

COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLO'  
Provincia di Arezzo

GIUNTA COMUNALE

SEDUTA DEL 07.07.2014

REG. VERBALI N. 46

ORIGINALE

---

L'anno duemilaquattordici, alle ore 19,00 del giorno 7 del mese di luglio presso la sede del Comune, convocata con le modalità previste dallo Statuto, la Giunta si è riunita sotto la Presidenza di Agostini Paolo Sindaco, con la presenza dei seguenti Assessori:

Biondi Leonello	Pres.
Sereni Serena	Pres.

Partecipa, con le funzioni ed i compiti di cui all'art. 97, comma 4 lett. a), del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, il Segretario Comunale **Dott. Del Pianta Giuseppe**.

**IL PRESIDENTE**

Accertata la presenza del numero legale con le modalità previste dallo Statuto, sottopone all'esame dell'Organo la proposta di provvedimento avente per oggetto:

**2^ VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI UN COMPLESSO EDILIZIO  
UBICATO IN BORGO ALLA COLLINA LOC. FONTEBRAND. PROPRIETÀ  
: FRANCONI GIUSEPPINO. ADOZIONE**

## LA GIUNTA COMUNALE

### RICHIAMATI:

- la deliberazione n. 62/CC del 07.10.2007 con la quale è stato adottato il P.d.R. di un complesso immobiliare posto in loc. Fonte Branda di Borgo alla Collina;
- la deliberazione n. 17/CC del 30.05.2008 con la quale il citato P.d.R. fu definitivamente approvato;
- la relativa convenzione di attuazione del P.d.R. a rogito Notaio Francesco Pane di Poppi in data 28.07.2008 rep. n. 53.980 Racc. n. 13.071, registrato ad Arezzo il 31.07.2008 al n. 7180 e trascritto ad Arezzo il 01.08.2008 al n. 15.597 Reg.d'Ord. ed al n. 10.337 Reg.Part.;
- la deliberazione n. 52/CC del 26.10.2009 con la quale è stata adottata la 1^ variante al P.d.R. suddetto;
- la deliberazione n. 08/CC del 17.04.2010 con la quale il citato P.d.R. fu definitivamente approvato;
- la relativa convenzione di attuazione della 1^ variante al P.d.R. a rogito Notaio Francesco Pane di Poppi in data 06.07.2010 rep. n. 56.303 Racc. n. 14.388, registrato ad Arezzo il 08.07.2010 al n. 4855/1T e trascritto ad Arezzo il 09.07.2010 al n. 12.808 Reg.d'Ord. ed al n. 8484 Reg.Part.;

### DATO ATTO:

- che nel vigente Regolamento Urbanistico il complesso edilizio oggetto del presente Piano di Recupero, ubicato in loc. Fonte Branda di Borgo alla Collina, in zona classificata "E3 – agricola", è classificato come immobile di valore facente parte del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto ed è individuato nell'elenco 2 dell'allegato "C" alle N.T.A., con sigla 2.4 corrispondente al Sub-Sistema collinare del Rio Solano e il numero 2.4.25; il tipo di intervento assegnato al complesso è quello della categoria di ristrutturazione edilizia "Da" per il fabbricato principale e "Db" per i corpi secondari, secondo quanto previsto dall'art. 25 paragrafi VI e VII delle N.T.A del R.U.;
- che l'immobile risulta rientrare nell'ambito del Piano dell'Area Protetta "0-Arno" approvato con D.C.R. n. 226/95; le norme di tale piano, riprese dall'art. 50 delle NTA del R.U., prevedono che per gli immobili inclusi nell'ambito del piano e a suo tempo oggetto di schedatura, gli interventi prevedano la conservazione del sistema strutturale verticale e orizzontale, dell'assetto delle aperture, dei solai in legno esistenti e in generale del fondamentale assetto esterno e interno degli edifici;
- che il Piano di Recupero convenzionato prevede la realizzazione di n. 9 piccoli appartamenti attraverso la ristrutturazione edilizia (fabbricato principale e annesso "B") e la sostituzione edilizia (annesso "A") del complesso edilizio, interessanti anche le strutture portanti orizzontali e verticali dei tre fabbricati;

VISTO il progetto relativo alla 2^ variante al Piano di Recupero convenzionato, presentato dalla ditta FRANCIONI GIUSEPPINO nato ad Arezzo il 15.08.1956 e residente in Poppi Via Roma n. 242 – C.F. FRNGPP56M15A390M, redatto dall'Arch. Pierfrancesco Prospero, ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n. 457/78 e dell'art. 73 della L.R. n. 1/2005 e ss.mm. ed ii.;

