

Provincia di Arezzo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n° 7 del 05/02/2020

OGGETTO: Variante al Regolamento Urbanistico per l'attuazione di un piano di recupero sito in Loc. La Fratta nel Comune di Cortona di proprietà LEOPOLDINE S.P.A. e IMMOBILIARE BUTURGNOLO S.R.L. Atto di indirizzo

L'anno duemilaventi il giorno 05 - cinque - del mese febbraio alle ore 12:00 presso questa sede Comunale, a seguito di apposito invito diramato dal sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

MEONI LUCIANO	SINDACO	*
ATTESTI FRANCESCO	Vice SINDACO	-
SPENSIERATI SILVIA	ASSESSORE	*
ROSSI PAOLO	ASSESSORE	*
STORCHI ALESSANDRO	ASSESSORE	-
DI BERARDINO VALERIA	ASSESSORE	*

Presiede **Il Sindaco, Luciano Meoni**

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il: **Il Segretario, Dott. Dottori Roberto**

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

in data 15/10/2019 con nota prot. n. 34246 Leopoldine s.p.a. con sede legale e amministrazione centrale in Jolanda di Savoia (FE) Via Cavicchini n. 2, in qualità di proprietaria della Fattoria di Santa Caterina, Ex Circolo, Podere Zivo, e Immobiliare Buturnolo S.r.l. con sede legale in Ferrara Corso della giovecca n. 80, in qualità di proprietaria del Podere Buturniolo, hanno presentato una richiesta di variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona per l'attuazione di un Piano di Recupero.

in data 08/05/2015, con Del. G.C. n. 51/2015 è stato stabilito che nel caso di nuove richieste di varianti al R.U. *“l'ufficio di volta in volta, dovrà sottoporre all'attenzione alla Giunta Comunale, le nuove richieste di Varianti al RU preliminarmente all'avvio dello specifico iter amministrativo previsto dalla LR 65/14. La richiesta di indirizzi dovrà contenere una scheda istruttoria, nel caso di varianti ex art. 36 tale scheda dovrà dare conto anche dei contenuti del P.A.”*;

la variante presentata contiene previsioni di impiego di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'Art. 224 della L.R. 65/2014 (vedi successivo paragrafo 4 e 5), pertanto risulta necessario ottenere il preventivo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. suddetta.

l'area ricompresa all'interno della variante al RU e sottoposta a Piano di Recupero risulta di proprietà dei richiedenti Leopoldine s.p.a. con sede in Jolanda di Savoia (FE), via Cavicchi 2, c.f. 02022100388 (Fattoria di Santa Caterina, ex Circolo, Podere Zivo Modello) e di Immobiliare Buturnolo s.r.l. con sede in Corso della Giovecca 80 Ferrara, c.f. 02048340380 (Podere Buturniolo).

lo scopo del progetto è la rigenerazione di ambiti e di edifici già funzionali alle attività agricole ed appartenenti alla antica Fattoria di Creti, oggi di Santa Caterina in Località Santa Caterina La Fratta nel Comune di Cortona.

Gli immobili sono individuati al Catasto del Comune di Cortona come descritto di seguito:

- >Lotto 1: Fattoria di Santa Caterina (già di Creti) in Loc. Fratta – Santa Caterina foglio 183 p.lle 23, 24, 25, 32; Ex Circolo in Loc. Fratta – Santa Caterina foglio 191 p.lle 190, 191, 192.
- >Lotto 2: Podere Buturniolo S.P. 28 foglio 189 p.lle 10, 22, scheda n. 400;
- >Lotto 3: Podere Zivo S.P. 28 foglio 189 p.lle 7, 29.

le aree interessate dall'intervento in oggetto risultano attualmente individuate dal R.U. vigente come descritto di seguito:

- >Fattoria di Santa Caterina: Centro Abitato Fratta, Area di tutela paesistica delle ville, zona omogenea A-Matrice Storica;
- >Ex Circolo: Centro Abitato Fratta, Sottozona B2;
- >Podere Buturniolo: zona omogenea E5-Area Delle Fattorie Granducali, scheda 400 del censimento del patrimonio edilizio di valore storico, zona esterna al centro abitato.
- >Podere Zivo Modello: zona omogenea E5-Area Delle Fattorie Granducali, scheda n. 402 del censimento del patrimonio edilizio di valore storico, zona esterna al centro abitato.

nel caso in esame la variante al R.U. si rende necessaria affinché sia possibile l'attuazione di un Piano di Recupero riguardante la ristrutturazione urbanistica e la sostituzione edilizia ai fini

residenziali di edifici dismessi.

