

## PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2017/189	10/03/2017	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
<b>Relatore:</b> Francesca Basanieri		

### **OGGETTO:**

Variante al RU per Variante al RU per l'inserimento di una zona Es in Loc. Fratticciola ai fini dell'attuazione del Programma pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale presentato dal Sig. Capecchi Edoardo - Adozione ai sensi dell'Art. 32 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.

CHE in data 05/06/2015, con nota prot. n. 17624 successivamente integrata con note prot. n. 29887 del 29/09/2015, prot. n. 37438 del 30/11/2015 e prot. n. 7668 del 04/03/2016, il l'Azienda Agricola Capecchi Edoardo ha presentato apposita richiesta di Programma pluriennale di miglioramento Agricolo ambientale per la realizzazione di un nuovo edificio per uso agricolo (cantina) in Loc. Fratticciola.

CHE in data 13/04/2016, con nota prot. n. 12133 la Ditta Capecchi Edoardo ha proposto apposita variante al RU vigente per l'inserimento di una Zona Es ai fini della realizzazione di un annesso agricolo da adibire a cantina mediante programma aziendale.

CHE con Del. n. 55 del 14/04/2016, la Giunta Comunale ha dato mandato al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in qualità di Responsabile del Procedimento, di proseguire con l'iter istruttorio della Variante al RU in oggetto, al fine di predisporre la documentazione necessaria per la discussione in consiglio Comunale finalizzata alla sua adozione.

VISTO il progetto relativo alla Variante al RU per l'attuazione di un Programma Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale sito in Loc. Fratticciola, redatto dall'Ing. Alfio Pastonchi per quanto riguarda la parte urbanistica e dal geol. .Benedetta Chiodini per quanto riguarda la indagini geologico-tecniche.

DATO ATTO che il progetto relativo alla Variante in oggetto risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione (13/04/2016)
- Relazione Tecnica (13/04/2016)
- Estratto Tav. 11 del RU: Stato attuale
- Estratto Tav. 11 del RU: Proposta di Variante
- Relazione di verifica della compatibilità
- Documentazione Fotografica
- Relazione Geologico-Tecnica

PRESO ATTO che la variante in oggetto ha lo scopo di introdurre all'interno di una zona E4 ubicata in Loc. Fratticciola, una zona Es che permetta la realizzazione di un annesso agricolo attraverso l'attuazione di un P.A.P.M.A.A., così come previsto dall'Art. 73 della L.R. 65/14.

CONSIDERATO che l'area oggetto di variante, identificata catastalmente al foglio n. 224, part. 138, ricade all'interno delle aree di tutela degli aggregati e delle strutture urbane in cui, ai sensi dell'Art. 49 delle NTA del RU, sono ammessi gli interventi di cui alle rispettive zone o sottozone comprese all'interno del perimetro. Senza una specifica indicazione della zona o sottozona di riferimento dette aree sono vincolate alla non edificabilità.

CHE l'area di Fratticciola ricade all'interno dell'area di tutela degli aggregati meglio identificate all'Art. 13 co.5 lett. d) del PTCP, per le quali sia il PS che il PTCP permettono anche interventi di nuova edificazione.

CHE pertanto, al fine di attuare quanto previsto dalla normativa regionale in materia di edificazione in zona agricola attraverso la redazione di appositi P.A.P.M.A.A., ed in linea con le previsioni del PS e del PTCP è stata proposta la presente variante al RU.

CHE la nuova Es<sub>FTC01</sub> permetterà la realizzazione, all'interno dell'area individuata di un nuovo annesso agricolo in attuazione del Piano di Miglioramento agricolo presentato in data 05/06/2015, con nota prot. n. 17624 successivamente integrata.

RICORDATO che in data 09/05/2016 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 108 seguente parere:

*“Pur ammettendo il linea generale la possibilità di cambio di destinazione urbanistica si richiede di fornire la seguente documentazione integrativa:*

- *Documentazione fotografica dello stato dei luoghi estesa ad un intorno significativo ivi compresi i fabbricati;*
- *Corretta rispondenza tra gli elaborati grafici e l'individuazione dell'area oggetto di intervento;*
- *Relazione geologica ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011;*
- *L'area Es di nuovo inserimento deve essere contigua alla zona Co e la superficie della stessa sia relazionata all'intervento previsto dal PMAA;*
- *Chiarimenti sulla viabilità di accesso;”*

DATO ATTO che a seguito alle integrazioni pervenute con nota prot. n. 27403 del 31/08/2016 e con nota prot. n. 33249 del 20/10/2016, la Commissione Edilizia Urbanistica ha espresso il seguente parere n. 249/16 del 03/11/2016:

**“PARERE FAVOREVOLE”**

-

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.

