

PIANO DI RECUPERO

**PER LA DEMOLIZIONE DI ANNESSI A FABBRICATO PRINCIPALE E LA
REALIZZAZIONE DI NUOVA UNITÁ ABITATIVA**
(ai sensi dell'Art. 12 delle NTA del RU, degli Artt. 107 e seguenti della L.R. 65/2014)

N.A. SODO – CORTONA (AR)

PROPRIETÀ: NANNI MAURA, NANNI STEFANIA E SGRARAGLI ADA

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 predisporre una relazione che dà motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU, pertanto,

PREMESSO che:

In data 19/03/2015 con prot. n. 8909 le Sig.re Nanni Maura, Nanni Stefania e Sgaragli Ada hanno richiesto l'approvazione del Piano di Recupero, redatto ai sensi dell'Art. 12 della NTA del RU, per il recupero di annessi a fabbricato principale sito in Loc. Sodo nel Comune di Cortona.

Con successive integrazioni, non ultima l'integrazione pervenuta con prot. n. 17835 del 06/06/2016, sono stati forniti ulteriori elaborati a corredo della pratica presentata (in parte integrativi, in parte sostitutivi) di aggiornamento delle scelte progettuali e di adeguamento sia al parere della Commissione Edilizia Integrata che alla sopraggiunta Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015 di approvazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Visto il progetto relativo al Piano di Recupero in oggetto redatto dall'Ing. Daniele Briganti e dal geom. Massimo Baldolunghi per la parte urbanistica, e dal geol. Luca Castellani per 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 la demolizione di alcuni annessi incongrui ubicati in Zona A ed il recupero delle superfici demolite mediante ricostruzione di un nuovo edificio nel limite dei 50mt dalla originaria collocazione come ammesso dall'Art. 12 delle NTA del RU.

L'area soggetta a piano di recupero comprende un edificio principale (identificato nel progetto con la lettera A) e i restanti annessi (identificati nel progetto con le lettere B, C e D) destinati rispettivamente a sgombero, cantina-legnaia e conigliera di proprietà delle Sig.re Nanni Maura, Nanni Stefania e Sgaragli Ada.

Il fabbricato principale ed i relativi annessi di pertinenza sono censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 106 p.lla 34 sub 3, p.lla 33 e p.lla 306, mentre il terreno facente parte del PdR è censito al N.C.T. al foglio n. 106, p.lla 219.

L'individuazione dell'area di recupero è stata effettuata secondo i criteri di cui all'elaborato denominato "Allegato 6: Relazione integrativa sulla individuazione della zona di recupero".

Il fabbricato principale è stato realizzato presumibilmente nei primi anni dell'800 in quanto già riportato in mappa del Catasto Leopoldino del 1823. Per i restanti annessi oggetto di demolizione la perizia tecnica redatta dal geom. Massimo Baldolunghi ne attesta la costruzione prima del 1956.

Il piano di recupero prevede quindi la demolizione dei fabbricati B, C e D ed il recupero delle superfici demolite mediante sostituzione edilizia con realizzazione di un nuovo edificio da adibire ad uso abitativo.

Il nuovo edificio di progetto è proposto come volume semplice costituito da un unico corpo di fabbrica eretto su un unico piano fuori terra, con tetti a capanna leggermente sfalsati tra di loro posti parallelamente alle attuali scarpate dei terrazzamenti. Lo stesso fabbricato è posto su di un terrazzamento esistente in maniera da non alterare la morfologia dei luoghi.

Il piano prevede inoltre la realizzazione di un garage interrato a servizio del fabbricato principale realizzato ai sensi dell'Art. 12 delle Nta del RU, nel limite di 3mq ogni 10mq di Sul esistente del fabbricato principale. Detto garage sarà realizzato in una porzione del piano interrato del fabbricato di nuova realizzazione.

Il progetto del piano di recupero non prevede la realizzazione di nuove viabilità: l'accesso al nuovo fabbricato avverrà utilizzando l'accesso carrabile esistente. La zona centrale dell'area soggetta a PdR, corrispondente all'attuale aia, verrà inghiaziata come il vialetto di accesso e sarà destinata a parcheggio esterno ed area di manovra per i mezzi, a servizio sia del nuovo fabbricato che di quello esistente.

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

In data 28/08/2015 il progetto è stato sottoposto all'esame Commissione Edilizia Integrata (Parere n. 189/2015) che ha espresso il seguente parere:

“Parere sospensivo richiedendo le seguenti integrazioni:

- sezione dello stato attuale, modificato e sovrapposto longitudinale al lato nord del fabbricato principale con vista sia verso nord che verso sud;*
- sezione sul fabbricato in ricostruzione in corrispondenza della camera a loggia e sezione longitudinale quotando anche le dimensioni delle gronde;*
- si richiedono dettagli sul pergolato e il muro adiacente la scala esterna;*
- documentazione fotografica con individuazione dell'area anche a largo raggio;*
- autorizzazione dei confinanti per le finiture e la definizione dei particolari di sistemazione delle limitrofe proprietà conseguenti la demolizione dei fabbricati addossati;*
- nel rispetto del DPGR 64/R/2013 per quanto riguarda il Vve (Volume virtuale dell'edificio): l'esubero di volumetrie dovrà essere recuperato attraverso la diminuzione dell'imposta di gronda del fabbricato in ricostruzione;*
- pertanto si richiede di abbassare l'imposta del tetto lasciando il tetto a capanna ed eliminando la piccola finestra sul “fronte laterale sinistro”; il camino dovrà essere integrato all'interno del fabbricato con finitura sul tetto in laterizio anticato, il tetto dovrà avere materiali tradizionali, le gronde dovranno essere in legno e laterizio, la copertura dovrà essere in tegole e coppi anticati;*
- si richiede di ampliare l'apertura della loggia fino ai muri laterali dell'edificio;*
- sul prospetto frontale allineare le aperture e uniformare le dimensioni delle finestre ;*
- i paramenti esterni dovranno essere in pietra locale con calce tradizionale;”*

Successivamente, in seguito alle integrazioni pervenute con nota prot. n. 30671 del 06/10/2015, il progetto è stato nuovamente sottoposto all'esame Commissione Edilizia Integrata che in data 18/12/2015 ha espresso il seguente parere n. 272/15:

“PARERE FAVOREVOLE a condizione che il comignolo venga realizzato in laterizio e le sezioni di cui alla Tav. 7i siano adeguate con le modifiche effettuate sul fabbricato”

In data 15/01/2016 con nota prot. n. 1198 sono state fornite integrazioni al progetto adeguandolo così come richiesto dalla Commissione Edilizia Integrata del 18/12/2015.

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 13/10/2016, in seguito alle integrazioni richieste dall' Soprintendenza e fornite in data 06/06/2016, ha avuto luogo la conferenza suddetta il cui esito viene di seguito riportato:

“La conferenza, vista la documentazione in atti, i contributi pervenuti, alla luce dell'istruttoria condotta, ritiene che gli interventi previsti non presentino profili di contrasto con le prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici, sopra richiamata, alle seguenti condizioni: gli olivi, eventualmente espianati siano ricollocati nel resede circostante; nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni stabilite nel contributo reso dalla Soprintendenza con riferimento agli aspetti di tutela archeologica; sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali e pavimentazioni non omogenee; siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente che provochino la eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.”

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 13/10/2016 sopra riportato si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

Art. 12

Gli olivi, eventualmente espianati saranno ricollocati nel resede circostante.

Nella realizzazione degli interventi saranno rispettate le prescrizioni stabilite nel contributo reso dalla Soprintendenza, con riferimento agli aspetti di tutela archeologica. Contributo di cui alla nota allegata al verbale della conferenza dei Servizio del 13/10/2016.

Dovrà essere mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali e pavimentazioni non omogenee. Dovranno essere limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente che provochino la eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.

2.4. Elaborati da adottare

Visto il progetto relativo al PdR in oggetto, presentato con nota prot. n. 8909 del 19/03/2015, e le successive integrazioni pervenute, gli elaborati definitivi della proposta di Piano di Recupero risultano i seguenti:

- Tav. 1: Cartografia (Marzo 2015)
- Tav. 2*: Planimetria generale attuale e di progetto – Sezioni territoriali stato attuale, stato di progetto e sovrapposto (Gennaio 2016)
- Tav. 3: StatoAttuale – Piante, prospetti e sezioni delle varie unità di intervento – Schema planivolumetrico (Marzo 2015)
- Tav. 4*: Stati di progetto - Piante, prospetti e sezioni – Schema planivolumetrico – Particolare pergolato e muro adiacente scala (Marzo 2015)
- Tav. 5: Schema di smaltimento acque reflue domestiche – Verifiche di legge – Planimetria unità minime di intervento (Marzo 2015)
- Tav. 6i: Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Giugno 2015)
- Tav. 7i*: Planimetria generale attuale e di progetto – Sezioni territoriali stato attuale, stato di progetto e stato sovrapposto (Gennaio 2016)
- Tav. 8i*: Valutazione parametri urbanistici ai sensi del D.P.G.R. 64/R del 11/11/2013 (Settembre 2015)
- Tav. 9i: Sezioni territoriali lato nord fabbricato principale stato attuale, stato di progetto e sovrapposto. Particolare sistemazioni delle limitrofa proprietà conseguenti alla demolizione dei fabbricati addossati (Settembre 2015)
- Relazione Tecnica ai sensi della De.G.C. n. 181 del 23/11/201 (aprile 2016)
- Allegato 2: Descrizione storico, fisico, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano (Marzo 2015)
- Allegato 3: Relazione tecnico-urbanistica (Marzo 2015)
- Allegato 4: Progetto Bioclimatico (Marzo 2015)
- Allegato 5: Documentazione fotografica (Marzo 2015)
- Allegato 6: Relazione integrativa sulla individuazione della zona di recupero (Giugno 2015)
- Allegato 7: Relazione illustrativa degli aspetti socio-economici rilevanti per l'uso del territorio (Giugno 2015)
- Allegato 8: Relazione di fattibilità (Giugno 2015)
- Allegato 9: Relazione sulle condizioni di degrado dell'area interessata dalla ricostruzione (aprile 2016)
- Allegato 9i: Norme tecniche di attuazione (aprile 2016) integrate dell'Art.12 di cui al paragrafo 2.3 della presente Relazione
- Allegato 10: Documentazione fotografica estesa a largo raggio (Settembre 2015)
- Documentazione fotografica (Marzo 2015)
- Documentazione fotografica "simulata" (Marzo 2015)
- Relazione tecnico-urbanistica-paesaggistica (Marzo 2015)
- Relazione geologica (Marzo 2015)
- Relazione di congruità al PIT (giugno 2016)
- Relazione paesaggistica (giugno 2016)

- Rilievo delle alberature esistenti nell'area di intervento ed indicazione delle alberature da abbattere (giugno 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 13/10/2016

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. 12 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 _____.

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 la demolizione di annessi a fabbricato principale e la realizzazione di una nuova unità abitativa, proposto dalle Sig.re Nanni Maura, Nanni Stefania e Sergagli Ada, i cui elaborati presentati, sono di seguito elencati:
 - Tav. 1: Cartografia (Marzo 2015)
 - Tav. 2*: Planimetria generale attuale e di progetto – Sezioni territoriali stato attuale, stato di progetto e sovrapposto (Gennaio 2016)
 - Tav. 3: StatoAttuale – Piante, prospetti e sezioni delle varie unità di intervento – Schema planivolumetrico (Marzo 2015)
 - Tav. 4*: Stati di progetto - Piante, prospetti e sezioni – Schema planivolumetrico – Particolare pergolato e muro adiacente scala (Marzo 2015)
 - Tav. 5: Schema di smaltimento acque reflue domestiche – Verifiche di legge – Planimetria unità minime di intervento (Marzo 2015)
 - Tav. 6i: Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Giugno 2015)
 - Tav. 7i*: Planimetria generale attuale e di progetto – Sezioni territoriali stato attuale, stato di progetto e stato sovrapposto (Gennaio 2016)
 - Tav. 8i*: Valutazione parametri urbanistici ai sensi del D.P.G.R. 64/R del 11/11/2013 (Settembre 2015)
 - Tav. 9i: Sezioni territoriali lato nord fabbricato principale stato attuale, stato di progetto e sovrapposto. Particolare sistemazioni delle limitrofa proprietà conseguenti alla demolizione dei fabbricati addossati (Settembre 2015)
 - Relazione Tecnica ai sensi della De.G.C. n. 181 del 23/11/201 (aprile 2016)
 - Allegato 2: Descrizione storico, fisico, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano (Marzo 2015)
 - Allegato 3: Relazione tecnico-urbanistica (Marzo 2015)
 - Allegato 4: Progetto Bioclimatico (Marzo 2015)
 - Allegato 5: Documentazione fotografica (Marzo 2015)
 - Allegato 6: Relazione integrativa sulla individuazione della zona di recupero (Giugno 2015)
 - Allegato 7: Relazione illustrativa degli aspetti socio-economici rilevanti per l'uso del territorio (Giugno 2015)
 - Allegato 8: Relazione di fattibilità (Giugno 2015)
 - Allegato 9: Relazione sulle condizioni di degrado dell'area interessata dalla ricostruzione (aprile 2016)
 - Allegato 9i: Norme tecniche di attuazione (aprile 2016) integrate dell'Art.12 di cui al paragrafo 2.3 della Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 65/14
 - Allegato 10: Documentazione fotografica estesa a largo raggio (Settembre 2015)
 - Documentazione fotografica (Marzo 2015)
 - Documentazione fotografica "simulata" (Marzo 2015)
 - Relazione tecnico-urbanistica-paesaggistica (Marzo 2015)
 - Relazione geologica (Marzo 2015)

- Relazione di congruità al PIT (giugno 2016)
 - Relazione paesaggistica (giugno 2016)
 - Rilievo delle alberature esistenti nell'area di intervento ed indicazione delle alberature da abbattere (giugno 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 13/10/2016
 - 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 _____

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Marica Bruni

U / NV