

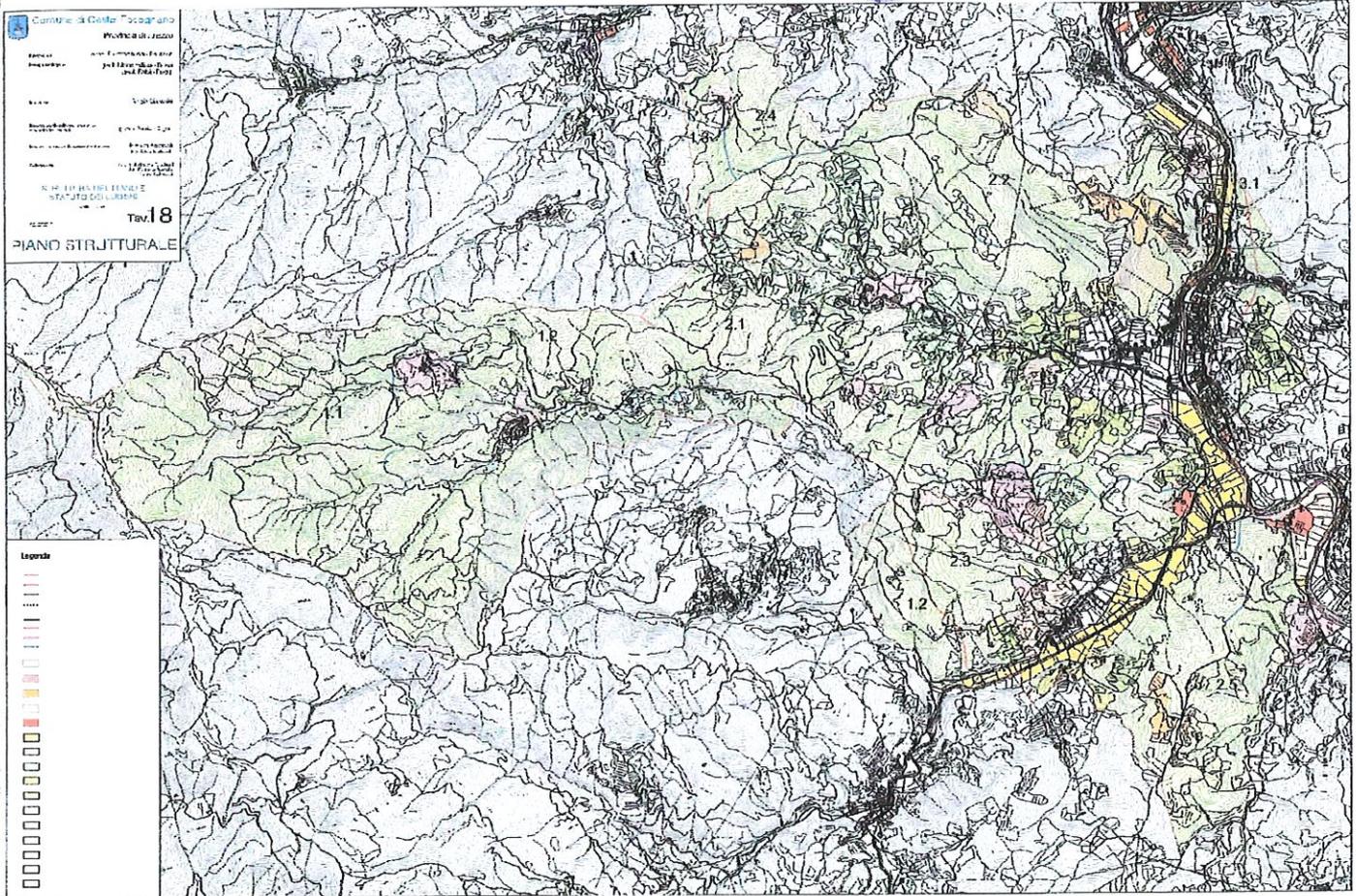


Comune di Castel Focognano

Provincia di Arezzo

Il progettista
Il Sindaco
Il Responsabile dell'Area Urbanistica
e Assetto del Territorio
Informatizzazione della cartografia di piano

arch. Pierfrancesco Prosperi
Ing. Mario Ferrini
geom. Patrizio Bigoni
ProGeo Associati



COMUNE DI CASTEL FOCOgnANO
PROVINCIA DI AREZZO

PIANO STRUTTURALE

Documento approvato con verbale di
deliberazione del Consiglio Comunale

N° **15** **VARIANTE N. 3**

Del **23 APR. 2013**

**ADEGUAMENTO IN CONFORMITA' CON LA PRONUNCIA
DELLA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE**

Dal Municipio, li **13 MAR. 2013**

Il Sindaco **IL SINDACO**
Ing. Mario Ferrini

RELAZIONE E N.T.A.



