

PIANO DI RECUPERO

PER LA RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DIRUTO

(ai sensi dell'Art. 36 delle NTA del RU, degli Artt. 107 e seguenti della L.R. 65/2014)

LOC. LE CONTESSE – CORTONA (AR)

PROPRIETÀ: CONTI MASSIMILIANO

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.T n. 65/2014

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art.33 – L.R. 65/2014)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'Art. 33 co.2 della L.R. 65/2014)

L'articolo 33 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predispone una relazione che dà motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU, pertanto,

PREMESSO che:

In data 30/06/2016 con prot. n. 20845 il Sig. Conti Massimiliano ha richiesto l'approvazione del Piano di Recupero, redatto ai sensi dell'Art. 36 della NTA del RU, per la ricostruzione di un edificio diruto sito in Loc. Le Contesse nel Comune di Cortona.

Con successive integrazioni, prot. n. 26922 del 26/08/2016, 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. Oscar Zucchini e dall'Arch. Alvaro Fabrizi per la parte urbanistica, e dal geol. Enrico Lombardiniper quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto segue.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

La richiesta di Piano di Recupero riguarda ricostruzione di un edificio diruto da oltre 20 anni, ubicato in Loc. Le Contesse, Zona E2 del vigente RU, ricostruzione che, ai sensi dell'Art. 36 delle NTA del RU, è ammessa previa redazione di piano di recupero.

Detto edificio diruto risulta ubicato nella fascia del cono collinare di Cortona, a monte del complesso monumentale denominato "Le Contesse".

Nella relazione storico tipologica è descritta l'analisi effettuata al fine di determinare lo stato di consistenza originario dell'immobile, tuttavia, dell'ipotesi ricostruttiva l'altezza massima dell'edificio è quella rilevabile in loco sulla parete rimasta in piedi. Mentre, per quanto riguarda l'estensione in pianta, i resti evidenziano una sagoma e che corrisponde, sia in termini grafici che quantitativi, a quella riportata al catasto lorenese, nel quale si parla di "Casa Colonica".

L'area soggetta a piano di recupero comprende quindi il solo edificio oggetto di ricostruzione censito al N.C.E.U. al foglio n.108, part. 778, mentre i terreni circostanti risultano censiti al N.C.T. con il foglio n. 108, part. 775 e 777.

Il progetto del 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.

2. ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI RICHIESTI DALLA LEGGE, DELLE EVENTUALI SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DAGLI ALTRI SOGGETTI, PUBBLICI E PRIVATI INTERESSATI

2.1. Acquisizione pareri richiesti dalla legge

Commissione Edilizia Integrata

In data 05/09/2016 il progetto è stato sottoposto all'esame Commissione Edilizia Integrata (Parere n. 202/2015) che ha espresso il seguente parere:

“Parere favorevole a condizione che i parapetti siano realizzati in muratura con finitura esterna in pietra facciavista come i paramenti dell'edificio”

Art. 23 del PIT

L'area interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e pertanto il piano in oggetto è stata sottoposta all'esame della conferenza dei servizi prevista dall'Art. 23 delle NTA del P.I.T.

In data 13/02/2017, in seguito alle integrazioni richieste dalla soprintendenza e fornite in data 27/01/2017, ha avuto luogo la conferenza suddetta il cui esito viene di seguito riportato:

“La Conferenza di Servizi, visti gli esiti della istruttoria condotta sulla documentazione in atti, visto il parere reso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo, visto il contributo reso dalla Provincia di Arezzo, entrambi allegati al presente Verbale, con parere unanime, esprime parere favorevole in ordine alla verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei Beni paesaggistici con riferimento ai contenuti del Piano di Recupero oggetto di esame, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Al fine di garantire il mantenimento, il recupero ed il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, è necessario:

- limitare le opere di sbancamento necessarie a realizzare la ricostruzione dell'edificio diruto in modo da salvaguardare i caratteri paesistici dei luoghi, con particolare riferimento alla tutela delle sistemazioni a ciglioni e terrazzamenti dell'area agricola circostante, ripristinando l'originario stato dei luoghi;*
- in merito ai caratteri delle sistemazioni esterne previste nell'ambito della ricostruzione del fabbricato, è opportuno limitare, in prossimità del piano di campagna del terreno soprastante, l'altezza del muro di contenimento di nuova realizzazione previsto a monte del fabbricato, al fine di attenuare l'impatto e preservare l'attuale assetto morfologico territoriale, anche mantenendo più alta la quota di imposta del calpestio fra il muro ed il fabbricato;*
- in merito alla coerenza con i caratteri dell'edificato storico esistente, ai quali la ricostruzione intende ispirarsi, occorre individuare una soluzione progettuale alternativa che permetta di eliminare l'impiego della ringhiera in ferro prevista al primo piano, come peraltro richiesto e specificato dalla stessa Commissione Edilizia Integrata Comunale;*
- occorre verificare che l'edificio ricostruito non occluda varchi e visuali che si aprono “da” e “verso” il Centro storico di Cortona.*

La Conferenza precisa che dovranno, infine, essere rispettate anche le specifiche prescrizioni riportate nel parere reso dalla Soprintendenza anche per gli aspetti di tutela archeologica.”