EVIDENZIATO che la variante al P.d.R. è stata presentata al fine di prevedere:

- una diversa configurazione dell'area di recupero, necessaria a realizzare in modo diverso l'accesso al fabbricato A, originariamente previsto dalla strada esistente, ed oggi ubicato nella parte opposta, attraverso il recupero della transitabilità di un tratto di strada vicinale ancora esistente. Ciò permetterà di non costruire la nuova strada trasversale e spazi a parcheggio a valle (in un punto che imporrebbe un particolare impatto visivo), mediante

opere di ripristino della vecchia vicinale e realizzazione di un nuovo spazio a parcheggio alla stessa attiguo, in posizione limitrofa al fabbricato A, minimizzando l'impatto visivo dei nuovi manufatti;

- nella realizzazione di ulteriori spazi accessori al Piano seminterrato, sfruttando le volumetrie di recupero previste nel vigente P.d.R. ma non totalmente utilizzate nel P.d.C. originario (diversa distribuzione per miglioramento funzionalità della zona dei bagni e della scala di collegamento col piano primo);
- diversa configurazione delle aperture su tutti i fronti dell'immobile, al fine di migliorare la luminosità ed aerazione dei locali.

DATO ATTO che:

- le NTA del P.d.R. approvato dispongono che *“Varianti al progetto approvato che non modificano le volumetrie, le superfici utili, le superfici coperte, le tipologie, le destinazioni d'uso e i fondamentali caratteri edilizi del progetto stesso non costituiranno variante al presente Piano di Recupero e seguiranno le procedure previste per le varianti ai permessi di costruire e alle Denunce di Inizio Attività”*; ne consegue che le variazioni oggetto di richiesta di parere (modifiche dell'area di recupero, di volume, di superficie utile e ai fondamentali caratteri edilizi) abbisognano di variante al P.d.R.;
- la variante è stata esaminata favorevolmente dalla Commissione Comunale di Edilizia nella seduta del giorno 12.05.2014;
- che l'area interessata dal Piano di recupero non risulta sottoposta ad alcun altro vincolo ambientale o paesaggistico;

DATO ATTO, inoltre, che la variante all'atto di governo del territorio da adottare rientra nella fattispecie di cui all'art. 5bis comma 2 della L.R. n. 10 del 12.02.2010 e ss.mm. ed ii., per cui non è sottoposta né a V.A.S., né a verifica di assoggettabilità;

EVIDENZIATO che in data 25.06.2014 prot. n. A00GRT/157505/N.60.50 Dep. n. 3329 del 30.06.2014 si è provveduto ad eseguire il deposito del progetto della 2^ variante al P.d.L., unitamente alle certificazioni di rito, presso l'Ufficio Regionale Tutela del Territorio di Arezzo e Siena - Sede di Arezzo, in osservanza dell'art. 62 comma 4 della L.R. n. 1/2005 e del Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011;

RITENUTO pertanto poter procedere:

- all'individuazione dell'ulteriore area interessata dalla variante (Foglio 29 porzione della particella 203) quale “area di recupero”, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457, in aggiunta a quella già individuata con propria precedente deliberazione n. 52/CC del 26.10.2009 (Foglio 29 particelle 201-202-238-241 e 242;

- alla conseguente adozione della 2^ variante al Piano di Recupero, ai sensi del combinato disposto dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005 e dell'art. 5 comma 13 lett. b) del D.L. n. 70 del 13.05.2011, convertito con modificazioni nella Legge n. 106 del 12.07.2011, composto dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 1 – DATI URBANISTICI - COROGRAFIA GENERALE
- TAV. 2 – ANNESSO “A” STATO APPROVATO
- TAV. 3 – ANNESSO “A” STATO VARIATO
- TAV. 4 – ANNESSO “A” STATO SOVRAPPOSTO
- SCHEMA DI CONVENZIONE;

ACCERTATO che in sede istruttoria è stato rilasciato il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n. 267/2000, parere allegato all'originale;

