

# COMUNE DI FOIANO DELLA CHIANA

Provincia di Arezzo

Area Qualità Urbana

---

## VARIANTE N. 1 AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO (LOC. RENZINO E POZZO DELLA CHIANA)

### ADOZIONE

#### RELAZIONE

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 27/07/2016, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, è stato dato **avvio al procedimento** di formazione della variante n. 1 al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, i cui contenuti sono di seguito descritti.

Il Comune di Foiano della Chiana è dotato di Piano Strutturale definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 06/04/2009; è altresì dotato di Regolamento Urbanistico definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 01/04/2014.

L'art. 222 della L.R. n. 65/20104 prevede la possibilità di adottare ed approvare varianti al piano strutturale ed al regolamento urbanistico nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della legge, purché precedute o accompagnate dalla individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della legge medesima.

Il perimetro del territorio urbanizzato è definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014.

Nel Regolamento Urbanistico – approvato prima dell'emanazione della L.R. 65/2014 – il “limite dei centri abitati” coincide con quello delle UTOE 1-2-3 e 4 a prevalente od esclusiva funzione agricola, con ciò anticipando quanto disposto dall'art. 224 della L.R. 65/2014 che detta disposizioni transitorie per l'individuazione del territorio urbanizzato. E' da rilevare che tale limite non coincide con la “delimitazione dei centri abitati” approvata dalla Giunta Comunale ai sensi del Nuovo Codice della Strada (art. 4 D.Lgs. n. 285/1992).

I nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, nell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, dovranno quindi essere adeguati ai contenuti della L.R. 65/2014. In attesa di tale adeguamento si prospettano le due varianti di cui alla presente relazione, relative alle località Renzino e Pozzo della Chiana, nelle quali si rende necessario provvedere alla ridefinizione del perimetro del territorio urbanizzato per le ragioni che andremo ad esporre.

## **Località Renzino**

In tale località, nel vigente R.U., è presente l'area di trasformazione B5.3 con i seguenti indici:

- destinazione d'uso: Residenza
- superficie fondiaria: mq 666
- indice mc/mq: 1,5
- H max: ml 6,50
- Volume: mc 1000
- Tipi edilizi: villino a 2 piani
- Prescrizioni particolari per l'intervento: *La previsione è in accoglimento dell'osservazione della Provincia di Arezzo al Piano Strutturale al fine di addivenire alla cessione bonaria dell'area occupata per la realizzazione della variante alla SP 327 all'abitato di Foiano e, pertanto, la stessa previsione potrà essere attuata solo in applicazione dell'art. 15 della Lr 30/2005.*

E' emersa la necessità di apportare all'area di trasformazione (lotto di completamento) una diversa configurazione, ferma restando la volumetria attribuita al lotto, al fine di rendere maggiormente fruibile l'area e consentirne un accesso indipendente dalla variante alla SP 327 recentemente costruita. Il nuovo accesso dovrà essere di utilità anche per la limitrofa zona produttiva, nella quale sono presenti due insediamenti ai quali attualmente si accede mediante viabilità (inadeguata) a comune con la parte residenziale. Con la traslazione della zona B5.3 si registra un ampliamento dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nella stessa proprietà (zona A3 del R.U. relativa ai "Complessi edilizi con presenza di edifici classificati di valore architettonico"). Inoltre, con l'ampliamento del lotto B5.3, l'area urbanizzata va ad intaccare, per piccola porzione, l'area agricola della "fascia pedecollinare"; purtuttavia è da rilevare che l'area oggetto di variante, nel suo complesso, è interamente ricompresa nella perimetrazione, di cui al Codice della Strada, del centro urbano di Foiano della Chiana. L'area risulta altresì dotata di tutte le opere di urbanizzazione proprie di un centro abitato (viabilità asfaltata, rete idrica, rete elettrica, rete telefonica, rete metano, fognatura, illuminazione pubblica).

