

**Provincia di Arezzo**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N° 111 del 20-11-2013**

**OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO DI INIZIATIVA  
PRIVATA- ATTO DI INDIRIZZO**

L'anno **duemilatrecento** il giorno **20** del mese di **Novembre** alle ore **11:00** presso questa sede Comunale, a seguito di apposito invito diramato dal sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

		Pres.	Ass.
1. VIGNINI ANDREA	SINDACO	X	
2. ZUCCHINI MARCO			X
3. ANGORI DIEGO		X	
4. BASANIERI FRANCESCA			X
5. PETTI MIRO		X	
6. MINIATI MIRIANO		X	
7. PACCHINI LUCA		X	
8.			

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE **NARDI GIULIO**.

Presiede il Sig. **VIGNINI ANDREA**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**Oggetto:** Variante al Regolamento Urbanistico di iniziativa privata. Atto di indirizzo.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

### **Premesso che:**

- 0B7 in data 08/06/2013 Prot.n.14502 è pervenuta a questa amministrazione una richiesta di “Variante per l’individuazione di una zona di recupero, ai sensi dell’art.36 delle NTA di RU del Comune di Cortona approvato con Del.C.C. n.60/2011” da parte della società cooperativa OPES EDIFICATRICE, in loc. Santa Caterina “Podere Vagnotti” e relativo piano di recupero;
- 0B7 con deliberazione n. 66 del 06/07/2013, in relazione alle varianti al Regolamento Urbanistico di iniziativa privata, la Giunta Comunale, aveva tra l’altro deliberato che l’Area Tecnica sottoponesse, di volta in volta, le successive richieste di variante al RU non rientranti tra le casistiche contemplate all’Art. 36 del RU prima di essere “istruite” per la presentazione in Consiglio Comunale all’analisi dalla Giunta Comunale;
- 0B7 l’attuazione di questo indirizzo generale impartito dalla Giunta comunale costituisce una prassi corrente ed un “modus operandi” da parte dell’Amministrazione Comunale;
- 0B7 la variante sopra ricordata, pur essendo stata presentata ai sensi dell’art.36 delle NTA di RU del Comune di Cortona, presenta contenuti e finalità che esorbitano l’ambito di applicazione della norma stessa e pertanto dovrà essere sottoposta alle procedure e misure cautelative di cui alla deliberazione n.66/2013;

### **Dato atto che:**

- 0B7 l’amministrazione comunale con nota del 08/07/2013, prot.n.17168, ha richiesto alla Regione Toscana – Settore Pianificazione del Territorio – un parere preventivo concernente la variante in oggetto, data la sua complessità e la ricaduta che l’attuazione di tale variante potrebbe avere nel territorio comunale;
- 0B7 in data 30/10/2013 prot.com.n.26502, la Regione Toscana al fine di una fattiva collaborazione tra enti, evidenzia al Comune di Cortona “i contenuti della scheda d’ambito n.19 “Val di Chiana” dell’implementazione paesaggistica del PIT, riferiti al recupero delle Case coloniche Leopoldine, ai quali le previsioni della variante dovranno essere coerenti :

### **Funzionamenti e dinamiche**

*“Le case coloniche “leopoldine”, specialmente quelle di grandi dimensioni, versano spesso in condizioni di grave degrado conseguente al loro abbandono e alla difficoltà di una loro rifunzionalizzazione compatibile con i caratteri storico-architettonici che le caratterizzano, così come le loro pertinenze e il contesto rurale in cui si trovano inserite”.*

### **Sistema insediativo delle ville, delle fattorie e delle case coloniche leopoldine**

Obiettivi di qualità:

*“Tutela della struttura urbanistica e dei caratteri architettonici unitari dei sistemi insediativi delle ville, delle fattorie, delle case coloniche leopoldine e dei sistemi dei poderi”*

### **Azioni:**

*“La pianificazione provinciale fornisce i quadri conoscitivi di riferimento, identificagli ambiti connotati dalla presenza di insediamenti di matrice storica delle ville, delle fattorie e delle case coloniche leopoldine e dei sistemi dei poderi e definisce indirizzi per la pianificazione dei comuni orientandola verso la tutela, la valorizzazione e il recupero-riqualificazione delle aree connotate da fenomeni di criticità.*

*La pianificazione comunale, anche in riferimento ai contenuti del PTC, perimetra gli ambiti connotati dal valore suddetto e detta le relative discipline di tutela, riuso e valorizzazione.*

*Il mantenimento e il recupero del patrimonio edilizio esistente di interesse storico-architettonico, degli aggregati e dei beni storico-architettonici (edifici specialistici, ville, castelli, poderi, case sparse e annessi) del territorio aperto di pianura o collinare sono da ritenersi prioritari rispetto alle altre soluzioni di riutilizzo o nuovo impegno di suolo e per gli stessi la regione e le province promuovono procedure di coordinamento sovracomunale.*