CON voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) di individuare l'ulteriore area interessata dalla variante (Foglio 29 porzione della particella 203) quale "area di recupero", ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457, in aggiunta a quella già individuata con propria precedente deliberazione n. 52/CC del 26.10.2009 (Foglio 29 particelle 201-202-238-241 e 242;
- 2) di adottare la variante al Piano di Recupero del complesso immobiliare in loc. Fonte Branda, ai sensi del combinato disposto dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005 e dell'art. 5 comma 13 lett. b) del D.L. n. 70 del 13.05.2011, convertito con modificazioni nella Legge n. 106 del 12.07.2011, composta dai seguenti elaborati, in atti presso l'ufficio urbanistica:
  - RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
  - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - TAV. 1 – DATI URBANISTICI - COROGRAFIA GENERALE
  - TAV. 2 – ANNESSO "A" STATO APPROVATO
  - TAV. 3 – ANNESSO "A" STATO VARIATO
  - TAV. 4 – ANNESSO "A" STATO SOVRAPPOSTO
  - SCHEMA DI CONVENZIONE;
- 3) di dare atto che la variante all'atto di governo del territorio da adottare:
  - è coerente rispetto ai contenuti del P.S. vigente, del P.T.C.P. e del P.I.T.;
  - rientra nella fattispecie di cui all'art. 5bis comma 2 della L.R. n. 10 del 12.02.2010 e ss.mm. ed ii., per cui non è sottoposta né a V.A.S., né a verifica di assoggettabilità;
- 4) di dare atto, inoltre, che la 2^ variante al P.d.L. sarà sottoposta alla procedura di cui all'art. 69 commi 2-3-4 della L.R. n. 1/2005 e ss.mm. ed ii.;
- 5) di demandare alla competenza del Responsabile del servizio l'assunzione di eventuali provvedimenti, successivi all'adozione della presente.

DI DICHIARARE IL PRESENTE PROVVEDIMENTO, CON SUCCESSIVA ED UNANIME FAVOREVOLE VOTAZIONE, IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE AI SENSI DELL'ART. 134 COMMA 4 DEL D.LGS. N. 267/2000, DISPONENDO ALTRESI' LA COMUNICAZIONE IN ELENCO AI CAPIGRUPPO CONSILIARI EX ART. 125 DEL D.LGS. N. 267/2000.



**COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLO'**  
( Provincia di Arezzo )

**Area Urbanistica e Assetto del Territorio**

P.zza Piave n. 38-39  
52018 – Castel S. Niccolò (AR)  
Tel.: 0575/571016  
Fax: 0575/571026  
Email: smilli@casentino.toscana.it  
Cod.Fisc. e P.Iva: 00133400515

**ALLA GIUNTA COMUNALE**  
**S E D E**

**OGGETTO: 2^ VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI UN COMPLESSO EDILIZIO UBICATO IN  
BORGO ALLA COLLINA LOC. FONTEBRANDA  
PROPRIETÀ : FRANCONI GIUSEPPINO  
ADOZIONE**

**Il Sottoscritto Responsabile dell'Area Urbanistica e Assetto del Territorio**

**RICHIAMATI:**

- la deliberazione n. 62/CC del 07.10.2007 con la quale è stato adottato il P.d.R. di un complesso immobiliare posto in loc. Fonte Branda di Borgo alla Collina;
- la deliberazione n. 17/CC del 30.05.2008 con la quale il citato P.d.R. fu definitivamente approvato;
- la relativa convenzione di attuazione del P.d.R. a rogito Notaio Francesco Pane di Poppi in data 28.07.2008 rep. n. 53.980 Racc. n. 13.071, registrato ad Arezzo il 31.07.2008 al n. 7180 e trascritto ad Arezzo il 01.08.2008 al n. 15.597 Reg.d'Ord. ed al n. 10.337 Reg.Part.;
- la deliberazione n. 52/CC del 26.10.2009 con la quale è stata adottata la 1^ variante al P.d.R. suddetto;
- la deliberazione n. 08/CC del 17.04.2010 con la quale il citato P.d.R. fu definitivamente approvato;
- la relativa convenzione di attuazione della 1^ variante al P.d.R. a rogito Notaio Francesco Pane di Poppi in data 06.07.2010 rep. n. 56.303 Racc. n. 14.388, registrato ad Arezzo il 08.07.2010 al n. 4855/IT e trascritto ad Arezzo il 09.07.2010 al n. 12.808 Reg.d'Ord. ed al n. 8484 Reg.Part.;