Nelle tavole in appendice si rappresenta quanto segue:

- Estratto catastale, Foglio 17 partt. 643-560
- Veduta aerea
- Estratto P.R.G. previgente, tavola 5 località Foiano della Chiana – Viabilità ed azzonamento area urbana, tavola 1:2000
- Estratto Piano Strutturale, tavola 6 Disciplina di Piano, scala 1:10.000
- Estratto Regolamento Urbanistico, tavola 1 Disciplina di piano, scala 1:10.000

- Estratto Regolamento Urbanistico, tavola 3/1 Disciplina di piano-Aree urbanizzate Foiano Nord-Renzino, scala 1:2.000
- Proposta di nuova perimetrazione (Estratto Regolamento Urbanistico, tavola 3/1 Disciplina di piano-Aree urbanizzate Foiano Nord-Renzino, estesa alla limitrofa rotatoria – scala 1:2.000).
- Perimetrazione del centro urbano ai sensi del Codice della Strada

Dal punto di vista normativa l'area di trasformazione B5.3 viene ridefinita nel modo seguente:

- destinazione d'uso: Residenza
- superficie fondiaria: mq 1.956
- H max: ml 6,50
- Volume: mc 1000
- Tipi edilizi: villino a due piani
- Prescrizioni particolari per l'intervento: *La previsione è in accoglimento dell'osservazione della Provincia di Arezzo al Piano Strutturale al fine di addivenire alla cessione bonaria dell'area occupata per la realizzazione della variante alla SP 327 all'abitato di Foiano e, pertanto, la stessa previsione potrà essere attuata solo in applicazione dell'art. 15 della Lr 30/2005. E' consentita la realizzazione di un accesso carrabile dalla variante alla SP 327 nella parte marginale est del lotto; tale accesso sarà a servizio anche della limitrofa area produttiva artigianale e/o industriale "D1".*

### **Frazione Pozzo della Chiana**

La necessità di apportare una variante al vigente R.U. trae origine dalla sentenza del TAR della Toscana n. 993/2013, confermata dalla sentenza del Consiglio di Stato n. 4311/2015, relativa al ricorso presentato dal Sig. Ciumi circa la soppressione della sottozona B4 del previgente P.R.G. con qualificazione del terreno dell'appellato come non edificabile in quanto "area di tutela paesistica delle strutture urbane derivante dal PTC".

La parte ricorrente ha dimostrato che nell'area in questione il PTC non introduce alcuna previsione ostativa al mantenimento della capacità edificatoria, non insistendo in alcuna zona interessata da invarianti strutturali né da vincoli specifici.

A seguito dei suddetti pronunciamenti giurisprudenziali sussiste il diritto dell'appellante alla assegnazione di una nuova destinazione dell'area di sua proprietà con riconoscimento della originaria vocazione edificatoria prevista dallo strumento urbanistico previgente (già sottozona B4 di P.R.G. con facoltà di nuova edificazione con indice fondiario di 1,5 mc/mq).

L'area di cui trattasi è sita al limite del centro abitato di Pozzo della Chiana. Purtuttavia il Piano Strutturale ha ricompreso l'area nell'ambito della UTOE 1 – Collina e il Regolamento Urbanistico nell'ambito della "Aree agricole della collina".

Di fatto, invece, si configura come lotto di completamento tra l'edificazione esistente ed un capannone ad uso produttivo (già zona D2 di P.R.G.) la cui presenza è acclarata dal Piano Strutturale ("Aree produttive isolate") e dal Regolamento Urbanistico ("Aree urbanizzate e attività non agricole nel territorio extraurbano").

Gli estratti cartografici allegati asseverano l'inclusione di fatto nel territorio urbanizzato, avvalorata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione proprie di un centro abitato (viabilità asfaltata, rete idrica, rete elettrica, rete telefonica, rete metano, fognatura, illuminazione pubblica).

Trattasi quindi di lotto inedito intercluso dotato di opere di urbanizzazione primaria, con le caratteristiche di cui all'art. 4, comma 3, LR 65/2014).

La proposta di variante prevede quindi la istituzione di un lotto di completamento che, sulla base dell'articolazione introdotta dal Regolamento Urbanistico (art. 33 delle Norme di Attuazione), assume la categoria B5 (lotti di completamento) con numerazione n. 20, avente i seguenti indici e parametri:

- Destinazione d'uso: Residenza
- Superficie fondiaria: mq 2100
- Indice mc/mq: 1,5
- H max: ml 6,50
- Volume: mc 3.150

Contestualmente all'inserimento del suddetto lotto di completamento B5.20 si provvede alla "scorrimento" del territorio urbanizzato, includendo in tale perimetro l'esistente edificio produttivo D1, la cui presenza, come fatto rilevare in precedenza, è acclarata dal Piano Strutturale ("Aree produttive isolate") e dal Regolamento Urbanistico ("Aree urbanizzate e attività non agricole nel territorio extraurbano") con specifica destinazione D1 (vedi tavola 2 Disciplina di Piano del Regolamento Urbanistico).

