

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2017/790	22/09/2017	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
Relatore: Francesca Basanieri		

OGGETTO:

Piano di Recupero per la ricostruzione di un edificio diruto in Loc. Torreone nel Comune di Cortona. Proponenti: Salvadori Lapo e Alunno Paola. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che in data 18/03/2014 con prot. n. 12122 i Sig.ri Alunno Paola e Salvadori Lapo hanno richiesto l'approvazione del Piano di Recupero, redatto ai sensi della Scheda n. 630 della Disciplina del patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano del RU, per il ripristino di volumi mancanti sito in loc. Torreone a Cortona.

Che con successive integrazioni, prot. n. 16363 del 26/05/2015, prot. n. 5392 del 14/02/2017 e prot. n. 22666 del 12/07/2017, sono stati forniti ulteriori elaborati a corredo della pratica presentata (in parte integrativi, in parte sostitutivi) di aggiornamento delle scelte progettuali.

Visto il progetto relativo al Piano di Recupero in oggetto redatto dall'Ing. Luca Lodovichi e dal geom. Gianfranco Farsetti per la parte urbanistica, e dal geol. Nicola d'Ubaldo per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto segue.

Preso atto che la richiesta di Piano di Recupero riguarda la ricostruzione di una struttura diruta situata nella proprietà dei Sig.ri Salvadori Lapo e Alunno Paola, posta in Cortona, Loc. Palazzone-Torreone censita catastalmente al foglio n. 147 part. 359.

Accertato che detto edificio diruto risulta ubicato nella fascia del cono collinare di Cortona, a monte del complesso monumentale denominato "Il Palazzone".

Che la struttura diruta oggetto del presente PdR risulta inserita come manufatto n.3 all'interno della scheda n. 630 della disciplina del patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano per la quale la scheda prevede, attraverso Piano di Recupero è possibile "per il manufatto n. 3 è in ogni caso

previsto l'eventuale ripristino dei volumi mancanti".

Dato atto che l'area soggetta a piano di recupero comprende solo l'edificio oggetto di ricostruzione, mentre la scheda n. 630 si riferisce ad un edificio principale posto poco più a monte sempre di proprietà dei Sigg.ri Alunno-Salvadori all'interno della quale si distinguono l'edificio principale e alcuni annessi posti nelle immediate adiacenze del fabbricato principale e che il manufatto oggetto di intervento, identificato anch'esso come annesso, e posto poco più a valle.

Accertato che la ricostruzione riguarda un rudere di cui attualmente rimangono in essere solo i muri perimetrali e che il progetto prevede la ricomposizione plani-volumetrica della struttura, dedotta dai rilievi e dalle indagini effettuate sul rudere in questione e documentate nella Relazione R.4d (Relazione sulle indagini e ricerche documentali sul rudere) oltre che nella relazione denominata Perizia Tecnica dal quale risulta che il rudere in questione era in origine un edificio abitativo con corpo di fabbrica a forma pressochè rettangolare composto da due piani: piano terra parzialmente interrato destinato a stalle e annessi, e piano primo, completamente fuori terra e destinato ad abitazione.

Ricordato inoltre che è prevista inoltre la sistemazione degli spazi esterni nel rispetto dei luoghi per morfologia, materiali e cromia dei colori utilizzati come meglio descritto negli elaborati progettuali.

Che il piano di recupero non prevede la realizzazione di nuove viabilità, così come non sono previste opere di urbanizzazione essendo già presenti nelle vicinanze dell'area oggetto di intervento acquedotto e linee ENEL e Telecom.

Dato atto, pertanto, che la finalità dell'intervento è quindi quella di attuare quanto permesso dal RU recuperando un edificio dismesso e riqualificando l'area circostante.

Verificato che il progetto del presente piano attuativo è inoltre organizzato in n.1 UMI e contiene tutti gli atti di cui all'Art. 109 della L.R. 65/14 e all'Art. 5 delle NTA del RU, salvo quanto non necessario in relazione alla tipologia della progettazione.

Preso atto che in data 10/04/2015 il progetto è stato sottoposto all'esame Commissione Edilizia Integrata (Parere n. 85/2015) che ha espresso il seguente parere:

“PARERE FAVOREVOLE al solo recupero del manufatto 3 in conformità alla Scheda n. 630. Per quanto riguarda il resto dei volumi proposti al recupero si esprime parere negativo in quanto lo stesso non previsto nella Scheda n. 630.

Il rivestimento dovrà essere realizzato in pietra, in maniera che la tessitura risponda alle caratteristiche tipologiche della zona.

Le stuccature dovranno essere in calce di tipo tradizionale.