**DATO ATTO:**

- che nel vigente Regolamento Urbanistico il complesso edilizio oggetto del presente Piano di Recupero, ubicato in loc. Fonte Branda di Borgo alla Collina, in zona classificata "E3 – agricola", è classificato come immobile di valore facente parte del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto ed è individuato nell'elenco 2 dell'allegato "C" alle N.T.A., con sigla 2.4 corrispondente al Sub-Sistema collinare del Rio Solano e il numero 2.4.25; il tipo di intervento assegnato al complesso è quello della categoria di ristrutturazione edilizia "Da" per il fabbricato principale e "Db" per i corpi secondari, secondo quanto previsto dall'art. 25 paragrafi VI e VII delle N.T.A del R.U.;
- che l'immobile risulta rientrare nell'ambito del Piano dell'Area Protetta "0-Arno" approvato con D.C.R. n. 226/95; le norme di tale piano, riprese dall'art. 50 delle NTA del R.U., prevedono che per gli immobili inclusi nell'ambito del piano e a suo tempo oggetto di schedatura, gli interventi prevedano la conservazione del sistema strutturale verticale e orizzontale, dell'assetto delle aperture, dei solai in legno esistenti e in generale del fondamentale assetto esterno e interno degli edifici;
- che il Piano di Recupero convenzionato prevede la realizzazione di n. 9 piccoli appartamenti attraverso la ristrutturazione edilizia (fabbricato principale e annesso "B") e la sostituzione edilizia (annesso "A") del complesso edilizio, interessanti anche le strutture portanti orizzontali e verticali dei tre fabbricati;

VISTO il progetto relativo alla 2^ variante al Piano di Recupero convenzionato, presentato dalla ditta FRANCONI GIUSEPPINO nato ad Arezzo il 15.08.1956 e residente in Poppi Via Roma n. 242 – C.F. FRNGPP56M15A390M, redatto dall'Arch. Pierfrancesco Prospero, ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge n. 457/78 e dell'art. 73 della L.R. n. 1/2005 e ss.mm. ed ii.;

EVIDENZIATO che la variante al P.d.R. è stata presentata al fine di prevedere:

- una diversa configurazione dell'area di recupero, necessaria a realizzare in modo diverso l'accesso al fabbricato A, originariamente previsto dalla strada esistente, ed oggi ubicato nella parte opposta, attraverso il recupero della transitabilità di un tratto di strada vicinale ancora esistente. Ciò permetterà di non costruire la nuova strada trasversale e spazi a parcheggio a valle (in un punto che imporrebbe un particolare impatto visivo), mediante opere di ripristino della vecchia vicinale e realizzazione di un nuovo spazio a parcheggio alla stessa attiguo, in posizione limitrofa al fabbricato A, minimizzando l'impatto visivo dei nuovi manufatti;

◆ **Responsabile: Geom. Stefano Milli** ◆

Orario di Apertura al Pubblico: - Lun: 9,00-13,00 e 15,00-18,00; Mar.-Mer.-Ven.: 12,00-13,00; Gio.- Sab. 9,00-13,00

- nella realizzazione di ulteriori spazi accessori al Piano seminterrato, sfruttando le volumetrie di recupero previste nel vigente P.d.R. ma non totalmente utilizzate nel P.d.C. originario (diversa distribuzione per miglioramento funzionalità della zona dei bagni e della scala di collegamento col piano primo);
- diversa configurazione delle aperture su tutti i fronti dell'immobile, al fine di migliorare la luminosità ed aerazione dei locali.

DATO ATTO che:

- le NTA del P.d.R. approvato dispongono che *“Varianti al progetto approvato che non modificano le volumetrie, le superfici utili, le superfici coperte, le tipologie, le destinazioni d'uso e i fondamentali caratteri edilizi del progetto stesso non costituiranno variante al presente Piano di Recupero e seguiranno le procedure previste per le varianti ai permessi di costruire e alle Denunce di Inizio Attività”*; ne consegue che le variazioni oggetto di richiesta di parere (modifiche dell'area di recupero, di volume, di superficie utile e ai fondamentali caratteri edilizi) abbisognano di variante al P.d.R.;
- la variante è stata esaminata favorevolmente dalla Commissione Comunale di Edilizia nella seduta del giorno 12.05.2014;
- che l'area interessata dal Piano di recupero non risulta sottoposta ad alcun altro vincolo ambientale o paesaggistico;

DATO ATTO, inoltre che la variante all'atto di governo del territorio da adottare rientra nella fattispecie di cui all'art. 5bis comma 2 della L.R. n. 10 del 12.02.2010 e ss.mm. ed ii., per cui non è sottoposta né a V.A.S., né a verifica di assoggettabilità;