aprile 2013

COMUNE DI CASTEL FOCOGNANO
Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE

VARIANTE N. 3

ADEGUAMENTO IN CONFORMITA' CON LA PRONUNCIA
DELLA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE
(ART. 26 L.R. 1/2005)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La Variante n. 3 al Piano Strutturale del Comune di Castel Focognano è stata adottata con D.C.C. n. 3 del 24.01.2012, contestualmente alla Variante n. 7 al Regolamento Urbanistico, ed è stata posta in pubblicazione in data 15.02.2012, come da avviso pubblicato in pari data sul B.U.R.T. n. 7. Conseguentemente, il termine per la presentazione di osservazioni da parte dei privati scadeva il giorno 31.03.2012. Per gli altri Enti territoriali interessati (Regione e Provincia) il termine scadeva a 60 giorni dal ricevimento degli atti.

Entro i termini suindicati sono pervenute un'osservazione da parte della Provincia di Arezzo e una da parte della Regione Toscana.

In data 26.07.2002, con D.C.C. n. 32 e n. 33, il Comune controdeduceva alle osservazioni approvando le due Varianti in via definitiva. Per quanto riguarda specificamente la Variante n. 3 al PS, occorre far presente che la Regione Toscana nella sua osservazione aveva rilevato una incongruenza nella rappresentazione nello 'Stato attuale' del perimetro dell'UTOE di Begliano così come derivante dalla precedente Variante n. 2 al PS, regolarmente approvata. Si trattava di un errore tecnico che è stato corretto in sede di approvazione definitiva.

L'osservazione della Provincia riguardava, invece, la conformità al PTCP della Variante al PS non nella sua configurazione iniziale, ma nella formulazione finale in sede di approvazione definitiva. E' bene infatti ricordare che nell'osservazione alla Variante n. 7 al R.U. la Provincia aveva riscontrato la non conformità delle nuove previsioni insediative nella frazione di Pieve a Socana alle norme di PS, in quanto l'art. 90 delle NTA del Piano Strutturale consentiva, nell'ambito dell'area di tutela paesistica di Pieve a Socana, non più di 4-5 abitazioni che erano

state localizzate in cartografia. Viceversa, la Variante n. 7 prevedeva la realizzazione di complessive 11 abitazioni all'interno dell'area di tutela paesistica: di qui l'incongruenza. Prendendo atto della fondatezza dell'osservazione il Comune aveva provveduto, in sede di approvazione definitiva della Variante n. 3, a modificare l'art. 90 per eliminare il contrasto fra i due strumenti, consentendo che una parte delle nuove quote aggiuntive residenziali andasse a collocarsi all'interno dell'area di tutela paesistica purchè in presenza di determinate condizioni (su aree ubicate in posizione marginale oppure già interessate da edilizia di tipo misto, residenziale e agricolo, oppure a integrazione di aree già strutturate e destinate a edilizia residenziale e artigianale).

In sede di valutazione della Variante al PS così approvata, la Provincia riscontrava che detta modifica, che innalzava notevolmente il numero delle abitazioni insediabili nell'area di tutela, non era supportata da opportune valutazioni di efficacia ed efficienza, come previsto dall'art. 3 comma 3 delle Norme del PTCP.

A causa di ciò in data 22.10.2002, con lettera prot. 17193007.10.06.12, la Provincia di Arezzo dietro parere del Nucleo di Valutazione reso in data 11.10.2012, chiedeva al Presidente della Giunta Regionale l'attivazione della Conferenza Paritetica Interistituzionale ai sensi dell'art. 24 e segg. della L.R. 1/2005, in quanto rilevava nella Variante n. 3 al PS, così come definitivamente approvata, profili di incompatibilità con il PTCP.

Conseguentemente, come previsto dall'art. 25 comma 6 della L.R. 1/2005, a far tempo dalla pubblicazione sul BURT della richiesta di attivazione della Conferenza, è sospesa l'efficacia delle parti di Variante oggetto di contestazione (ovvero della possibilità di realizzare un numero non precisato di abitazioni all'interno dell'area di tutela paesistica di Pieve a Socana, come da art. 90 delle NTA modificato) mentre le altre modifiche introdotte dalla Variante mantengono la loro validità.