Gli elaborati dovranno essere adeguati alla normativa vigente (in particolare alla L.R. 65/14 e al PIT approvato) ed integrati con le prescrizioni di cui al presente parere.”

Ricordato che la richiesta originaria riguardava la ricostruzione di due edifici diruti ma che in seguito, così come richiesto dalla Commissione Edilizia Integrata la proposta si è limitata al recupero di uno solo dei due edifici diruti in conformità a quanto previsto anche dal Regolamento Urbanistico vigente, che prevede il ripristino dei volumi diruti solo per manufatto n. 3 della scheda n. 630 della disciplina del patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano.

Che relativamente all'altro manufatto si prevede solo il restauro dei muri esistenti quale testimonianza storica dell'esistenza di un manufatto di cui oggi non è più accertabile l'originaria

consistenza e configurazione. Per tale manufatto infatti, non essendo ricompreso nella scheda n. 630 suddetta, il ripristino è ammesso solo se ricorrono i presupposti di cui all'Art. 134 co. 1 lett. h) (accertamento della originaria consistenza e configurazione).

Che in data 26/05/2015 con nota prot. n. 16363 sono state fornite integrazioni al progetto adeguandolo così come richiesto dalla Commissione Edilizia Integrata e alla sopraggiunta Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015 di approvazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Dato atto che l'area interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e che pertanto il piano in oggetto è stato sottoposto all'esame della Conferenza dei servizi prevista dall'Art. 23 delle NTA del P.I.T. e che a seguito della prima seduta, tenutasi in data 30/09/2015, sono state richieste integrazioni come di seguito riportate:

“tenuto conto che la documentazione allegata non è esaustiva ai fini dell'accertamento della reale consistenza originaria del rudere in oggetto, si ritiene necessario produrre i seguenti approfondimenti:

- *Rilievo puntuale dello stato attuale dei luoghi al fine di verificare la consistenza delle fondazioni e altri elementi in grado di dimostrare la tipologia edilizia dell'eventuale fabbricato;*
- *Elementi in grado di garantire il riconoscimento dell'esistenza di due piani fuori terra;*
- *Documentazione storica in grado di rappresentare, anche attraverso disegni, la reale consistenza del fabbricato;*
- *Documentazione fotografica storica.”*

Preso atto che in data 26/05/2017, in seguito alle integrazioni pervenute con nota prot. n. 5392 del 14/02/2017, ha avuto luogo la seconda seduta della Conferenza suddetta che si è conclusa come di seguito riportato:

“La conferenza, esaminati gli elaborati presentati, visto il rispetto dei valori paesaggistici e delle prescrizioni contenute nella scheda del D.M. 05/11/1956 G.U. 17 del 1956 Zona comprendente l'abitato di Cortona e terreni circostanti (...), così come riportato nella sezione 4 – Elaborato 3B del PIT-PPR, esprime parere favorevole all'intervento con le seguenti prescrizioni:

- *in considerazione del potenziale sedime archeologico dell'area occorrerà recepire integralmente quanto declinato nel parere della Soprintendenza sopra richiamato e allegato al presente verbale;*
- *al fine di mantenere l'assetto figurativo del paesaggio agrario tradizionale, non potranno essere realizzate piscine;*
- *al fine di mantenere l'assetto figurativo del paesaggio agrario tradizionale, non potranno essere realizzati manufatti esterni all'abitazione in grado di alterare la tipologia della casa rurale “povera”;*
- *con riferimento alle sistemazioni esterne, fermo restando quanto espresso dalla Soprintendenza nel parere del 23/09/2015 – n. prot. 16639 che andrà recepito, dovrà essere realizzato il patio esterno posto in corrispondenza del secondo rudere (non sottoposto a ricostruzione);*
- *l'altezza complessiva esterna misurata dal piano di campagna alla linea di gronda, non dovrà superare i 5,60ml, precisando altresì che l'altezza utile interna del piano terra, mirata all'intradosso della mezzana, non sia superiore a 2,60ml.”*

Accertato che successivamente, con prot. n. 22666 del 12/07/2017, sono pervenuti i nuovi elaborati

adeguati secondo le prescrizioni impartite dalla Conferenza dei Servizi del 30/05/2017.

Verificato che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire e che al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

Dato atto che il piano attuativo in oggetto è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 5 co. 3ter della L.R. 10/2015 in quanto, con le determinazioni sulle controdeduzioni alla variante generale al RU n. 7, approvate con Del.C.C. n. 42 del 11/05/2017, sono state accolte le osservazioni della Regione Toscana che chiedevano di sottoporre ai procedimenti di cui alla L.R. 10/2010 tutta la pianificazione attuativa.