EVIDENZIATO che in data 25.06.2014 prot. n. A00GRT/157505/N.60.50 Dep. n. 3329 del 30.06.2014 si è provveduto ad eseguire il deposito del progetto della 2<sup>a</sup> variante al P.d.L., unitamente alle certificazioni di rito, presso l'Ufficio Regionale Tutela del Territorio di Arezzo e Siena - Sede di Arezzo, in osservanza dell'art. 62 comma 4 della L.R. n. 1/2005 e del Regolamento approvato con D.P.G.R. n. 53/R del 25.10.2011;

RITENUTO pertanto poter procedere:

- all'individuazione dell'ulteriore area interessata dalla variante (Foglio 29 porzione della particella 203) quale “area di recupero”, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457, in aggiunta a quella già individuata con propria precedente deliberazione n. 52/CC del 26.10.2009 (Foglio 29 particelle 201-202-238-241 e 242);

- alla conseguente adozione della 2<sup>a</sup> variante al Piano di Recupero, ai sensi del combinato disposto dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005 e dell'art. 5 comma 13 lett. b) del D.L. n. 70 del 13.05.2011, convertito con modificazioni nella Legge n. 106 del 12.07.2011, composto dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 1 – DATI URBANISTICI - COROGRAFIA GENERALE
- TAV. 2 – ANNESSO “A” STATO APPROVATO
- TAV. 3 – ANNESSO “A” STATO VARIATO
- TAV. 4 – ANNESSO “A” STATO SOVRAPPOSTO
- SCHEMA DI CONVENZIONE;

## PROPONE

1) di individuare l'ulteriore area interessata dalla variante (Foglio 29 porzione della particella 203) quale “area di recupero”, ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457, in aggiunta a quella già individuata con propria precedente deliberazione n. 52/CC del 26.10.2009 (Foglio 29 particelle 201-202-238-241 e 242);

2) di adottare la variante al Piano di Recupero del complesso immobiliare in loc. Fonte Branda, ai sensi del combinato disposto dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005 e dell'art. 5 comma 13 lett. b) del D.L. n. 70 del 13.05.2011, convertito con modificazioni nella Legge n. 106 del 12.07.2011, composta dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 1 – DATI URBANISTICI - COROGRAFIA GENERALE
- TAV. 2 – ANNESSO “A” STATO APPROVATO
- TAV. 3 – ANNESSO “A” STATO VARIATO
- TAV. 4 – ANNESSO “A” STATO SOVRAPPOSTO
- SCHEMA DI CONVENZIONE;

3) di dare atto che la variante all'atto di governo del territorio da adottare:

- è coerente rispetto ai contenuti del P.S. vigente, del P.T.C.P. e del P.I.T.;
- rientra nella fattispecie di cui all'art. 5bis comma 2 della L.R. n. 10 del 12.02.2010 e ss.mm. ed ii., per cui non è sottoposta né a V.A.S., né a verifica di assoggettabilità;

4) di dare inoltre atto, inoltre, che la 2<sup>a</sup> variante al P.d.L. sarà sottoposta alla procedura di cui all'art. 69 commi 2-3-4 della L.R. n. 1/2005 e ss.mm. ed ii.;

5) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Si esprime parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Castel San Niccolò, li 02.07.2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA E  
ASSETTO DEL TERRITORIO  
(Geom. Stefano MHH)



Letto, approvato e sottoscritto



IL PRESIDENTE  
(Agostini Paolo)

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE  
(Del Pianta Giuseppe)

---

## REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Reg. Pubbl. n. \_\_\_ del 24.07.2014

Il sottoscritto, in base ad attestazione del Funzionario incaricato delle pubblicazioni sul sito internet del comune, certifica che la presente deliberazione è ivi affissa il 24.07.2014 per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Castel San Niccolò 24.07.2014



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Del Pianta Giuseppe)

---

## CONTROLLO PREVENTIVO ED ANNOTAZIONI

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

**Comunicato** ai capigruppo consiliari con nota n. 3915 del 24.07.2014

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Del Pianta Giuseppe)

Divenuto esecutivo in data \_\_\_\_\_ per decorrenza termini (art. 134, comma 3, D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000).

Castel San Niccolò li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Del Pianta Giuseppe)

---

da trasmettere ai seguenti uffici: urbanistica