VISTA la relazione del Responsabile del Procedimento allegata agli atti da adottare, nella quale si descrivono in contenuti della Variante al RU in oggetto ed i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati ed i profili di coerenza esterna con gli altri strumenti della pianificazione territoriale e gli eventuali piani e programmi di settore di altre amministrazioni.

PRESO ATTO che l'area oggetto di variante al RU ricade, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, in zona E4 "Le colline emergenti della Valdichiana" ed all'interno delle "Aree di tutela degli aggregati e delle strutture urbane".

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

Sistema	CI08: Valdichiana
Sub-Sistema	Subsistema delle colline emergenti della Valdichiana
Tipi e varianti del paesaggio agrario	3A: Colline della Valdichiana
Sistema insediativo	Ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali
Invarianti Strutturali	Area di tutela paesistica degli aggregati di cui all'Art. 13 co.5 lett d) delle NTA del PTCP
Invarianti Ambientali	Nessuna
UTOE	16 - Fratticciola

VERIFICATI gli obiettivi individuati dal PS per l'area in oggetto e verificato in particolare che per le aree di *tutela paesistica degli aggregati* ricadenti tra quelle di cui alla lett. d) del comma 5 della Art. 15 delle NTA del PTCP, tra le quali ricade anche l'area di Fratticciola, il PS ha elaborato le schede relative agli interventi di nuova costruzione previsti all'interno di detti ambiti, nel rispetto di quanto ammesso dal PTCP, il quale prevede per le aree di cui alla lett. d) suddetta, e quindi anche per l'Area di Fratticciola, la possibilità interventi di nuova costruzione.

VERIFICATO infatti, come riportato nelle premesse della Del.C.C. n. 38 del 29/04/2016, che il PS, all'art. 3.4.2.11 delle NTA, pur vietando interventi di nuova edificazione, recita "costituiscono allegato al PS le schede relative alle verifiche ed alle valutazioni relative agli interventi di nuova costruzione previste all'interno degli ambiti di tutela redatte ai sensi della lettera d) del quinto comma dell'Art. 13 delle NTA del PTCP" ammettendo quindi interventi di nuova edificazione negli ambiti di cui all'Art. 13 comma 5 lett. d) del PTCP;

CHE il PTCP, all'Art. 13 co.5 lett. d) delle NTA prevede che *“il comune, per gli aggregati con grado di valore diverso da quelli di cui alla precedente lett. b) potrà consentire interventi o prevedere nuova edificazione, adottando la valutazione che dovrà operare le seguenti verifiche:*

*d.1 Verifiche di compatibilità urbanistica [...]*

*d.2 Verifiche di compatibilità paesistica [...]*”

CHE l'aggregato di Fratticiola non ricade tra quelli di cui alla lett. b) dell'Art. 13 co.5 delle NTA del PTCP, in quanto ha valore architettonico urbanistico intrinseco medio e valore paesistico medio.

CHE il PS, pur riportando solo alcune schede, ha effettuato la valutazione richiesta dal PTCP in tutti gli ambiti con grado di valore diverso da quelli di cui all'Art. 13 comma 5 lett. b) sui quali ha previsto la nuova edificazione, e su cui ricade anche l'area di Fratticiola.

CHE, visto quanto sopra e vista la Del.C.C. n. 38 del 29/04/2016, si può concludere che in coerenza con quanto stabilito in maniera esplicita dal PTCP, l'Art. 3.4.2.11 del PS possa essere inteso nel senso che ammette interventi di nuova edificazione su tutti gli ambiti di cui all'Art. 13 comma 5 lett. d) tra cui ricade anche Fratticiola, e quindi già compatibile con la variante in oggetto.

CHE, infatti, in linea con tale interpretazione è stato redatto e approvato il vigente RU che prevede interventi di nuova edificazione (quali ad esempio zone B con indice) anche nelle aree che ricadono all'interno degli ambiti di cui all'Art. 13 comma 5 lett. d), tra cui anche la stessa area di Fratticiola.

PRESO ATTO che l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PTCP come segue:

Sistema territoriale	Sistema territoriale dell'arno e del tevere
Unità di paesaggio	CI0810: Bassa collina Cortonese Orientale (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP – Tav. UP000102)
Sottosistema di paesaggio	CI08: Valdichiana (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP – Tav. SP000102)
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	d. Sistema della collina Cortonese (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Zone agronomiche	8: Piana Aretina e Valdichiana (cfr. Tav. TP500202 – Carta dei tipi e varianti del paesaggio agrario e delle zone agronomiche)
Quadri ambientali, uso del suolo e tessitura	Colline della Valdichiana, di Anghiari e del Casentino

agraria	
Ambiti di tutela del sistema insediativo	<p>Area di tutela paesistica degli aggregati di cui all'Art. 13 co.5 lett d) delle NTA del PTCP</p> <p><b>Fratticciola</b></p> <p>Tessuto urbano: alterato</p> <p>Valore architettonico urbanistico intrinseco: Medio</p> <p>Valore paesistico: Buono</p>

TENUTO CONTO che, nella Relazione del Responsabile del Procedimento sopra richiamata, non si riportano gli obiettivi stabiliti dal PTCP per l'area in oggetto perchè essendo il PS coerente al PTCP, l'analisi degli obiettivi del PS include anche l'analisi degli obiettivi del PTCP.