Che in data 21/07/2017 l'Autorità Competente in materia di VAS ha espresso il seguente parere:

“Vista la Relazione Motivata e vista la tipologia e l'entità degli interventi si ritiene di non dover procedere a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con le seguenti prescrizioni:

- 1. Il trattamento dei reflui dovrà essere realizzato secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia;*
- 2. Dovrà essere previsto un sistema di stoccaggio e recupero delle acque pluviali.”*

Preso atto che In seguito al parere della Conferenza paesaggistica e dell'autorità competente in materia di VAS sopra riportati, e alle integrazioni pervenute in data 12/07/2017 dove, in particolare nella relazione tecnica, si descrivono le modalità ricostruttive, si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

Art. 9– Prescrizioni in ottemperanza al Parere della Conferenza paesaggistica

In considerazione del potenziale sedime archeologico dell'area occorrerà recepire integralmente quanto declinato nel parere della Soprintendenza allegato al verbale della conferenza paesaggistica del 30/05/2017.

Al fine di mantenere l'assetto figurativo del paesaggio agrario tradizionale, non potranno essere realizzate piscine.

Al fine di mantenere l'assetto figurativo del paesaggio agrario tradizionale, non potranno essere realizzati manufatti esterni all'abitazione in grado di alterare la tipologia della casa rurale “povera”.

Con riferimento alle sistemazioni esterne, fermo restando quanto espresso dalla Soprintendenza nel parere del 23/09/2015 – n. prot. 16639 che andrà recepito, dovrà essere realizzato il patio esterno posto in corrispondenza del secondo rudere (non sottoposto a ricostruzione).

L'altezza complessiva esterna misurata dal piano di campagna alla linea di gronda, non dovrà superare i 5,60ml, precisando altresì che l'altezza utile interna del piano terra, miruata all'intradosso della mezzana, non sia superiore a 2,60ml.

Che in seguito al parere dell'autorità competente in merito all'esclusione del Piano di Recupero in oggetto dalla procedura di verifica di assoggettabilità a a VAS del 21/07/2017 2017 si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

Art. 10 – Prescrizioni in ottemperanza al Parere dell'autorità Competente in materia di VAS

Il trattamento dei reflui dovrà essere realizzato secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia.

Dovrà essere previsto un sistema di stoccaggio e recupero delle acque pluviali.

Che in seguito all'istruttoria si ravvisa che, alcune parti dell'articolato della NTA sono da integrare come segue:

Correzioni/integrazioni/precisazioni alle NTA

All'art. 6 punto d) le parole *“e ricostruttiva”* sono abrogate e dopo le parole *“di cui alla L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.”* è aggiunto *“secondo le categorie 1, 2 e 3 definite dalla “Disciplina per gli edifici di valore architettonico individuati nel territorio di Cortona” allegata alle N.T.A. del RU.”*

All'art. 6 dopo il punto d) è inserito il punto:

“d_{bis})ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti previo accertamento dell'originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione NON comportanti modifiche alla sagoma originaria;”

All'Art. 7, 4° alinea, sono inserite le parole *“Fermo restando il planivolumetrico e l'involucro edilizio”*.

Visto il progetto relativo al PdR in oggetto gli elaborati definitivi della proposta di Piano di Recupero risultano i seguenti:

- Tav. R0: Inquadramenti cartografici ed ambientali (giugno 2017)
- Tav. R1: Rilievo fotografico del contesto (giugno 2017)
- Tav. R2: Categoria di degrado e di intervento (giugno 2017)
- Tav. R3: Analisi storico-inventariale edifici simili (giugno 2017)
- Tav. R4.a: Relazione storico evolutiva del manufatto (giugno 2017)
- Tav. R4.b: Rilievo del rudere ed ipotesi di ricostruzione (giugno 2017)
- Tav. R4.c: Rilievo particolareggiato del rudere (giugno 2017)
- Tav. R4.d: Relazioni sulle indagini e ricerche documentali sul rudere (giugno 2017)
- Tav. R5.a: Proposta di recupero ai fini abitativi (giugno 2017)
- Tav. R5.b: Planimetria dell'area attuale e di progetto (giugno 2017)
- Tav. R6: Previsioni ambientali per l'area (giugno 2017)
- Tav. R7: Relazioni ed N.T.A. del Piano integrate e corrette secondo le indicazioni del paragrafo 2.3 della relazione del responsabile del procedimento (gennaio 2017)
- Tav. R8: Documentazione della proprietà (giugno 2017)
- Inserimento foto ambientale dell'intervento (giugno 2017)
- Relazione di compatibilità paesaggistica (maggio 2015)
- Perizia tecnica (febbraio 2014)
- Relazione geologica (agosto 2012)
- Relazione di compatibilità paesaggistica Inserimento fotoambientale dell'intervento (maggio 2015)
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011

