

**COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA**  
**(Provincia di Arezzo)**

COPIA DI DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 25 DEL 23.07.2018

OGGETTO: Variante semplificata inerente all'art. 44 delle n. t. a. del vigente regolamento urbanistico. Adozione ai sensi dell'art. 32, comma 1<sup>^</sup>, l. r. 10.11.2014, n. 65.

---

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **ventitre** del mese di **luglio**, nella sala "Giorgio Vasari" della Rocca di Marciano della Chiana, si é riunito il Consiglio comunale, convocato nei modi e nelle forme di legge, per le ore 18.00.

Seduta ordinaria e pubblica, di prima convocazione.

Presiede il Sindaco del Comune, sig. Barbagli Marco.

Risultano presenti i signori:

Aria Aniello  
Faralli Mauro  
Mariottini Pietro  
Pallanti Barbara  
Peruzzi David  
Valentini Deborah  
Caposciutti Rossella  
Salvadori Massimo

Risultano assenti i signori:

Franchi Enzo  
Redi Nazzareno  
Casini Diego  
Materazzi Franca

Consiglieri assegnati n. 12, oltre il Sindaco  
Consiglieri in carica n. 12, oltre il Sindaco  
Consiglieri presenti n. 8, oltre il Sindaco  
Consiglieri assenti n. 4

Partecipa, quale verbalizzante, il Segretario del Comune, dott. Renato Ferrari.

Il Presidente, riconosciuta la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Acquisito il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1<sup>a</sup>, del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267, così come modificato dall'art. 3, comma 1<sup>a</sup>, lett. "b", legge 7.12.2012, n. 213:

- dal Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;

Ricordato, in via preliminare, che con propria deliberazione n. 17 del 29.04.2017, esecutiva a norma di legge, veniva approvata in via definitiva, la variante generale al regolamento urbanistico con contestuale variante al piano strutturale, divenuta efficace a seguito della pubblicazione nel B. u. R. T. n. 38 del 20.09.2017;

Premesso come talune società edili (Redipar Costruzioni s. r. l. e Cesa s. r. l.), operanti nel territorio ed un privato cittadino (sig. Polvani Vasco), in qualità di proprietari di lotti ricadenti in comparti soggetti a piano attuativo convenzionato (scaduto ovvero in fase di scadenza), in data 5 giugno u. s., abbiano fatto pervenire al n. 4206 di protocollo, nota con la quale si intenderebbe far valere i diritti edificatori acquisiti nelle aree lottizzate i cui termini attuativi risultano conclusi;

Considerato come le disposizioni attualmente in vigore non contemplino (una volta spirato il termine convenzionale e pur in presenza del completamento della realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste), la possibilità di procedere nell'edificazione dei lotti non ancora realizzati, facendo rinvio alla disciplina del art. 31 "Tr0" - Tessuti residenziali pianificati unitari;

Ritenuto che si tratti di aree poste all'interno del vigente territorio urbanizzato e che, pertanto, la predetta restrizione possa essere lesiva del diritto edificatorio connesso, contrastando con il principio per cui i lotti rimasti inedificati (risultanti a tutti gli effetti aree di completamento in zone dotate di opere di urbanizzazione primaria), perdono la qualifica di "sottozona B di completamento", ai sensi del d. m. n. 1444/68;

Esaminata l'allegata proposta, redatta dal responsabile ad interim del servizio Urbanistica, arch. Alessio Bartolozzi, in relazione all'opportunità che questo Consesso proceda all'adozione di una variante semplificata, ai sensi dell'art. 30, l. r. 10.11.2014 n. 65, che abbia la finalità di rivedere il disposto dell'art. 44 delle norme tecniche di attuazione (n. t. a.) del vigente regolamento urbanistico (r. u.), prevedendovi una forma di salvaguardia, volta a consentire (almeno fino all'approvazione del futuro piano operativo), il completamento di talune aree rimaste ancora inedificate;

Evidenziato come i contenuti aggiornati del citato art. 44 delle n. t. a. in cui si sostanzia la proposta di variante di cui trattasi, siano stati sottoposti al vaglio della Commissione consiliare permanente per l'uso e l'assetto del territorio nella seduta preliminarmente tenuta in data odierna, come evincibile dal relativo verbale n. 2/18 (in atti), conseguendo l'espressione di parere favorevole all'unanimità, previa introduzione dell'espressione " ... dal piano attuativo di riferimento ... ", da inserire nel cpv. 2<sup>a</sup> dell'articolo in questione, prima della frase " ... fino all'approvazione del piano attuativo ... ";

Dato atto:

- che relativamente al progetto di variante in argomento, ai sensi del d. P. G. r. n. 53/R del 25.11.2011, con nota n. 5479 del 17 luglio u. s. è stato effettuato, con le modalità prescritte, il depositato al competente Ufficio regionale del Genio civile di Arezzo, del modello 4, attestante l'insussistenza della necessità di procedere ad ulteriori indagini geologiche;

- che il Responsabile del procedimento, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 18, comma 2<sup>a</sup>, citata l. r. n. 65/14 ha preliminarmente verificato la piena coerenza della variante proposta, agli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento;

- che, pertanto, non ci sono Enti od Organismi pubblici, eventualmente competenti, tenuti a fornire apporti tecnici o ad emanare pareri, nulla osta od assensi, comunque denominati;

- che il progetto di variante di cui trattasi non è soggetto al processo di valutazione ambientale strategica (v. a. s.);

- che il geom. Mauro Benigni, nella sua qualità di garante dell'informazione e della partecipazione (individuato giusto deliberazione n. 10/G. c. del 26.01.2015, esecutiva), ha provveduto a redigere, il 16 luglio u. s., il rapporto di cui all'art. 38, comma 2<sup>a</sup>, l. r. n. 65/14 citata;

Ascoltata la breve illustrazione del tema in discussione, da parte del consigliere di maggioranza, sig. Aria A., il quale in veste di presidente della Commissione consiliare permanente per l'uso e l'assetto del territorio, ne ricorda gli esiti del relativo esame nella precitata seduta tenutasi in data odierna;

Ravvisata la sussistenza dei presupposti per poter procedere secondo quanto meglio esplicitato nella proposta in esame ed illustrato dal Sindaco - Presidente;

Ritenuto, in assenza di ulteriori interventi o contributi, di poter procedere, ai sensi della normativa sopra citata, all'espressione di voto in ordine alla proposta formulata;

Alle ore 18.58, con nove voti favorevoli e nessuno contrario, essendo in numero di 9 gli aventi diritto presenti e votanti in forma palese,

### **d e l i b e r a**

1 - di recepire e fare propria l'allegata proposta, redatta dal responsabile ad interim del servizio Urbanistica, arch. Alessio Bartolozzi, in merito a quanto in oggetto;

2 - di adottare, conseguentemente, sulla base delle argomentazioni esposte in narrativa ed in forza di quanto disposto dall'art. 32, comma 1<sup>a</sup>, citata l. r. n. 65/14, la variante semplificata inerente all'art. 44 delle n. t. A. del vigente regolamento urbanistico (così come risultante a seguito della variante generale definitivamente approvata con propria deliberazione n. 17/17, citata in premessa), composta dagli elaborati dettagliati in proposta (dati qui per allegati e depositati agli atti dell'Ufficio proponente);

3 - di demandare al Responsabile proponente l'adozione dei provvedimenti e l'espletamento delle procedure conseguenti all'approvazione del presente atto deliberativo e segnatamente, quelle di cui all'art. 32, comma 1<sup>a</sup>, l. r. n. 65/14, più volte citata.



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA  
PROVINCIA DI AREZZO

ALTERNATIVE  
COMUNE  
N° 25 / C.C. DEL 23 LUG. 20

SPETTABILE CONSIGLIO COMUNALE  
MARCIANO DELLA CHIANA

OGGETTO: ADOZIONE DI UNA VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 65/2014 INERENTE L'ARTICOLO 44 DELLE NTA DEL RU APPROVATO CON D.C.C. N. 17 DEL 29.04.2017

Premessa:

questa amministrazione con proprio atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 17 del 29.04.2017, ha approvato in maniera definitiva la *Variante Generale al Regolamento Urbanistico Con Contestuale Variante al Piano Strutturale*.

In data 05.06.2018, è stato assunto al protocollo comunale n. 4206 una nota da parte di alcune società edili operanti nella zona e da parte di un privato (Redipar Costruzioni s.r.l., CESA S.r.l., Polvani Vasco), proprietari di lotti ricadenti in comparti soggetti a piano attuativo convenzionato e scaduto o in fase di scadenza.

Con la su detta nota si intende far valere i diritti edificatori acquisiti nella aree lottizzate i cui termini attuativi risultano conclusi.

Di fatti il vigente dispositivo non prevede, una volta decorsi i termini della convenzione e pur completata la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste, la possibilità di procedere ad edificare i lotti non ancora realizzati, ma rimanda alle norme dell'art. 31 "Tr0" Tessuti residenziali pianificati unitari.