Preso atto che nel lotto 1 la variante al RU propone alcune variazioni all'art. 12 della NTA del RU introducendo il punto 12.1 che recita: *“12.1) Per gli edifici appartenenti al complesso della Fattoria di Santa Caterina descritti al foglio 191 particelle 24, 23, 32, 25 sono ammessi, anche in deroga ai precedenti paragrafi, gli interventi e le destinazioni di cui al Piano di Recupero approvato con D.C.C. n°... del tra cui: sono ammessi interventi di ristrutturazione conservativa per l'edificio principale Villa.*

E' ammessa la ristrutturazione edilizia/sostituzione edilizia per gli edifici di recente formazione o per quelle parti di impianto successivo ancorché addossate all'edificio di matrice storica; gli interventi: - sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso con l'esclusione della destinazione commerciale di media e grande struttura di vendita, artigianale ed industriale incompatibili con la zona omogenea.

Accertato che relativamente ai lotti 2 e 3 la variante al RU propone alcune variazioni all'art. 42 del R.U. vigente inserendo modalità per il recupero e per le destinazioni d'uso degli immobili diverse da quelle contenute nel *Censimento del patrimonio edilizio di valore storico* che è un allegato al R.U.

Che nello specifico, all'art.42 delle NTA del RU dovrà essere aggiunto quanto di seguito: *“..... omissis... Per gli edifici descritti al foglio 189 particelle 5, 7, 29; al foglio 189 particelle 10, 20, 22 sono ammessi, anche in deroga ai precedenti paragrafi, gli interventi e le destinazioni di cui al Piano di Recupero approvato con D.C.C. n°... del tra cui:*

b2D) sono ammessi interventi di ristrutturazione ricostruttiva con demolizione e fedele ricostruzione per le parti di edificato riconducibili alla tipologia “Leopoldine”;

ristrutturazione edilizia/sostituzione edilizia per gli annessi e le parti di impianto successivo ancorché addossate all'edificio di matrice storica;

gli interventi:

- sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso con l'esclusione della destinazione commerciale di media e grande struttura di vendita, artigianale ed industriale incompatibili con la zona agricola.”

Considerato, inoltre, che la variante ai RU si rende necessaria anche ai sensi dell'Art. 36 e 39 del R.U. per la parte in cui cita che *“Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli altri tipi di interventi eccedenti le possibilità previste per le singole sottozone potranno essere autorizzati previa approvazione di specifico piano di recupero con contestuale variante al R.U.”..*

Dato atto dunque che obiettivo principale del PdR, e quindi della variante al RU, è quello di creare opportunità di rigenerazione di fabbricati fatiscenti già destinati alla produzione agricola, attraverso un percorso di recupero che coinvolga anche gli ambiti storici di riferimento altrimenti condannato all'abbandono.

Tenuto conto che l'area interessata dal progetto è composta da quattro ambiti riconducibili alle aree di pertinenza degli edifici principali oggetto di tutela e di valorizzazione. I quattro ambiti sono raggiungibili dalla SP 28 che lambisce tutta la proprietà.

Che l'intera area oggetto di Piano di Recupero (e di Variante al RU) è situata in Località La Fratta e occupa una porzione dei Tessuti insediativi agricoli di pianura e del Sistema delle fattorie granducali.

Che all'interno dell'area oggetto di intervento sono stati individuati n. 3 lotti di intervento che coincidono con gli ambiti riconducibili alla Fattoria di Santa Caterina ed ex Circolo (Lotto 1),

Podere Buturniolo (Lotto2), Podere Zivo Modello (Lotto 3). Il Piano di Recupero quindi prende in esame le aree sopra descritte perché ne riconosce lo stato di degrado e, per facilitare l'alto livello di investimento richiesto dalle opere di recupero necessarie per il miglioramento della situazione edilizia esistente, definisce modalità specifiche di intervento per ognuno dei tre Lotti.