La richiesta di attivazione della Conferenza è stata pubblicata sul BURT n. 45 del 07.11.2012. Ai sensi dell'art. 26 comma 1 della L.R. 1/2005 la Conferenza stessa doveva rendere il proprio parere entro 120 giorni dalla richiesta di convocazione, ovvero entro il 21.02.2013.

La Conferenza si è riunita una prima volta nella sede della Regione Toscana in data 06.02.2013 e ha concluso i suoi lavori il 20.02.2013. In data intermedia, il 15.02.2013 si è tenuto un incontro tecnico, sempre in Regione, nel quale il Comune ha presentato propria documentazione integrativa comprendente:

- approfondimento delle valutazioni di ordine urbanistico e paesaggistico a supporto delle scelte operate;
- documentazione fotografica.

Detta documentazione veniva discussa nella riunione conclusiva del 20.02.2013, le cui conclusioni, come risulta dal verbale della Conferenza trasmesso al Comune in data 21.02.2013 con prot. 52015, prevedevano, per quanto riguarda la Variante n. 3 al Piano Strutturale, che il Comune riformulasse i contenuti della Variante stessa indicando i criteri per l'ubicazione delle abitazioni inseribili nell'area di tutela paesistica di Pieve a Socana, che in totale possono essere quantificate in n. 10 abitazioni pari a mc. 5.000 e a mq. 1.660 di SUL, comprendendo le 6 abitazioni già previste dal PS e dal RU vigenti, pari a mc. 3.000 e a mq. 1.000 di SUL (restano

quindi da ubicare n. 4 abitazioni pari a mc. 2.000 e a mq. 660 di SUL). Dette abitazioni dovranno essere localizzate dal RU in coerenza con i criteri di cui all'art. 68 delle NTA del PS.

Tutto ciò premesso e considerato, ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 1/2005 il Comune procederà ad adeguare lo strumento urbanistico, e più esattamente l'art. 90 delle NTA, nel senso indicato.

Detto adeguamento si esplicherà con la modifica dell'art. 90 delle NTA nel senso indicato dal verbale della Conferenza, mentre non verranno modificati gli elaborati grafici.

Dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale, la Variante così modificata verrà pubblicata sul BURT ed entrerà in vigore 45 giorni dopo la pubblicazione.

Dato il carattere delle modifiche previste, non si ritiene necessario attivare altre procedure connesse alla presente, ovvero procedimenti di valutazione degli effetti, deposito di studi di supporto geologico e quant'altro.

CONTENUTO DELL'ADEGUAMENTO

STATO DI APPROVAZIONE DEFINITIVA (D.C.C. N. 32 DEL 26.07.2012)

ART. 90 - UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI PIEVE A SOCANA

1. Oggetto: corrisponde alla porzione centrale di fondovalle del Sub-sistema collinare del basso Soliggin, strutturata attorno al corso terminale del torrente prima del suo sbocco in Arno, e caratterizzata dalla presenza del nucleo storico di Pieve a Socana e dell'eccezionale episodio storico-architettonico della Pieve; si tratta fondamentalmente di un'area a utilizzazione agricolo-residenziale, fortemente omogenea fino ai primi rilievi collinari che la fiancheggiano a nord e a sud. Benché strettamente interconnessa con l'area urbana di Rassina con la quale condivide problemi di riassetto urbanistico-territoriale, possiede caratteri propri in quanto appartenente a un diverso ambito geografico- ambientale.
2. Risorse essenziali oltre alle risorse naturali di cui all'art. 2, comma i della L.R. 5/95:
 - a) la struttura urbana di Pieve a Socana e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) il nucleo antico di Poggio Baldi e la relativa area di tutela paesistica;
 - c) la edilizia rurale di antica formazione;
 - d) la viabilità storica;
 - e) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - f) le aree agricole della Variante 1d — Fondovalle stretti e 8a — Coltivi appoderati densi e continui;
 - g) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - i) i boschi.
3. Prescrizioni e vincoli del PTCP: vedi le Tav. n. 3 e 16 del PS.
4. Obiettivi per l'area: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generati stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del

sistema ambientale; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il consolidamento e lo sviluppo degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.

5. Prescrizioni per il R.U.: l'area dovrà essere gestita come ambito a utilizzazione agricola e residenziale. Il R.U. detterà inoltre regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente; saranno ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 delle presenti Norme.

