

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

-----

COPIA

DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 120 DEL 7.12.2018

OGGETTO: Piano di recupero afferente ad immobile compreso nella schedatura degli edifici di valore storico "n. V41", con contestuale variante al vigente regolamento urbanistico. Avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 17, l. r. n. 65/14.

=====

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **sette** del mese di **dicembre**, alle ore tredici e minuti venticinque, nella Sede municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Sono presenti gli assessori, signori:

Aria Aniello  
Faralli Mauro  
Pallanti Barbara  
Valentini Deborah

Presiede il sindaco del Comune, sig. Barbagli Marco.

Partecipa il segretario del Comune, dott. Renato Ferrari.

Il Presidente, riconosciuta la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli affari posti all'ordine del giorno.

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il decreto legislativo 18.08.2000 n. 267, come successivamente integrato e modificato;

Visto lo Statuto comunale vigente;

Acquisito il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art. 49, d. lgs. vo 18 agosto 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.

Vista la nota del 20.03.2018, fatta pervenire il 24 marzo u. s., prot. n. 2344, con cui il sig. Fantozzi Pier Giorgio di Marciano della Chiana ed i sigg. Livi Nara e Fantozzi Andrea, residenti in Lucignano, hanno proposto un piano di recupero (p. d. r.), con contestuale variante al vigente regolamento urbanistico (r. u.), afferente ad immobile, sito in via Carraia e compreso nella schedatura degli edifici di valore storico al n. "V41", producendo a tale proposito (in allegato al plico fatto pervenire il 31 agosto u. s., prot. n. 6511), la necessaria documentazione integrativa;

**Rilevato:**

- che il complesso edilizio interessato è composto da un edificio di origine rurale, sensibilmente modificato nel tempo, con elementi aggiuntivi che hanno introdotto modifiche nel disegno delle aperture e nell'impianto distributivo e presenta, altresì, edifici accessori, sorti in prossimità, con funzioni legate all'attività agricola;

- che la proposta progettuale contempla l'introduzione di interventi edilizi non contemplati dalla disciplina vigente per gli edifici di valore storico - testimoniale, di cui al capo XXI delle norme tecniche di attuazione (n. t. a.), del vigente r. u., prevedendo nello specifico, il superamento del grado massimo consentito per la scheda "V41", ovvero la ristrutturazione edilizia conservativa (r. c.), consentendo di procedere attraverso la demolizione e ricostruzione di parte degli edifici accessori esistenti, eseguendo interventi pertinenziali (i. p.) ed addizioni volumetriche (a. v.), sull'immobile interessato;

Considerato che il p. d. r. prospettato si articola in due unità minime di intervento (u. m. i.), di cui:

- l'una (u. m. i. 1), riguarda l'edificio primitivo (costituito da due unità immobiliari abitative e relativi spazi accessori e/o destinati ad accessori per l'agricoltura), su cui intervenire con norme che consentano modifiche prospettiche (allo stato, non contemplate dalla categoria di intervento "r. c.") ed addizioni volumetriche, rese possibili dal recupero di superficie utile lorda (s. u. l.), derivante dall'unità abitativa "B";

- l'altra (u. m. i. 2), è relativa agli edifici accessori per i quali si prevede la demolizione e la diversa collocazione in un ambito di pertinenza ampliato rispetto all'originale, investendo di fatto terreni attualmente ad uso agricolo: opere riconducibili ad interventi pertinenziali finalizzati alla costituzione di un edificio accessorio all'abitazione, più distaccato da quelli esistenti, con piano totalmente interrato;

**Evidenziato, pertanto:**

- che i parametri degli interventi edilizi interessano la demolizione degli accessori "C" e "D", che esprimono una volumetria virtuale, pari a mc. 209,02 di cui

mc. 35,98 da destinare all'u. m. i. 1 ed i restanti mc. 173,04 per costituire il nuovo annesso, rappresentato dall'u. m. i. 2;

- che la proposta progettuale presentata comporterà, oltre alla variazione al disposto normativo di cui al capo XXI delle n. t. a. del r. u. vigente, anche la redazione di una specifica scheda di comparto;