- Certificazione del Responsabile del Procedimento ai fini della conferenza dei Servizi di cui all'Art. 23 co.3 della disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
- Verbali della conferenza dei servizi ai sensi dell'Art. 23 del PIT del 30/09/2015 e del 30/05/2017

Accertato che il piano attuativo in oggetto, in conformità all'art. 36 delle NTA del RU, risulta coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona approvato con Del.C.C. n. 60 del 30/09/2011. oltre che con le previsioni, i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale approvato, nonché alle direttive e prescrizioni del PTCP, nonché rispettoso delle prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.

Dato atto che il Piano Attuativo, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 19/09/2017.

Che lo stesso è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 5 co. 3ter della L.R. 10/2015 e che in data 21/07/2017, l'autorità competente, prendendo atto della "Relazione motivata di esclusione di assoggettabilità a VAS" ha ritenuto di poter escludere il PdR in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010.

Preso atto che Ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dal Presente Piano Attuativo, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione del PdR e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune.

Verificato, pertanto, che il piano attuativo in oggetto è coerente con il Piano Strutturale e conforme al Regolamento Urbanistico vigenti.

Visto l'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014

Visto l'art.42 "Attribuzioni dei consigli" del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif.;

DELIBERA

1. **DI PRENDERE ATTO** della Relazione Motivata redatta, ai sensi dell'Art. 5 co.3ter della L.R. 10/2010, dal progettista del piano di recupero e di farla propria;
2. **DI PRENDERE ATTO** altresì del parere dell'Autorità competente in materia di VAS ai fini dell'esclusione del PdR in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010 e di seguito riportato:
Vista la Relazione Motivata e vista la tipologia e l'entità degli interventi si ritiene di non dover procedere a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con le seguenti prescrizioni:
 - *Il trattamento dei reflui dovrà essere realizzato secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia;*
 - *Dovrà essere previsto un sistema di stoccaggio e recupero delle acque pluviali.*
3. **DI ADOTTARE** per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al Piano di Recupero per per la ricostruzione di un edificio diruto sito in Loc. Torreone, proposto dai Sigg.ri Lapo Salvadori e Paola Alunno, i cui elaborati sono

di seguito elencati:

- Tav. R0: Inquadramenti cartografici ed ambientali (giugno 2017)
- Tav. R1: Rilievo fotografico del contesto (giugno 2017)
- Tav. R2: Categoria di degrado e di intervento (giugno 2017)
- Tav. R3: Analisi storico-inventariale edifici similari (giugno 2017)
- Tav. R4.a: Relazione storico evolutiva del manufatto (giugno 2017)
- Tav. R4.b: Rilievo del rudere ed ipotesi di ricostruzione (giugno 2017)
- Tav. R4.c: Rilievo particolareggiato del rudere (giugno 2017)
- Tav. R4.d: Relazioni sulle indagini e ricerche documentali sul rudere (giugno 2017)
- Tav. R5.a: Proposta di recupero ai fini abitativi (giugno 2017)
- Tav. R5.b: Planimetria dell'area attuale e di progetto (giugno 2017)
- Tav. R6: Previsioni ambientali per l'area (giugno 2017)
- Tav. R7: Relazioni ed N.T.A. del Piano (giugno 2017) integrate e corrette secondo le indicazioni del paragrafo 2.3 della Relazione del Responsabile del Procedimento (gennaio 2017)
- Tav. R8: Documentazione della proprietà (giugno 2017)
- Inserimento foto ambientale dell'intervento (giugno 2017)
- Relazione di compatibilità paesaggistica (maggio 2015)
- Perizia tecnica (febbraio 2014)
- Relazione geologica (agosto 2012)
- Relazione di compatibilità paesaggistica Inserimento fotoambientale dell'intervento (maggio 2015)
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Certificazione del Responsabile del Procedimento ai fini della conferenza dei Servizi di cui all'Art. 23 co.3 della disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
- Verbali della conferenza dei servizi ai sensi dell'Art. 23 del PIT del 30/09/2015 e del 30/05/2017
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 33 della L.R. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

4. **DI DARE ATTO** che, ai sensi dell'Art. 111 della L.R. 65/14 qualora, nel termine dei trenta giorni previsti per il deposito, non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto senza ulteriori passaggi in Consiglio Comunale. Nel caso di pervenute osservazioni, invece, il piano sarà nuovamente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per le determinazioni da assumere in ordine alle osservazioni presentate.

5. **CHE** la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

6. **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 200, n.267.