VERIFICATO tuttavia, in particolare che, per gli aggregati con gradi di valore diversi da quanto previsto all'Art. 15 co.5 lett. b), le NTA del PTCP, all'Art. 15 co.5 lett. d), stabiliscono che il Comune potrà consentire o prevedere interventi di nuova edificazione adottando una valutazione che dovrà operare verifiche di compatibilità urbanistica e verifiche di compatibilità paesistica.

CHE come riportato anche nel contributo trasmesso dalla Provincia di Arezzo nella fase di verifica di assoggettabilità a VAS con nota prot. n. 18354 del 09/06/2016, *“si ritiene che la proposta in oggetto non presenti, per gli aspetti paesaggistici, elementi di incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, qualora siano tenuti in considerazione gli aspetti riportati nelle direttive”* di cui all'Art. 13 delle Nta del PTCP.

CHE, a tal proposito il progettista ha provveduto ad integrare gli elaborati della Variante al RU in oggetto con l'elaborato di verifica della compatibilità urbanistica e verifica della compatibilità paesaggistica (prot. n. 27403 del 31/08/2016).

PRESO ATTO che l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PIT come segue:

Ambito	Ambito 15 – Piana di Arezzo e val di Chiana
Caratteri del paesaggio	Trama dei seminativi di pianura
Invariante I <b>I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici</b>	Collina dei bacini neo-quaternari argille dominanti (CBAg)
Invariante II	Matrice agroecosistemica collinare

<b>I caratteri ecosistemici del paesaggio</b>	
Invariante III	1. Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali
<b>Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali</b>	1.5. Arezzo e Valdichiana
Invariante IV	4. Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa
<b>I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali</b>	

CHE 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.

PRESO 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 Capecchi Edoardo.

CONSIDERATO, come previsto dallo stesso PMAA, che 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 pur non individuando in maniera esplicita il perimetro del territorio urbanizzato, individua tuttavia, nella Tavola A.7.a (Il sistema insediativo) l'area interessata dall'intervento come ricadente all'interno degli Ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali.

PRESO ATTO che la variante in oggetto può quindi ritenersi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato così come individuato in via provvisoria dall'Art. 224 della L.R. 65/1, e risulta pertanto esclusa dalla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'Art. 25 co.1 della L.R. 65/14.

VERIFICATO 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.

ACCERTATO che 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.

RITENUTO che la Variante al RU in oggetto, riguardando l'attuazione di un contestuale PMAA con valenza di Piano Attuativo, di fatto, promuove l'attività agricola come attività economico-produttiva valorizzando l'ambiente e il paesaggio rurale e che la stessa non risulta in contrasto con le disposizioni di cui al Titolo V della L.R. 65/14 e il procedimento di formazione della variante rispetta i termini di cui all'Art. 93 della L.R. 65/14.

RICORDATO, come stabilito all'Art. 30 della L.R. 65/14, che la variante in questione poichè interna al perimetro del territorio urbanizzato, è definita quale variante semplificata e il procedimento per l'adozione e l'approvazione segue i dettami di cui all'Art. 32 della L.R. suddetta.

PRESO ATTO che, ai sensi dell'Art. 16 della L.R. 65/14, alla presente variante al RU, in quanto semplificata, non si applicano le disposizioni procedurali di cui al capo I del Titolo II della L.R. suddetta (Disposizioni procedurali comuni) e quindi non necessita di avvio del procedimento.

DATO ATTO 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 08/03/2017.

RICORDATO che in data 13/04/2016 è pervenuto il "Documento di verifica di assoggettabilità a VAS" relativo alla variante al RU in oggetto, successivamente trasmesso a mezzo PEC il 06/05/2016.

CHE con Del.C.C. n. 38 del 29/04/2016 il Consiglio Comunale, in quanto Autorità Procedente ha prendere atto del Documento preliminare di VAS e dare mandato all'Area Tecnica affinché provveda ad inviarlo all'Autorità Competente ed ha proposta all'autorità Competente gli Enti territoriali interessati ed i Soggetti Competenti in materia ambientale.