- che, a seguito dell'istruttoria effettuata, la documentazione originariamente inoltrata veniva opportunamente integrata (cfr.: plico, in atti, pervenuto il 31 agosto u. s., prot. n. 6511), con una relazione tecnico - illustrativa (corredata dalla relazione finalizzata allo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità alla v. a. s., ai sensi dell'art. 22, l. r. 12.02.2010, n. 10 e ss. mm. ed ii.) e dagli elaborati grafici rappresentativi dell'intervento;

- che il responsabile del procedimento, autorità competente per la v. a. s., geom. Mauro Benigni (individuato (giusto propria deliberazione n. 63 del 10.06.2011, esecutiva), ai sensi dell'art. 17, comma 2<sup>a</sup>, citata l. r. n. 65/14, provvederà a dare avvio alle consultazioni per la verifica di assoggettabilità della proposta di cui sopra, inoltrando alle Autorità competenti il documento preliminare acquisito in formato digitale;

Esaminata in merito l'allegata proposta, redatta dal responsabile ad interim del servizio Urbanistica, arch. Alessio Bartolozzi, con la quale, in ottemperanza alla normativa regionale sopra menzionata, invita questo Consesso ad assumere le opportune determinazioni in ordine all'eventuale avvio del procedimento afferente al p. d. r. , di cui trattasi, con contestuale variante al r. u. vigente, ai sensi dell'art. 17, l. r. n. 65/14;

Accertato che la proposta sopra menzionata, contiene dettagliate argomentazioni in ordine a quanto espressamente indicato dall'art. 17, comma 1<sup>a</sup>, lettere "a", "b", "c", "d", "e" ed "f", citata l. r. n. 65/14;

Dato atto che, decorso senza esito il termine di cui alla precitata lettera "c" od in alternativa, acquisiti i relativi contributi, per la procedura di adozione/approvazione del p. d. r. di cui trattasi, in variante al vigente r. u., si procederà ai sensi del combinato disposto fra l'art. 19 e l'art. 107, comma 3<sup>a</sup>, citata l. r. n. 65/14;

Ritenuto, alla luce del quadro normativo sopra indicato, di poter recepire e fare propria la proposta come sopra formulata;

Con voti favorevoli unanimi resi 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 stabilire, conseguentemente, ai sensi della normativa citata in premessa, di dare avvio al procedimento teso all'adozione (e successivamente, approvazione), di p. d. r. afferente ad immobile compreso nella schedatura degli edifici di valore storico "n. V41", con contestuale variante al vigente r. u., ai sensi dell'art. 17, l. r. n. 65/14;

3 - di dare atto, altresì, che il Responsabile del procedimento di cui trattasi è in questa sede, individuato nel funzionario proponente, arch. Alessio Bartolozzi, cui è fra l'altro, demandato l'espletamento delle procedure e degli adempimenti connessi all'approvazione del presente atto deliberativo;

4 - di disporre che dell'adozione del presente provvedimento venga data comunicazione ai Capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione nell'Albo pretorio, ai sensi dell'art. 125, d. lgs. vo 18.08.2000, n. 267.



# COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

(Prov. di Arezzo)  
UFFICIO TECNICO

---

SPETTABILE GIUNTA COMUNALE  
COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

**OGGETTO:** Proposta di Piano di Recupero inerente un immobile compreso nella schedatura degli edifici di valore storico "n. V41" con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

Premesso,

che con domanda del 20.03.2018 assunta al protocollo comunale n. 2344 in data 24.03.2018, i sigg. Fantozzi Pier Giorgio (C.F. FNTPRG47P25E933A), Fantozzi Andrea (C.F. FNTNDR83P15A390D), Livi Nara (LVINRA53R68D649B) hanno sottoposto a questa amministrazione un Piano di Recupero inerente un immobile compreso nella schedatura degli edifici di valore storico "n. V41" posto in via Carraia, procedimento con contestuale variante al Regolamento Urbanistico.

La proposta progettuale prevede di introdurre interventi edilizi non contemplati dalla vigente disciplina per gli edifici di valore storico testimoniale, di cui al CAPO XXI delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, prevedendo, nello specifico, di superare il grado massimo consentito per la scheda V41, ovvero la ristrutturazione edilizia conservativa (RC), consentendo di procedere attraverso la demolizione e ricostruzione di parte degli edifici accessori esistenti, ed eseguire interventi pertinenziali (IP) ed addizioni volumetriche (AV) sull'immobile interessato.



# COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

(Prov. di Arezzo)  
UFFICIO TECNICO

---

Le modifiche normative introducono in variante al Regolamento Urbanistico, due categorie di intervento non contemplate dal dispositivo normativo sopra richiamato e modificano conseguentemente i contenuti della scheda V41.

Il complesso edilizio è costituito da un edificio di origine rurale, fortemente modificato nel tempo e con elementi aggiuntivi che hanno introdotte modifiche nel disegno delle aperture e nell'impianto distributivo, e risulta corredato da edifici accessori sorti in prossimità di esso con funzioni legate all'attività agricola.

Il piano di recupero si articola in due Unità Minime di Intervento (U.M.I.):

- la U.M.I. 1 riguarda l'edificio primitivo, costituito da due unità immobiliari abitative e relativi spazi accessori e/o destinati ad accessori per l'agricoltura, sui quali intervenire con norme che consentano modifiche prospettiche (oggi non contemplate dalla categoria di intervento RC di cui Capo XXI sopra citato) e addizioni volumetriche da SUL di recupero, sull'unità abitativa "B";
- la U.M.I. 2 è relativa agli edifici accessori per i quali si prevede la demolizione e la diversa collocazione in un ambito di pertinenza ampliato rispetto all'originale, investendo di fatto terreni ad oggi ad uso agricolo, opere riconducibili ad interventi pertinenziali finalizzati alla costituzione di un edificio accessorio all'abitazione maggiormente distaccato degli esistenti, con piano totalmente interrato.

I parametri degli interventi edilizi interessano pertanto la demolizione degli accessori indicati come "C" e "D" che esprimono una Volumetria Virtuale pari a 209,02MC di cui 35,98MC da destinarsi all'U.M.I. 1 ed i restanti 173,04MC per costituire il nuovo annesso di cui all'U.M.I. 2.

La proposta progettuale oltre alle variazioni ai dispositivi normativi sopra enunciati comporterà la redazione, al momento della sua eventuale adozione, di una specifica scheda di comparto.

A seguito dell'istruttoria svolta dallo scrivente ufficio, la documentazione inoltrata è stata opportunamente integrata (protocollo n. 6511 del 31.08.1018) corredata da una relazione



# COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

(Prov. di Arezzo)  
UFFICIO TECNICO

---

tecnico illustrativa, da Norme Tecniche di Attuazione, dalla relazione per lo svolgimento della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art. 22 della L.r. 12 febbraio 2010 n. 10 e s.v. e dagli elaborati grafici rappresentativi dell'intervento esposti in 15 tavole.

Ai sensi dell'art. 17 c. 2 contestualmente all'avvio del procedimento, il responsabile del procedimento, autorità competente alla VAS, Geom. Mauro Benigni, procederà all'avvio alle consultazioni per la verifica di assoggettabilità della proposta di cui trattasi inoltrando alle autorità competenti il documento preliminare acquisito in formato digitale.

Ai sensi dell'art. 17 c. 1 della vigente Legge Regionale urbanistica, il presente avvio del procedimento da atto che:

- a) obiettivo della variante al Regolamento Urbanistico è l'introduzione di modifiche ai dispositivi normativi alle vigenti NTA, "Capo XXI disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico documentale (appendice 2)", modificando quanto consentito dalla ristrutturazione edilizia conservativa RC consentendo la possibilità di alterazione dei prospetti, ed inserendo categorie di intervento non contemplate quali gli interventi pertinenziali (IP) e le addizioni volumetriche (AD), il tutto in ordine alla proposta progettuale di Piano di Recupero allegata. Risultando l'intervento al di fuori del territorio urbanizzato ed includendo nel comparto un'area agricola altrimenti esclusa dalla pertinenza del fabbricato per la realizzazione di un accessorio pertinente all'abitazione, risulta necessario convocare la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Gli effetti ambientali e territoriali attesi saranno esplicitati attraverso la procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento è dato dagli elaborati costitutivi il Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, approvati nella vigente stesura con Deliberazione di C.C. n. 17 del 29.04.2017, pubblicata sul B.U.R.T. n. 38 del



# COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

(Prov. di Arezzo)

UFFICIO TECNICO

---

20.09.2017. Da esso è possibile avere una ricognizione del patrimonio territoriale ed in particolare di:

- la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici in base agli elaborati allegati allo studio di fattibilità geologico-idraulico;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora in base agli elaborati di regolamento urbanistico con lo studio dell'uso del suolo;
- la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici in base agli elaborati di piano strutturale regolamento urbanistico;
- la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale in base agli elaborati che compongono il quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

La proposta progettuale non prevede di elidere dal dimensionamento dello strumento di pianificazione territoriale vigente.