A tal proposito si ricorda che la Soprintendenza, nel parere reso ai fini della Conferenza dei Servizi in oggetto prescrive che *“qualsiasi operazione che comporti movimentazione di terra sia eseguita sotto la diretta sorveglianza di figura professionale (archeologo), a carico della committenza, il cui curriculum sarà sottoposto all'approvazione di questa Soprintendenza. La suddetta figura*

professionale provvederà alla sorveglianza archeologica, allo scavo manuale delle eventuali strutture o stratigrafie d'interesse archeologico, alla redazione della relazione di scavo, della documentazione grafica (piante, sezioni, prospetti), al recupero degli eventuali reperti mobili, al loro lavaggio, sistemazione in idonei contenitori, classificazione preliminare e restituzione grafica dei materiali più significativi. Quest'Ufficio, come d'uso, provvederà alla supervisione scientifica dell'intervento di tipo archeologico riservandosi l'eventuale decisione di approfondire con scavo stratigrafico quelle zone che riterrà necessarie all'acquisizione dei dati utili alla conoscenza storica dell'area in questione. Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti, anche sostanziali, al progetto e che le stesse emergenze saranno tutelate a norma del D.Lgs. 42/2004.

Si ricorda altresì che le risultanze di tale controllo e dei relativi approfondimenti, eventualmente richiesti sulla base dei dati archeologici, andranno redatte secondo gli standard ministeriali e che i professionisti dovranno attenersi ai principi e ai contenuti del Codice Etico del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo entrato in vigore il 28 luglio 2011 e consultabile sul sito internet www.beniculturali.it/mibact/multimedia.

Sarà cura di quest'Ufficio trasmettere a codesta Amministrazione la documentazione tecnico scientifica redatta dal professionista al termine dei lavori.

Contestualmente, si fa presente che dovrà essere data comunicazione a quest'Ufficio della data di inizio dei lavori, trasmettendola per completezza degli atti anche all'indirizzo di posta elettronica della Soprintendenza, oltre a prendere contatti con il Funzionario Archeologo responsabile di zona sottoindicato. Ogni comunicazione dovrà essere trasmessa per completezza degli atti anche all'indirizzo di posta elettronica della Soprintendenza. Qualora si verificassero scoperte archeologiche (anche se prive d'estensione e di ogni apparente rilevanza estetica) è fatto obbligo ai sensi del Capo VI, I sezione, art. 90 del D. Lgs. 42/2004, degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale di sospendere immediatamente i lavori e d'avvertire entro 24 ore la SABAP SI AR GR o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.”

Ai fini di una maggiore comprensione della pratica si allega alla presente relazione sia il verbale della conferenza dei servizi suddetta del 13/02/2017, che le note della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo, e della Provincia di Arezzo richiamate nel suddetto verbale della conferenza.

Altri pareri

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

2.2. Acquisizione eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati interessati

Al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

2.3. Note e correzioni errori materiali agli elaborati presentati

In seguito al parere della Conferenza dei Servizi del 13/02/2017 sopra riportato si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

Art. 12 – Prescrizioni a seguito del verbale della conferenza dei Servizi del 12/02/2017, prevista ai sensi dell’Art. 23 della Disciplina di piano del PIT

Al fine di garantire il mantenimento, il recupero ed il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, è necessario:

- *limitare le opere di sbancamento necessarie a realizzare la ricostruzione dell’edificio diruto in modo da salvaguardare i caratteri paesistici dei luoghi, con particolare riferimento alla tutela delle sistemazioni a ciglioni e terrazzamenti dell’area agricola circostante, ripristinando l’originario stato dei luoghi;*
- *in merito ai caratteri delle sistemazioni esterne previste nell’ambito della ricostruzione del fabbricato, è opportuno limitare, in prossimità del piano di campagna del terreno soprastante, l’altezza del muro di contenimento di nuova realizzazione previsto a monte del fabbricato, al fine di attenuare l’impatto e preservare l’attuale assetto morfologico territoriale, anche mantenendo più alta la quota di imposta del calpestio fra il muro ed il fabbricato;*
- *in merito alla coerenza con i caratteri dell’edificato storico esistente, ai quali la ricostruzione intende ispirarsi, occorre individuare una soluzione progettuale alternativa che permetta di eliminare l’impiego della ringhiera in ferro prevista al primo piano, come peraltro richiesto e specificato dalla stessa Commissione Edilizia Integrata Comunale;*
- *occorre verificare che l’edificio ricostruito non occluda varchi e visuali che si aprono “da” e “verso” il Centro storico di Cortona.*

Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al parere reso dalla Soprintendenza anche per gli aspetti di tutela archeologica con nota del 10/02/2017 prot. n. 4152.