Che la destinazione d'uso individuata è turistico-ricettiva con i servizi ad essa connessi. Il progetto prevede la realizzazione di un Albergo Diffuso che abbia un nucleo centrale (Lotto 1) adibito a reception, ristorante, servizi alla persona, servizi congressuali e camere; gli altri due lotti (lotto 2 e lotto 3) saranno adibiti a camere e servizi di prima necessità negli edifici circostanti.

Che il progetto prevede una ricettività di tipo albergo diffuso poiché si tratta di una multi-struttura dislocata in più edifici all'interno di un'area riconoscibile e interconnessa a gestione unitaria. Il collegamento tra le strutture diffuse avverrà lungo percorsi interni sfruttando la viabilità interpoderale esistente mediante mezzi elettrici a basso impatto.

Che la valorizzazione dei percorsi ciclabili e del mantenimento dei percorsi interpoderali è parte del Piano che, in accordo con Bonifiche Ferraresi spa, intende valorizzarli e promuovere azioni costanti per la loro manutenzione.

Che la disciplina degli interventi per ogni unità minima di intervento è sinteticamente la seguente:

Lotto 1 - ristrutturazione conservativa per la Villa e gli edifici coevi, ristrutturazione edilizia ricostruttiva degli edifici di recente impianto e di nullo valore, trasferimento volumetrico derivante dalla demolizione dell'ex Circolo ed uso dell'area a standard di parcheggio, opere di sistemazione esterna, conferma dell'ambito storico di riferimento individuato dall'attuale resede così come disegnato dal Regolamento Urbanistico.

Lotto 2 – ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e fedele ricostruzione per l'edificio di matrice storica riconducibile alla tipologia "Leopoldina" ivi compreso la demolizione delle superfetazioni diacroniche, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata per gli edifici in ampliamento alla Leopoldina e di epoca successiva all'impianto, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata per gli annessi, conferma dell'ambito storico di riferimento individuato dall'attuale resede mediante riattivazione dell'aia anche tramite sistemazioni a verde che ripropongano la percezione visiva dell'insieme.

Lotto 3 – ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e fedele ricostruzione per l'edificio di matrice storica riconducibile alla tipologia "Leopoldina", ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata per gli edifici in ampliamento alla Leopoldina e di epoca successiva all'impianto, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata per gli annessi, conferma dell'ambito storico di riferimento individuato dall'attuale resede mediante riattivazione dell'aia anche tramite sistemazioni a verde che ripropongano la percezione visiva dell'insieme.

Che lo standard a parcheggio richiesto dal Regolamento Urbanistico Comunale, in applicazione della L.122/89 e DM1444/68, è recepito per ogni singolo lotto:

Lotto 1: nel resede ex Circolo, in aree individuate all'interno del resede della Villa in corrispondenza degli accessi laterali;

Lotto 2: nel resede di riferimento;

Lotto 3: nel resede di riferimento.

Tranne che per i parcheggi individuati sull'area ex Circolo del Lotto 1 per i quali è prevista la realizzazione di carport sormontati da pannelli fotovoltaici, tutti i posti auto sono semplicemente individuati non prevedendo alterazioni o differenziazioni del suolo.

Dato atto che il progetto in oggetto, relativo alla variante al RU per l'attuazione di un Piano di Recupero, è stato redatto dal Gruppo di progettazione AGIRE, ARCOENGINEERING, Ing. Pietro Cretella, Geom. Alessandro Belardini, Studi geologici Dott. Alessandro Rossi, e risulta costituito dai seguenti elaborati:

Allegato A Relazione Generale;

Allegato B Norme Tecniche di Attuazione;

Allegato C Relazione preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS;

Allegato D Relazione Geologico-Geotecnica-Idraulica di fattibilità e schede per deposito presso Ufficio del genio Civile;

Tav.01 inquadramento territoriale, estratto CTR, RU, catastale, vista zenitale;

Tav.02 inquadramento territoriale, rete della viabilità, sottoservizi a rete, individuazione dei lotti;

Tav.03 opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.04 piante piano interrato stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.05 piante piano terra stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.06 piante piano primo stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.07 piante piano secondo stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.08 prospetti e sezioni stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.09 stato sovrapposto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.10 verifica parametri urbanistici ed edilizi Fattoria di Santa Caterina Lotto 1;

Tav.11 opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Podere Buturniolo Lotto 2;