- c) Vista la natura ed i contenuti della variante di cui trattasi, viene individuato quale ente ovvero organismo pubblico a fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei, il competente ufficio pianificazione della Regione Toscana ed il competente ufficio della Provincia di Arezzo. Considerata la disciplina di piano del PIT-PPR, ancorché il piano di recupero con contestuale variante al RU non interessa un bene sottoposto a vincolo paesaggistico ex-art. 136 o 142 del D.Lgs. 42/2004, la documentazione costitutiva l'avvio del procedimento sarà inviata altresì alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo ed al competente Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio delle Regione Toscana.





# COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

(Prov. di Arezzo)  
UFFICIO TECNICO

Il contributo dovrà pervenire entro giorni 30 (trenta) a decorrere dal ricevimento del presente atto deliberativo.

- d) Vista la natura ed i contenuti della variante di cui trattasi non si ritiene necessario indicare in questa fase del procedimento enti ed organi pubblici altresì eventualmente competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati ai fini dell'approvazione della variante in oggetto.
- e) Il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione del presente atto di governo del territorio viene esplicitato attraverso comunicazione dirette, affissione di manifesti nel palazzo comunale e nelle bacheche pubbliche ad esso deputate, attraverso il sito internet del comune di Marciano della Chiana.
- f) L'individuazione del garante dell'informazione e della comunicazione è stata effettuata giusta deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 27.01.2017.

Decorsi i tempi di cui al precedente punto c), per la procedura di adozione e approvazione del presente piano di recupero in variante al regolamento urbanistico si intenderà procedere ai sensi del combinato disposto degli articoli 19 e 107 c. 3 della L.r. 65/2014.

Per tutto quanto sopra esposto, si chiede a codesta spett. le Giunta di Deliberare di assumere determinazioni al fine di avviare il procedimento per una proposta di Piano di Recupero inerente un immobile compreso nella schedatura degli edifici di valore storico "n. V41" con contestuale variante al Regolamento Urbanistico, proponenti Fantozzi Pier Giorgio, Fantozzi Andrea, Livi Nara (LVINRA53R68D649B, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, individuando tra l'altro il Responsabile del Procedimento per la redazione dell'atto urbanistico di cui trattasi;

Marciano della Chiana li, 21.11.2018

Il responsabile del Servizio Urbanistica  
*Arch. Alessio Bartolozzi*



# COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

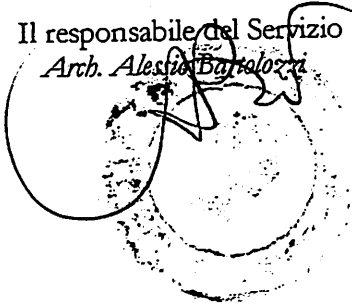
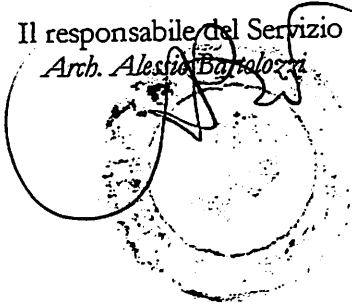
(Prov. di Arezzo)  
UFFICIO TECNICO

---

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica reso ai ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. L.vo n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. f), legge 7.12.2012, n. 213

Marciano della Chiana li, 21.11.2018

Il responsabile del Servizio  
*Arch. Alessio Bartolozzi*



IL PRESIDENTE  
F.to Barbagli Marco

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Ferrari dott. Renato



=====

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia nell'Albo pretorio in data odierna per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

Li, 06.02.2019



IL SEGRETARIO COMUNALE

=====

Copia conforme all'originale per usi amministrativi.

Li, 06.02.2019



IL SEGRETARIO COMUNALE

=====

ESECUTIVITA'

La sujestesa deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi di legge, in data e contro di essa, alla data odierna, non risultano presentati opposizioni o ricorsi.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE

=====