CHE in data 14/10/2016 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:*

*- Contributo del ministero delle attività culturali e del turismo pervenuto a mezzo posta elettronica certificata (Prot. Comunale n. 15779 del 16/05/2016);*

*- Contributo dell'autorità di Bacino del Fiume Arno pervenuto a mezzo posta elettronica certificata (Prot. Comunale n. 16702 del 25/05/2016);*

*- Contributo del Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno – Comprensorio Valdichiana Aretina pervenuto a questa amministrazione a mezzo posta elettronica certificata (Prot. Comunale n. 17610 del 01/06/2016);*

*- Contributo della Provincia di Arezzo – Area Urbanistica, Pianificazione Economica e Territoriale pervenuto a questa amministrazione a mezzo posta elettronica certificata (Prot. Comunale n. 18354 del 09/06/2016).*

*Si prende atto altresì che in data 16/05/2016 il Ministero del Beni e delle Attività culturali e del turismo pervenuto ha richiesto ulteriore documentazione integrativa che è stata regolarmente trasmessa in data 08/09/2016.*

*Poichè sono trascorsi 30 giorni dall'invio di dette integrazioni e valutato che sull'area oggetto di variante al RU non insistono vincoli di cui alla parte II e III del D.Lgs. 42/04 si ritiene di poter procedere con l'espressione del parere di competenza.*

*Valutato il progetto della variante al RU presentata si ritiene che la stessa non sia da assoggettare a VAS a condizione che i lati sud ed ovest dell'area oggetto di variante al RU siano paralleli all'areale della contigua lottizzazione in maniera tale che la cantina possa essere orientata secondo gli allineamenti dei fabbricati esistenti."*

PRESO ATTO che l'elaborato relativo allo stato modificato è stato quindi adeguato al parere dell'autorità Competente in materia di VAS come da planimetria fornita con prot. n. 33249 del 20/10/2016.

TENUTO CONTO che in data 10/11/2016, con nota Ns. prot. n. 35287, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo- Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio-Soprintendenza Archeologia, Belle Arti E Paesaggio Per Le Province Di Siena, Grosseto E Arezzo

ha trasmesso il seguente parere: *“preso atto che la zona interessata, come indicato nella suddetta nota, non è interessata da alcun vincolo di tipo paesaggistico ai sensi della parte II e III del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. per quanto sopra, si comunica che l'intervento non risulta di competenza di questa Soprintendenza”*.

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 Presenta 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 il giorno 10/03/2017.

VISTA la Relazione del Responsabile del Procedimento per la parte in cui si accerta e si certifica che il procedimento relativo all'adozione della variante in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

ESAMINATI gli elaborati da adottare e costituenti il progetto relativo alla Variante al RU per l'attuazione di un Programma Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale in Loc. Fratticciola, di seguito riportati:

- Norme tecniche di attuazione
- Relazione Tecnica
- Estratto Tav. 11 del RU: Stato attuale
- Estratto Tav. 11 del RU: Proposta di Variante
- Relazione di verifica della compatibilità
- Documentazione Fotografica
- Relazione Geologico-Tecnica
- 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 il parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Testo unico degli Enti Locali Dlgs 18 Agosto 2000 n. 267.

RITENTUO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Dlgs n. 267 del 18.08.2000.

## **DELIBERA**

1. DI FARE PROPRIA la proposta di Variante al R.U. presentata dall'Azienda Agricola Capecchi Edoardo per l'attuazione di un P.P.M.A.A. sito in Loc. Fratticciola denominandola VARIANTE n.10 al Regolamento Urbanistico;
2. DI PRENDERE ATTO del Parere dell'Autorità Competente in materia di VAS espresso in data 14/10/2016 di seguito riportato: *“Valutato il progetto della variante al RU presentata si ritiene che la stessa non sia da assoggettare a VAS a condizione che i lati sud ed ovest dell'area oggetto di variante al RU siano paralleli all'areale della contigua lottizzazione in maniera tale che la cantina possa essere orientata secondo gli allineamenti dei fabbricati esistenti.”*
3. DI ADOTTARE, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'Art. 32 della L.R.T. n.



65/14, della variante al Regolamento Urbanistico per l'attuazione di un Programma Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale sito in Loc. Fratticciola, i cui elaborati sono di seguito riportati:

- Norme tecniche di attuazione
- Relazione Tecnica
- Estratto Tav. 11 del RU: Stato attuale
- Estratto Tav. 11 del RU: Proposta di Variante
- Relazione di verifica della compatibilità
- Documentazione Fotografica
- Relazione Geologico-Tecnica
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 32 della L.R. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

4. 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;

5. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 65/14 qualora, nel termine dei trenta giorni previsti per il deposito, non siano pervenute osservazioni, la Variante al RU diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto senza ulteriori passaggi in Consiglio Comunale. Nel caso di pervenute osservazioni, invece, il piano sarà nuovamente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per le determinazioni da assumere in ordine alle osservazioni presentate.

6. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile