

Tenuto conto che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire e che non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

Preso atto che in seguito ai pareri della commissione edilizia sopra riportati e relativi sia alla Variante al RU che al PMAA con valenza di piano attuativo si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

Art. 5

1. *In relazione ai mezzi previsti in transito per la cantierizzazione e per la gestione dell'attività, .*

l'eventuale onere previsto per adeguare le viabilità di accesso (strada comunale) e l'incrocio tra strada comunale e provinciale sarà interamente a carico del proponente.

2. Gli accessi carrabili all'area oggetto di intervento avranno avere le caratteristiche di cui all'art. 45 co.5 del dpr 495/92.

3. Se pur nel rispetto funzionale della fruibilità degli annessi, le aperture dovranno uniformarsi alle caratteristiche tipologiche dell'architettura degli edifici agricoli

4. Le altezze dei fabbricati "m" e "l", non dovranno superare, con la linea di colmo, l'altezza dell'annesso adiacente al fabbricato principale.

5. I parcheggi dovranno dimensionati secondo quanto previsto all'art. 11 delle NTA del RU e collocati, in parte, anche in prossimità del fabbricato "b".

6. Le strutture di copertura delle tettoie di collegamento tra i fabbricati, dovranno avere andamento rettilineo

7. Le coperture degli annessi di nuova realizzazione dovranno essere realizzate con tegole e coppi di coloritura analoga a quella dei fabbricati esistenti.

8. I silos, intesi come volumi tecnici di cui non sarà ammesso in alcun modo il recupero volumetrico, viste le motivazioni tecniche addotte e ove esse venissero confermate con dettagliata relazione tecnica da presentare in fase esecutiva, potranno essere realizzati dell'altezza massima già indicata negli elaborati del PMAA. Detti silos dovranno comunque essere di tipo non riflettente e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a minimizzarne l'impatto visivo.

9. La regimazione delle acque del reticolo secondario oggetto di modifica dovrà essere adeguata agli interventi previsti e comunque non peggiorare l'attuale efficacia del sistema scolante.

10. Al fine di tutelare le visuali panoramiche che si godono lungo le direttrici primarie di livello regionale, provinciale ed interprovinciale delle parti di territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane il colore dei solos e degli essicatori sia il più possibile integrato con il colore naturale dei terreni agricoli, utilizzando pertanto colori terrosi ed opachi.

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi di legge , e allegata alla presente deliberazione, nella quale si accerta e certifica che:

- È stato verificato che l'Atto in adozione è riconducibile agli strumenti della pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 della LR n. 65/14. Trattasi di una variante puntuale al Regolamento Urbanistico approvato, in quanto riferita ad una specifica area di limitata entità.
- Valutati i contenuti della variante, la stessa risulta coerente con il PS e il PTCP.
- La variante in oggetto rispetta inoltre le prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.
- 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 in data 19/05/2016
- Ai sensi della L.R. 10/2010 la presente Variante al RU è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e in data 13/04/2016 l'Autorità competente ha espresso il seguente parere:

"I componenti prendono atto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia di VAS e dagli Enti territorialmente interessati e di seguito riportati:

1. Contributo dell'autorità di Bacino del fiume Arno pervenuto a questa amministrazione a mezzo posta elettronica certificata in data 17/03/2016;

2. Contributo del ministero delle attività culturali e del turismo pervenuto a mezzo posta elettronica certificata in data 17/03/2016;

3. Contributo di ARPAT pervenuto a mezzo posta elettronica certificata in data 21/03/2016.

Non risultano pervenuti altri contributi in merito alla procedura di Verifica di VAS di cui alla Variante in oggetto.

Vista la documentazione presentata per la verifica di assoggettabilità a VAS e visti i contributi degli Enti interessati, si ritiene che la Variante al RU in oggetto, non avendo impatti significativi sull'ambiente non è da sottoporre a procedure di VAS."

Preso 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 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 in data 20/05/2016.

Dato atto che, la Variante al RU in oggetto riguarda l'attuazione di un PMAA che prevede la realizzazione di annessi rurali a servizio dell'Azienda Agricola denominata Bonifiche Ferraresi srl. Poichè ,come previsto dallo stesso PMAA, detti annessi agricoli non possono mutare la destinazione d'uso nemmeno dopo la scadenza temporale dello stesso PMAA e sono quindi destinati alla demolizione nel caso in cui venga meno l'attività agricola, è plausibile ammettere che la variante in oggetto non riduce in maniera irreversibile gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, ma introduce invece elementi necessari per la valorizzazione del territorio che in tale ambito ha una connotazione fortemente agricola.

Dato atto che, Il vigente Piano Strutturale non individua in maniera esplicita il perimetro del territorio urbanizzato, tuttavia, nella Tavola A.7.b (Il sistema insediativo) individua l'area interessata dall'intervento come ricadente, in parte, all'interno delle strutture insediative di antica formazione.

Che la variante in oggetto, inoltre, può rientrare tra i casi di esclusione dalla Conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 co.2 lett. c) della L.R. 65/14 in quanto trattasi di ampliamento di attività esistente.

Che, ai sensi dell'Art. 64 co.8 della L.R. 65/14 l'intervento edilizio previsto dal PMAA collegato alla Variante in oggetto non è soggetto a conferenza di copianificazione in quanto trattasi di intervento che non contiene previsioni che comportano la perdita di destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni d'uso.

Che pertanto dal combinato disposto dell'Art. 25 e dell'Art. 64 della L.R. 65/14 e secondo anche quanto emerso dai contributi tecnici ad oggi pervenuti, per la Variante al Ru in oggetto NON risulta necessario acquisire il parere favorevole della conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25, salvo quanto verrà stabilito attraverso successivi contributi tecnici nonché pareri o atti di assenso che perverranno durante la fase di pubblicazione e per la definizione del percorso di approvazione della presente variante al RU.

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, la variante al Regolamento Urbanistico per per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio:

- Norme tecniche di attuazione integrate dell'Art. 5 di cui al paragrafo 2.3 della presente relazione

- Scheda n. 124
- Scheda n. 124: Proposta di variante
- Relazione Tecnica
- Relazione Geologica ed Idrogeologica
- 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.;

D E L I B E R A

DI ADOTTARE, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi degli Artt. 19 e 20 della L.R.T. n. 65/14, la variante al Regolamento Urbanistico per per la modifica della Scheda n. 124 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio:

- Norme tecniche di attuazione integrate dell'Art. 5 di cui al paragrafo 2.3 della Relazione del Responsabile del Procedimento
- Scheda n. 124
- Scheda n. 124: Proposta di variante
- Relazione Tecnica
- Relazione Geologica ed Idrogeologica
- 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 Responsabile del Procedimento di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di approvazione dei piani attuativi.

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,