Tav.12 piante piano terra e primo stato di progetto e sovrapposto Podere Buturniolo Lotto 2;

Tav.13 prospetti e sezioni stato di progetto Podere Buturniolo Lotto 2;

Tav.14 verifica parametri urbanistici ed edilizi Podere Buturniolo Lotto 2;

Tav.15 opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Podere Zivo Lotto 3;

Tav.16 piante piano terra e primo stato di progetto Podere Zivo Lotto 3;

Tav.17 piante coperture stato di progetto e stato sovrapposto Podere Zivo Lotto 3;

Tav.18 prospetti e sezioni stato di progetto Podere Zivo Lotto 3;

Tav.19 verifica parametri urbanistici ed edilizi Podere Zivo Lotto 3.

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Fattoria di Santa Caterina

Tav.01 inquadramento;

Tav.02 piano quotato;

Tav.03 planimetria;

Tav.04 villa;

Tav.05 officina;

Tav.06 garages;

Tav.07 appartamento e cantine;

Tav.08 abitazione ed annessi;

Tav.09 magazzini;

Tav.10 edifici a corte;

Tav.11 raccolta fotografica.

Podere Buturniolo

Tav.01 inquadramento;

Tav.02 piano quotato;

Tav.03 planimetria generale;

Tav.04 edificio principale;

Tav.05 annesso diruto;

Tav.06 stalla;

Tav.07 raccolta fotografica.

Podere Zivo Modello

Tav.01 inquadramento,
Tav.02 piano quotato;
Tav.03 planimetria generale;
Tav.04 edificio principale;
Tav.05 stalla sx;
Tav.06 stalla dx;
Tav.07 annessi;
Tav.08 raccolta fotografica.

Evidenziato che il progetto della Variante al RU risulta costituito prevalentemente dagli elaborati relativi al Piano di Recupero e che pertanto è necessario richiedere documentazione integrativa come di seguito descritto:

Relativamente alla richiesta di Variante al RU, gli elaborati allegati dovranno essere costituiti almeno dalla seguente documentazione:

- Elaborati grafici di Variante al RU che individuino in maniera univoca la zona oggetto di Variante al RU e di contestuale Piano di Recupero;
- Estratto RU stato attuale con indicazione dell'area oggetto di PdR;
- Estratto RU stato modificato con inserimento dell'area oggetto di PdR;
- Seppur sommariamente indicato nella Relazione Generale Allegato A del PdR, è necessario produrre una Relazione Urbanistica e Tecnica di Variante al RU con la descrizione dettagliata del progetto e con le verifiche di coerenza esterna ed interna (di tutti i piani comunali e sovraordinati);
- Elaborato di Variante delle NTA del RU con evidenziato lo stato attuale e lo stato di variante (comparazione degli articoli di RU ed eventuali norme specifiche);
- Documentazione fotografica oppure indicazione delle tavole del rilievo (stato attuale) del PdR e del progetto (stato modificato) di PdR a cui si fa riferimento.

Per quanto riguarda il PdR dovrà essere integrata la seguente documentazione:

Controllare e definire in modo univoco i dati catastali delle parti interessate dal PdR inseriti nella relazione, nelle immagini di supporto e nell'elaborato grafico dedicato.

- 1) Alcune tavole sembrerebbero incomplete in quanto non risultano stampate alcune immagini indicate.
- 2) Maggiori informazioni circa la regolarità edilizia di tutti i manufatti esistenti richiamando le C.E., là dove presenti, oppure mediante ricorso ad apposita perizia giurata redatta ai sensi dell'art.13 bis del Regolamento Edilizio (Delib. Consiglio Comunale n° 52 del 30/09/2014) per i fabbricati anteriori al 1967(zone agricole) o al 1942 (centri urbani);
- 3) Individuazione delle categorie di degrado e delle relative categorie di intervento previste per gli edifici oggetto di intervento, di demolizione e di ricostruzione;
- 4) Nelle tavole dello stato sovrapposto indicare i riferimenti e le categorie catastali dei singoli fabbricati o comunque venga individuata una numerazione alfanumerica univoca di riferimento per gli stessi.
- 5) Nelle piante piano terra dello stato di progetto dovrà essere indicata l'area di massimo ingombro dei fabbricati, l'individuazione delle distanze (art. 40 DPGR 39/R/2018 = segmento minimo), i fili fissi e gli allineamenti dei fabbricati che dovranno ritenersi prescrittivi ai fini dell'attuazione del PdR;
- 6) Le piante del piano terra dello stato di fatto, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto vengano rappresentate all'interno del contesto circostante complete di tutte le sistemazioni esterne previste, con indicazione delle dimensioni e delle quote.
- 7) Nelle planimetrie vengano indicati i riferimenti grafici delle sezioni, le destinazioni d'uso all'interno dei fabbricati e la numerazione alfanumerica univoca.
- 8) Oltre che nella Tav. 2 di inquadramento territoriale, la rete viaria dovrà essere rappresentata in