Nelle tavole in appendice si rappresenta quanto segue:

- Estratto catastale, Foglio 1 part. 394
- Veduta aerea
- Estratto P.R.G. previgente, tavola 7 località Pozzo della Chiana – Viabilità e azionamento area urbana, scala 1:2000
- Estratto Piano Strutturale, tavola 6 Disciplina di Piano, scala 1:10.000
- Estratto Regolamento Urbanistico, tavola 1 Disciplina di piano, scala 1:10.000
- Estratto Regolamento Urbanistico, tavola 2 Disciplina di piano/Elementi e caratteri del disegno territoriale, scala 1:10.000
- Estratto Regolamento Urbanistico, tavola 3/3 Disciplina di piano-Aree urbanizzate Pozzo, scala 1:2.000
- Proposta di nuova perimetrazione (Estratto Regolamento Urbanistico, tavola 3/3 Disciplina di piano-Aree urbanizzate Pozzo, scala 1:2.000)
- Perimetrazione del centro urbano ai sensi del Codice della Strada

\*\*\*

Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 27/07/2016, sopra richiamata, sono stati altresì approvati i Documenti preliminari per la verifica di assoggettabilità a VAS predisposti ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e ss.mm.e ii., relative alle due aree oggetto di variante urbanistica.

La deliberazione sopra richiamata con nota prot. n. 20160013312 del 22/08/2016 è stata inviata alla Giunta Regionale – Settore Pianificazione del Territorio e alla Provincia di Arezzo, al fine di acquisire eventuali apporti tecnici e con richiesta di convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

In pari data, con nota prot. n. 20160013314, la stessa deliberazione, con il relativo Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS, è stato inviato ai seguenti enti: Regione Toscana – Settore Strumenti della Programmazione negoziata e della valutazione regionale, ARPAT Arezzo, Autorità Idrica Toscana n. 4 Alto Valdarno, Azienda USL Toscana Sud Est Igiene Pubblica, ATO Rifiuti Toscana Sud, Consorzio di Bonifica 2 Alto Valdarno.

In data 18/11/2016 presso la Sede Regionale si è svolta la **Conferenza di Copianificazione** ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, le cui conclusioni sono di seguito trascritte: *“La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa e alla luce dell'istruttoria del Settore ‘Pianificazione del territorio’, verifica che le previsioni proposte sono conformi al PIT-PPR, tenuto conto di quanto espresso nel parere della Provincia di Arezzo”*.

In data 12/12/2016 la struttura operativa appositamente costituita con deliberazione della Giunta Comunale n. 37 del 06/06/2013, quale **“Autorità competente” in materia di V.A.S.** ai sensi della L.R. 10/2010 e ss.mm.e ii., ha rilasciato verbale con il quale viene deciso di escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) la variante urbanistica in argomento ritenendo *“necessario prevedere specifiche normative in sede di stesura definitiva della variante n. 1 al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per quanto attiene i sistemi di smaltimento dei reflui è fatto obbligo convogliarli nella pubblica fognatura. Circa le attività che possono insediarsi nella nuova area D1 la disciplina contenuta nell'art. 36 delle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico si ritiene esaustiva”*.

Le **indagini geologico-tecniche** di supporto alla variante, a firma dei geologi Fabio Capacci e Renzo Falaschi, sono state consegnate, ai fini del deposito di cui al regolamento approvato con D.P.G.R. 25/10/2011, n. 53/R, all'Ufficio del Genio Civile di Arezzo, in data 14/12/2016.

Con la deliberazione di Giunta n. 75 del 27/07/2016, più volte richiamata, è stato nominato, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2016, **Responsabile del Procedimento**, l'Arch. Mario Cherri, Responsabile Area Qualità Urbana – Area Tecnico-Manutentiva e, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 65/2014, **Garante dell'informazione e della partecipazione**, l'Ing. Riccardo Pasquini, dipendente del Comune di Foiano della Chiana presso l'Area Tecnico-Manutentiva.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione in data 24/08/2016 ha pubblicato il comunicato n. 1 con il quale rende noto al pubblico l'avvio del procedimento, mediante avviso e deposito degli atti nelle sezioni Albo Pretorio On-line/Avvisi e Urbanistica/Avvisi Garante della Comunicazione, in modo di assicurare a chiunque di prendere visione e accesso ai procedimenti in formazione.

\*\*\*

Per il provvedimento di "adozione", ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 si trasmette al Consiglio Comunale la presente relazione/proposta, con i documenti ivi richiamati.

Foiano della Chiana, 16/12/2016

Il Responsabile d'Area  
Arch. Mario Cherri

*Mario Cherri*