2.4. Elaborati da adottare

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

- Elaborati Grafici (26/08/2016):
 - Tav. 1, 1-A: Cartografia Varia
 - Tav. 2: Urbanizzazioni e rilievo vegetazione arborea;
 - Tav. 3, 3-A, 3-B, 3-C: Elaborazione curve di livello;
 - Tav. 4, 4-A: Stato attuale
 - Tav. 5: Individuazione delle UMI
 - Tav. 6, 6-A, 6-B, 6-C: Ipotesi tipologia edilizia
 - Tav. 7, 7-A, 7-B, 7-C, 7-D, 7-E: Stato di progetto
 - Tav. 8: Planimetria generale
- Relazione storico tipologica (30/06/2016)
- Relazione bioclimatica (30/06/2016)
- Norme tecniche di attuazione integrate dell’Art. 12 di cui al Paragrafo 2.3 della presente relazione (26/08/2016)
- Relazione tecnico descrittiva (30/06/2016)
- Documentazione fotografica (26/08/2016)
- Rendering fotografico (26/08/2016)
- Relazione paesaggistica (30/06/2016)
- Relazione geologica (30/06/2016)

- Documentazione fotografica aggiuntiva e dichiarazione tecnico su rendering fotografico (03/11/2016)
- 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
- Verbale della conferenza dei servizi del 13/02/2017
- Relazione tecnica: Integrazione documentazione tecnica richiesta dalla Soprintendenza (27/01/2017)
- Documentazione fotografica: Integrazione a nota della Soprintendenza (27/01/2017)
- Elaborati Grafici – Tav. 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9G, 9H, 9I, 10, 10A, 11 e 11A (27/01/2017)

3. VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO , TENENDO CONTO DEGLI ULTERIORI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE VIGENTI

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.

Il RU in vigore è coerente con il PS e il PTCP, inoltre il sia PS che il PTCP non contengono indicazioni specifiche riguardanti l'area in questione pertanto, il Piano Attuativo in oggetto risulta coerente, con le previsioni, i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale approvato, nonché alle direttive e prescrizioni del PTCP.

Il Piano Attuativo in oggetto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.

4. ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE CHE IL PROCEDIMENTO SI SIA SVOLTO NEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI

4.1. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

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 09/03/2017.

4.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

Il piano attuativo in oggetto è escluso dalla procedura di V.A.S. ai sensi dell'Art. 5 bis co.2 della L.R. 10/2010.

4.3. GARANTE DELLA COMUNCAZIONE

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 in data _____.

Per quanto sopra,

SI DÁ ATTO che

il piano attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico vigenti.

Si propone pertanto di DELIBERARE:

1. l'adozione 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. Le Contesse, proposto dal Sig. Conti Massimiliano, i cui elaborati sono di seguito elencati:
 - Elaborati Grafici (26/08/2016):
 - Tav. 1, 1-A: Cartografia Varia
 - Tav. 2: Urbanizzazioni e rilievo vegetazione arborea;
 - Tav. 3, 3-A, 3-B, 3-C: Elaborazione curve di livello;
 - Tav. 4, 4-A: Stato attuale
 - Tav. 5: Individuazione delle UMI
 - Tav. 6, 6-A, 6-B, 6-C: Ipotesi tipologia edilizia
 - Tav. 7, 7-A, 7-B, 7-C, 7-D, 7-E: Stato di progetto
 - Tav. 8: Planimetria generale
 - Relazione storico tipologica (30/06/2016)
 - Relazione bioclimatica (30/06/2016)
 - Norme tecniche di attuazione integrate dell'Art. 12 di cui al Paragrafo 2.3 della presente relazione (26/08/2016)
 - Relazione tecnico descrittiva (30/06/2016)
 - Documentazione fotografica (26/08/2016)
 - Rendering fotografico (26/08/2016)
 - Relazione paesaggistica (30/06/2016)
 - Relazione geologica (30/06/2016)
 - Documentazione fotografica aggiuntiva e dichiarazione tecnico su rendering fotografico (03/11/2016)
 - 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
 - Verbale della conferenza dei servizi del 13/02/2017
 - Relazione tecnica: Integrazione documentazione tecnica richiesta dalla Soprintendenza (27/01/2017)
 - Documentazione fotografica: Integrazione a nota della Soprintendenza (27/01/2017)
 - Elaborati Grafici – Tav. 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9G, 9H, 9I, 10, 10A, 11 e 11A (27/01/2017)
 - Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
 - Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 33 della L.R. 65/14
 - Rapporto del Garante della Comunicazione

2. 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.

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

Cortona, li 10/03/2017

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Marica Bruni

U / NV