scala adeguata per ogni lotto funzionale con gli accessi e gli allineamenti conseguenti, e dovrà essere suddivisa in percorsi carrabili, pedonali e ciclabili;

- 9) Relazione tecnica integrativa con indicazione completa per ogni lotto funzionale degli schemi di calcolo comparativi riguardanti la superficie SE ed il volume VE da demolire e da ricostruire, delle destinazioni d'uso degli edifici da demolire e di quelli da ricostruire ai sensi del DPGR 39/R/2018;
- 10) Venga prodotto un elaborato dettagliato riguardante l'individuazione delle opere di urbanizzazione esistenti e di progetto per ogni lotto funzionale;
- 11) Indicazione degli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico, gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici e privati (art.11 delle NTA del RU);
- 12) Descrizione degli interventi alla cui attuazione siano tenuti i proprietari e quelli ai quali deve, eventualmente, provvedere il Comune;
- 13) Fissare il numero degli edifici, il numero delle unità immobiliari e delle unità minime di intervento;
- 14) Nelle NTA del PdR inserire un articolo normativo che affermi: "per quanto non previsto nelle NTA si fa riferimento alla legislazione Nazionale, Regionale e Comunale vigente alla data di adozione del PdR in oggetto.

Secondo quanto prescritto dall'Art. 109 della L.R. 65/14:

- 15) Relazione illustrativa che dia compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici, socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- 16) Nelle Norme Tecniche di Attuazione specificare le categorie di intervento ammesse e descriverle per ogni lotto funzionale;
- 17) Relazione di fattibilità (economica, tecnica, tempi e fasi di attuazione, ecc).

Secondo quanto prescritto dall'Art. 5 delle NTA del RU:

- 18) il progetto bioclimatico costituito da: analisi dei dati climatici ed elaborazione di una mappa di rappresentazione del contesto ambientale; redazione della mappa solare per l'orientamento dei lotti e l'individuazione della sagoma di massimo ingombro degli edifici, allineamenti e distanze, ombre portate, sfruttamento della vegetazione come barriera di protezione agli agenti avversi e per la mitigazione/formazione del microclima;
- 19) Descrizione delle modifiche qualitative e quantitative indotte sull'ambiente, in particolare relativamente a suolo, acqua, patrimonio culturale, ecc.;
- 20) Eventuale descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, durante la realizzazione o la gestione delle opere.

Verificato che l'area oggetto di variante al RU ricade, ai sensi del Regolamento Urbanistico vigente, in:

- Zona A Matrice Storica (Fattoria Santa Caterina – Fg 183 P.lle 23, 24, 25, 32), art. 12 delle NTA del RU vigente.

Ricordato che per il sistema *CI08 Valdichiana* il PS individua come obiettivi:

- A) il recupero ed il completamento delle infrastrutture per la mobilità;
- B) il superamento dell'attuale separazione fra il fiume ed il suo territorio;
- C) il ripristino dei paesaggi fluviali, degli ecosistemi e della loro continuità;
- D) l'attenuazione degli effetti indotti dalla impermeabilizzazione del suolo;
- E) il recupero ed il risanamento delle zone umide e delle aste fluviali anche tramite l'istituzione di aree protette;
- F) la riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni;
- G) la continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e il reticolo delle

- sistemazioni idrauliche garantendo, anche, fondamentali elementi di rinaturazione e di riequilibrio ecologico;
- H) l'inibizione di processi insediativi lineari lunga la viabilità di rango regionale;
 - I) la ricollocazione di quelle attività produttive che risultano incompatibili ed intercluse negli insediamenti residenziali;
 - J) la riqualificazione ambientale ed il ripristino dei paesaggi del territorio aperto e dei paesaggi fluviali per le aree di degrado;
 - K) l'individuazione di specifici modelli insediativi e di struttura del paesaggio rurale da preservare.