*La pianificazione comunale verifica il valore storico artistico dei manufatti della bonifica, delle case coloniche e delle ville/fattoria nelle aree di pianura, individuando eventuali ambiti di rispetto e trasformazioni compatibili.*

*La pianificazione comunale prevede per il patrimonio insediativo storico riconosciuto di valore il restauro e il risanamento conservativo ai sensi dell'art.79 della L.R. n.1 del 2005."*

Per quanto sopra espresso si evidenzia l'opportunità che l'amministrazione comunale verifichi la compatibilità delle trasformazioni previste con l'ambito paesaggistico di riferimento, caratterizzato dalla presenza delle invarianti strutturali di P.S. "Edifici di valore" e "Sistema delle fattorie granducali", e che identifichi adeguati ambiti di rispetto da sottoporre ad una particolare disciplina di tutela."

**Che** in coerenza e recepimento della sopra riportata nota della Regione Toscana, prima di prendere qualsiasi decisione in merito alla opportunità di portare alla discussione del Consiglio Comunale la variante e il relativo piano di recupero di cui trattasi, si ritiene necessario dare mandato all'ufficio urbanistica di procedere ad un' approfondita istruttoria affinché l'amministrazione comunale possa valutare la compatibilità delle trasformazioni previste con l'ambito paesaggistico di riferimento;

**Ritenuto**, quindi, opportuno ricordare che l'istruttoria dovrà evidenziare non solo la conformità con gli strumenti urbanistici in vigore, quali il PIT, il PTC e il PS, ma anche prospettare una possibile e potenziale compatibilità, almeno su principi e finalità della proposta di legge della regione Toscana n.282 del 08/10/2013 "Norme per il governo del territorio", in tema di qualità degli interventi nel territorio rurale;

**Preso atto**, inoltre, del consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui in caso di presentazione da parte dei privati di una proposta di modifica degli strumenti urbanistici vigenti, l'amministrazione non è affatto tenuta ad attivare la relativa procedura in quanto l'interesse particolare del singolo ad ottenere una variante urbanistica di un piano urbanistico approvato, valido ed efficace è un interesse di mero fatto, e come tale non può ricevere tutela giurisdizionale (ex pluris Consiglio di Stato, Sezione Quarta, del 05/03/2013 n.1349);

**VISTO** l'art.134, 4^ comma del D. Lgs n.267/2000;

**DI DARE ATTO** che sul presente provvedimento, trattandosi di mero atto di indirizzo, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. n.267/2000, non viene espresso parere tecnico;

**a voto unanimi  
DELIBERA**

- 1) **DI ESPRIMERE**, sulla base delle motivazioni espresse in premessa, i seguenti indirizzi operativi e procedurali da seguire nell'istruttoria della pratica relativa alla "Variante per l'individuazione di una zona di recupero, ai sensi dell'art.36 delle NTA di RU del Comune di Cortona approvato con Del.C.C. n.60/2011" presentata presso questo ente dalla società cooperativa OPES EDIFICATRICE, in loc. Santa Caterina "Podere Vagnotti" e relativo piano di recupero:

0B7 **prendere atto** e recepire la nota chiarificatrice inviata a questo Ente dalla Regione Toscana circa il parere preventivo richiesto per la variante di cui sopra;

0B7 **dare mandato** all'Area tecnica del Comune di Cortona di elaborare una istruttoria che dovrà evidenziare non solo la conformità con gli strumenti urbanistici in vigore, quali il PIT, il PTC e il PS, ma anche prospettare una possibile e potenziale compatibilità, almeno su

principi e finalità della proposta di legge della regione Toscana n.282 del 08/10/2013 “Norme per il governo del territorio”, in tema di qualità degli interventi nel territorio rurale;

OB7 **stabilire** che l'autorizzazione a sottoporre questa variante alla discussione nel consiglio comunale come previsto dalla deliberazione n.66/2013, citata in premessa, avverrà solo dopo le valutazioni da parte della giunta circa la compatibilità delle trasformazioni previste con l'ambito paesaggistico di riferimento.

**VISTA** l'urgenza, con separata votazione, con unanime risultato favorevole, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

www.AlboPretorionline.it 0412195

Letto e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to **ANDREA VIGNINI**

f.to Dott. **GIULIO NARDI**

C E R T I F I C A T O   D I   P U B B L I C A Z I O N E

Il sottoscritto Segretario Generale attesta che la presente deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il \_\_\_\_\_ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

f.to Dott. **GIULIO NARDI**

La presente copia è conforme all'originale depositato presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott. **GIULIO NARDI**

[www.AlboPretorionline.it](http://www.AlboPretorionline.it) 04/12/13