Tale restrizione, che appare lesiva dei diritti edificatori connessi, appare contrastare con il principio che i lotti inedificati, risultanti a tutti gli effetti aree di completamento in zone dotate opere di urbanizzazione I<sup>^</sup>, perdano la qualifica di sottozona B di completamento ai sensi del D.M. 1444/68, trattandosi di aree, tra l'altro, poste all'interno del vigente territorio urbanizzato. Pertanto si sottopone a codesto consenso l'opportunità di rivedere la norma approvata, modificando il dispositivo interessato, cioè l'articolo 44 delle NTA del RU vigente adottando una opportuna salvaguardia volta a consentire il completamento di talune aree ancora inedificate almeno sino all'approvazione del futuro piano operativo.

L'articolo 44 potrebbe pertanto prevedere la seguente dizione:



## COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA PROVINCIA DI AREZZO

Nelle more di attuazione degli interventi previsti dai piani e dai progetti sopra elencati, ~~nelle aree negli edifici esistenti di cui trattasi~~ sono consentiti interventi ~~di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fino alla ristrutturazione edilizia conservativa~~ oltre all'applicazione della L.R. 24/2009. Sono esclusi mutamenti di destinazione d'uso **non compatibili con gli indirizzi dello specifico piano attuativo** ~~addizioni volumetriche ed interventi pertinenziali.~~

Decorsi i termini della convenzione, **qualora sia prevista la cessione di opere di urbanizzazione I<sup>^</sup> e tali opere risultino completate e prese in carico dall'amministrazione entro i termini di validità del piano medesimo, ovvero, entro i su detti termini, sia stato prodotto il verbale di collaudo dal competente ufficio comunale** ~~laddove sia completata la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste, per le aree di cui sopra, ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato si applicano le disposizioni stabilite per i tessuti "TR0", per quelle esterne si rimanda alle disposizioni di cui al Titolo V.~~ **per i lotti rimasti ancora inedificati sono confermate le prestazioni e gli interventi consentiti all'interno dei su detti lotti, fino all'approvazione del nuovo piano operativo.**

Sono riconfermati, sino a detto termine altresì i comparti per i quali sia stata attivata l'escussione delle garanzie fidejussorie, ed i lavori delle opere di urbanizzazione I<sup>^</sup> vengano completati per gli adempimenti di cui sopra oltre i termini di validità del piano attuativo.

Tenuto conto che:

la documentazione di cui trattasi verrà sottoposta preliminarmente alla seduta consiliare all'esame della competente commissione Consiliare Assetto per il Territorio,

le varianti semplificate non sono soggette all'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della L.R. 65/2014 e sono processate ai sensi degli art. 30 e 32 della medesima legge.

Considerato che:

ai sensi del D.P.G.R. 53/R del 25.11.2011 preliminarmente all'adozione della variante di cui trattasi da parte del Consiglio Comunale, sarà stato depositato al competente ufficio regionale del Genio Civile, secondo le modalità previste, il Modulo 4 attestante la non necessità di procedere ad ulteriori indagini geologiche relativamente ai contenuti della variante,



COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA  
PROVINCIA DI AREZZO

preliminarmente è stata verificata dal sottoscritto Responsabile del Procedimento la piena coerenza con gli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 c. 2 della L.R. 65/2014 verificando eventuali interferenze con essi, la variante di cui trattasi non è sottoposta a Verifica di Assoggettabilità alla VAS in applicazione dell'art. 5-bis della L.R. 10/2010,

ai sensi dell'Art. 37 della L.R. 65/2014, quale garante della informazione e della partecipazione è stato individuato con deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 26.01.2015 per tutte le pratiche urbanistiche, il Geom. Mauro Benigni, responsabile dell'Ufficio LL.PP. e responsabile di posizione organizzativa il quale ha trasmesso in data 16.07.2018 il rapporto previsto dalla normativa vigente.

Per tutto quanto sopra esposto si chiede a codesto spettabile consesso di adottare la presente variante ai sensi dell'art. 32 della L.R. 10 novembre 2014 n. 65 e s.v.

Marciano della Chiana, 16.07.2018

Il responsabile del Servizio Urbanistica  
*Arch. Alessia Bartolozzi*

IL PRESIDENTE  
F.to Barbagli Marco



IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Ferrari Renato

=====  
Copia conforme all'originale per usi amministrativi.

li, 19.11.2018



IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Renato Ferrari*

=====  
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione é stata pubblicata nell'Albo pretorio in data odierna per rimanervi per il periodo di 15 giorni consecutivi.

li, 19.11.2018



IL SEGRETARIO COMUNALE  
*Renato Ferrari*

=====  
ESECUTIVITA'

La sujestesa deliberazione é divenuta esecutiva, ai sensi di legge, in data non risultando, ad oggi, opposizioni o ricorsi avverso la stessa.

li,

IL SEGRETARIO COMUNALE

=====