Che per il sub-sistema *Pianura* il PS individua come principali obiettivi:

- la riqualificazione dei sistemi insediativi di recente formazione, il recupero delle aree soggette a degrado;
- l'individuazione di modelli insediativi coerenti con i processi di formazione dei centri antichi;
- la salvaguardia ed il potenziamento delle attività agricole;
- la verifica della compatibilità degli allevamenti zootecnici esistenti con gli insediamenti residenziali limitrofi. Attivazione di incentivi per il loro recupero e/o diversa collocazione in ambiti compatibili sia con l'ambiente che con la residenza;
- il mantenimento, la conservazione ed il restauro degli elementi antropici di antica costituzione e di tutti i manufatti costituenti il paesaggio agrario quali: il reticolo idrografico di scolo dei campi, la viabilità e gli assetti colturali;
- la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- l'individuazione di norme che garantiscano interventi di restauro e di recupero coerenti con i caratteri dell'edilizia storica sia per quanto riguarda le tecnologie da utilizzare che per i materiali che gli assetti tipologici ed architettonici.;
- individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica;
- la conservazione, valorizzazione e recupero dell'antica maglia agraria e del reticolo idrografico che scandiva l'antica tessitura dei campi;
- la conservazione e tutela dei boschi planiziari e della vegetazione ripariale;
- il collocamento delle nuove previsioni insediative e delle nuove infrastrutture nel rispetto delle logiche dei processi di formazione antichi.

Che per l'*Area delle Fattorie Granducali* costituiscono obiettivo del P.S.:

- il mantenimento e/o il ripristino delle alberature residue, delle viabilità poderali ed il restauro e la conservazione dei manufatti della bonifica;
- la rinaturalizzazione delle aree attraverso la localizzazione di alberature, macchie di campo, siepi etc che ripropongano lo schema di paesaggio antico. Il R.U. dovrà individuare forme di incentivazione finalizzate al raggiungimento di tali obiettivi.

Dovranno essere salvaguardati anche quei manufatti che, pur avendo perso la loro originaria funzione idraulica, costituiscano testimonianza o memoria delle opere idrauliche della bonifica. Sono, inoltre, da mantenere e salvaguardare i percorsi sulle sponde e sugli argini dei corsi d'acqua.

Che per gli *Insediamenti Recenti Prevalentemente Residenziali* l'obiettivo del P.S. è quello di operare il consolidamento e completamento edilizio ed urbanistico di tali zone e, ove le condizioni lo richiedano e consentano, di realizzare processi di ristrutturazione e riqualificazione.

Che nelle aree di cui al presente articolo, comprese all'interno degli ambiti di tutela: delle strutture urbane, degli aggregati, delle ville e degli edifici specialistici così come individuati nel P.T.C. e meglio rappresentati nelle tavole del quadro conoscitivo sono ammessi esclusivamente interventi di ricomposizione del tessuto edilizio ed urbanistico anche attraverso operazioni di ampliamento e ristrutturazione urbanistica con trasferimento di volumetrie; non sono ammessi interventi di nuova costruzione salvo che per gli ambiti oggetto di apposita valutazione ed individuati nelle schede che

formano parte integrante del Piano.

Che per le *Strutture Insediative di Antica Formazione* il P.S., coerentemente alle invariante individuate nello statuto dei luoghi, indica per tali aree, la direttiva della tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio esistente. In tali ambiti si dovrà:

- perseguire la continuità del ruolo e della identità culturale connessi all'equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali e direzionali, alla fruibilità degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela dell'immagine architettonica ed urbana legata alla conservazione degli edifici di antica formazione;
- valorizzare il rapporto tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti;
- mantenere i caratteri tipologici ed i tipi edilizi di antica formazione;
- cercare di superare la monofunzionalità residenziale per i centri minori e porre freno al processo di terziarizzazione in atto nel centro storico di Cortona.