6. Salvaguardie: (abrogato)

7. Dimensioni massime ammissibili: nell'UTOE sono previste, secondo le localizzazioni e le modalità indicate dal R.U., quote aggiuntive di edilizia residenziale per complessive 30 nuove abitazioni da realizzare in parte su aree di completamento e di espansione ubicate al di fuori dell'area di tutela paesistica di Pieve a Socana, in parte all'interno dell'area di tutela stessa, su aree ubicate in posizione marginale oppure già interessate da edilizia di tipo misto (residenziale e agricolo), oppure a integrazione di aree già strutturate e destinate a edilizia residenziale e artigianale, nel rispetto delle indicazioni di cui all'Allegato alla Relazione sulle attività valutative del P.S. Potranno essere realizzate quote aggiuntive di edilizia a destinazione artigianale per un massimo di mq. 4.000. Sono inoltre previsti insediamenti di tipo turistico-residenziale per complessivi mc. 10.000 da ubicare nell'Ambito di Trasformabilità urbana ubicato tra Poggio Baldi e Casa Cardine. Il R.U. dovrà altresì prevedere spazi per attrezzature pubbliche e infrastrutture in misura non inferiore a mq. 16.900 e non superiore a mq. 21.000.

STATO DI ADEGUAMENTO

ART. 90 - UNITA' TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI PIEVE A SOCANA

1. Oggetto: corrisponde alla porzione centrale di fondovalle del Sub-sistema collinare del basso Soliggine, strutturata attorno al corso terminale del torrente prima del suo sbocco in Arno, e caratterizzata dalla presenza del nucleo storico di Pieve a Socana e dell'eccezionale episodio storico-architettonico della Pieve; si tratta fondamentalmente di un'area a utilizzazione agricolo-residenziale, fortemente omogenea fino ai primi rilievi collinari che la fiancheggiano a nord e a sud. Benché strettamente interconnessa con l'area urbana di Rassina con la quale condivide problemi di riassetto urbanistico-territoriale, possiede caratteri propri in quanto appartenente a un diverso ambito geografico- ambientale.
2. Risorse essenziali oltre alte risorse naturali di cui all'art. 2, comma i della L.R. 5/95:
 - a) la struttura urbana di Pieve a Socana e la relativa area di tutela paesistica;
 - b) il nucleo antico di Poggio Baldi e la relativa area di tutela paesistica;
 - c) la edilizia rurale di antica formazione;
 - d) la viabilità storica;
 - e) le strade di interesse paesistico rilevante o eccezionale;
 - f) le aree agricole della Variante 1d — Fondovalle stretti e 8a — Coltivi appoderati densi e continui;
 - g) le aree fragili dal punto di vista geomorfologico e idraulico;
 - h) i terrazzamenti, i ciglionamenti e le sistemazioni agrarie;
 - i) i boschi.
3. Prescrizioni e vincoli del PTCP: vedi le Tav. n. 3 e 16 del PS.
4. Obiettivi per l'area: Gli obiettivi che si intendono perseguire nella UTOE in relazione agli obiettivi generati stabiliti dal P.S. per il Sub-sistema sono: la tutela e la salvaguardia del sistema ambientale; l'uso appropriato delle risorse territoriali; gli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dell'efficienza e della funzionalità dei sistemi; il consolidamento e lo sviluppo

degli insediamenti anche attraverso l'adeguamento dei servizi; la definizione di regole tipologiche e morfologiche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.

5. Prescrizioni per il R.U.: l'area dovrà essere gestita come ambito a utilizzazione agricola e residenziale. Il R.U. detterà inoltre regole per la gestione del patrimonio edilizio esistente; saranno ammesse nuove costruzioni nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 68 delle presenti Norme.

6. Salvaguardie: (abrogato)

7. Dimensioni massime ammissibili: nell'UTOE sono previste, secondo le localizzazioni e le modalità indicate dal R.U., quote aggiuntive di edilizia residenziale per complessive 30 nuove abitazioni, da realizzare in **misura prevalente** su aree di completamento e di espansione ubicate al di fuori dell'area di tutela paesistica di Pieve a Socana, in **misura minore, per un massimo di n. 10 abitazioni corrispondenti a una volumetria di mc. 5.000 e a una SUL di mq. 1.660**, all'interno dell'area di tutela stessa, nel rispetto delle indicazioni di cui all'Allegato alla Relazione sulle attività valutative del P.S. **e dei criteri di cui all'art. 68 delle presenti NTA**. Potranno essere realizzate quote aggiuntive di edilizia a destinazione artigianale per un massimo di mq. 4.000. Sono inoltre previsti insediamenti di tipo turistico-residenziale per complessivi mc. 10.000 da ubicare nell'Ambito di Trasformabilità urbana ubicato tra Poggio Baldi e Casa Cardine. Il R.U. dovrà altresì prevedere spazi per attrezzature pubbliche e infrastrutture in misura non inferiore a mq. 16.900 e non superiore a mq. 21.000.