Ricordato che costituiscono allegato del P.S. le schede relative alle definitive perimetrazioni degli ambiti individuati dal P.T.C. conseguenti ad una attenta ed Accurata analisi dei luoghi oltre che le schede relative alle verifiche ed alle valutazioni relative agli interventi di nuova costruzione previsti all'interno degli ambiti di tutela redatte ai sensi della lettera d) del quinto comma dell'art.13 delle N.T.A. del P.T.C.

Che il PTCP individua l'area oggetto di intervento all'interno del Tipo Ambientale Alluvioni antiche e recenti, Tipo di paesaggio 3. Pianura, Varianti e) Fattorie granducali della Val di Chiana, g) Tessuti agricolo-residenziali, così come riportato all'art. 22 delle NTA del PTCP.

Vista la relazione del Responsabile del Procedimento e accertato che nella stessa non si riportano gli obiettivi stabiliti dal PTCP per l'area in oggetto perchè essendo il PS coerente al PTCP, l'analisi degli obiettivi del PS include anche l'analisi degli obiettivi del PTCP.

Dato atto che l'area oggetto di intervento non ricade all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004 ed è esterna a zone di interesse archeologico e zone tutelate ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 42/2004. Inoltre il PdR in questione non prevede impianti eolici o a biomasse per produzione di energia.

Che secondo il PTCP l'area di intervento rientra in parte all'interno del Tipo Ambientale "Alluvioni antiche e recenti" e in parte all'interno delle "Aree urbane"; Il tipo di paesaggio è di Pianura, Varianti e) Fattorie granducali della Val di Chiana, g) Tessuti agricolo-residenziali, così come riportato all'art. 22 delle NTA del PTCP.

Che il vigente Piano Strutturale non individua in maniera esplicita le zone con prevalente ed esclusiva funzione agricola, tuttavia, nella Tavola A.07.a - Il sistema insediativo (vedi Par.2.2) individua l'area interessata dall'intervento prevalentemente come "Strutture insediative di antica formazione", solo una parte rientra nell'area degli "insediamenti prevalentemente residenziali".

Che l'area oggetto di intervento è, pertanto, da considerarsi in parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'Art. 224 della L.R. 65/14 e quindi, ai sensi dell'Art. 222 della L.R. 65/2014, la presente variante, poichè contenente previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, risulterebbe soggetta al preventivo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione, fatto salvo quanto verrà stabilito attraverso successivi contributi tecnici nonché pareri o atti di assenso che perverranno durante le successive fasi preliminari alla definizione del percorso di adozione e approvazione della presente variante al RU

Evidenziato, comunque, che la variante in oggetto riguarda l'ampliamento di un'opera pubblica

esistente, pertanto, ai sensi dell'Art. 25 co.2 della L.R. 65/14 non risulterebbe soggetta alla conferenza di copianificazione, salvo quanto verrà stabilito attraverso successivi contributi tecnici nonché pareri o atti di assenso che perverranno durante la fase di verifica di assoggettabilità a VAS e per la definizione del percorso di adozione e approvazione della presente variante al RU

Dato atto che gli edifici che hanno la categoria catastale D10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola) sono annessi rurali per i quali deve essere prevista la deruralizzazione.

Precisato che nell'Atto d'Obbligo del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale sottoscritto dalla Soc. Bonfiche Ferraresi spa e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 13/09/2016, sono riportate le seguenti particelle catastali: Foglio n. 183 p.lla n. 32, Foglio n. 189 p.lle nn. 7 e 10 (Podere Zivo e Podere Buturniolo). Pertanto, come previsto dall'Art. 82 della L.R. 65/14 e come peraltro sottolineato nella nota del Presidente della Regione Toscana Ns. prot. n. 24340 del 23/12/2019, l'alienazione e il cambio d'uso degli edifici inseriti all'interno del PAPMAA e quindi anche l'approvazione della Variante al RU in questione, suddetto risultano subordinati all'approvazione di apposita variante al Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale che escluda tali particelle catastali dal Programma Aziendale.

Tenuto conto che il PdR, e quindi la variante, vorrebbero prevedere la demolizione di edifici dismessi con successiva ricostruzione, a parità di volume, e cambio di destinazione d'uso con incremento delle unità immobiliari.

Accertato, quindi, che anche ai sensi dell'art. 79 e dell'art. 82 della L.R. 65/14, si rende necessaria la presente variante, poichè trattasi di intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede il cambio d'uso degli immobili esistenti, contemplato dal RU solo con incremento di, al massimo, una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente.

Che, inoltre, nella sistemazione delle aree di pertinenza si dovrà tenere conto di quanto previsto all'Art. 77 della L.R. 65/14.

Ricordato che il Progetto di Paesaggio "Leopoldine in Val di Chiana" è stato adottato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 71 del 25/09/2019 e che pertanto la presente Variante la Regolamento Urbanistico è necessaria per l'attuazione del Piano di Recupero le cui scelte progettuali sono conformi a quanto previsto nel Progetto di Paesaggio sopra citato e quindi sono in linea con quanto condiviso con la Regione Toscana e nel Protocollo di Intesa tra i Comuni della Val di Chiana.

Che l'area oggetto di intervento è interna UTOE 04: La Fratta

Preso atto che il vigente Piano Strutturale non individua in maniera esplicita il perimetro del territorio urbanizzato, tuttavia nella Tavola A.7.a del PS (Il sistema insediativo) individua l'area interessata dall'intervento come ricadente all'interno sia degli Insediamenti Prevalentemente Residenziali sia all'interno delle Strutture Insediative di Antica Formazione.

Che pertanto l'area oggetto di intervento è da considerarsi, in parte, esterna al perimetro del territorio urbanizzato, così come definito dall'Art. 224 della L.R. 65/14 e quindi, ai sensi dell'Art. 222 della L.R. 65/2014, la presente variante, poichè contenente previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, deve essere sottoposta al preventivo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione.

Che tale ipotesi è comunque da valutare anche alla luce del progetto di Paesaggio delle Leopoldine in Valdichiana, ad oggi solo adottato dal Consiglio Regionale, ma di imminente approvazione, secondo quanto riferito dai tecnici della Regione Toscana.

Verificato che la Variante al RU in oggetto ed il contestuale PdR dovranno acquisire il parere favorevole della Commissione Edilizia, che, analogamente a quanto effettuato per le varianti al RU approvate precedentemente dall'Amministrazione comunale, sarà acquisito preliminarmente all'avvio della procedure necessarie all'adozione.

Che la Variante al RU in oggetto è da assoggettare a Verifica di VAS di cui all'Art. 22 della L.R. 10/2010 ai sensi del combinato disposto degli Art. 5 e 5 bis della medesima Legge.

Che per quanto riguarda gli adempimenti relativi alle indagini geologiche di cui al Art. 104 della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 53/R/2011 le stesse saranno state trasmesse al competente U.R.T.A.T. di Arezzo preliminarmente alla proposta della Variante al RU in oggetto al Consiglio Comunale.

Accertato che la variante al RU in oggetto non interessa Beni Paesaggistici di cui alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e che pertanto, ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. 65/2014 e dall' "Accordo ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 65/2014 e ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana", la variante non sarà interessata dalla conferenza paesaggistica di cui agli artt. 19 e 20 delle NTA del PIT-PPR, ma sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT-PPR nell'ambito del *procedimento urbanistico*, a seguito della sua adozione, contestualmente a quanto previsto dalla L.R. n. 65/2014 art. 20.

Precisato che ai sensi della L.R. 65/2014 l'approvazione della Variante al RU in oggetto segue il procedimento dettato dal Titolo II Capo IV della L.R. così come stabilito all'Art. 222 della L.R. 65/2014, così schematizzato:

- a) Espletamento procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- b) Adozione in Consiglio Comunale;
- c) Trasmissione a Regione e Provincia del provvedimento adottato;
- d) Pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di adozione;
- e) Dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T., gli atti sono resi accessibili nel sito del comune e, nei successivi 60 giorni, gli interessati possono presentare osservazioni;
- f) Decorso il termine di cui al punto e) il Consiglio Comunale approva la variante e controdeduce in ordine alle osservazioni ricevute e pubblica sul B.U.R.T. il relativo avviso.

Visto l'art.134, 4^a comma del D. Lgs b.267/2000;

Dato Atto che sul presente provvedimento, trattandosi di mero atto di indirizzo, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. n.267/2000, non viene espresso parere tecnico;

DELIBERA

DI PRENDERE ATTO delle premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI DARE MANDATO al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in qualità di Responsabile del Procedimento, di proseguire con l'iter istruttorio della Variante al RU con contestuale Piano di Recupero di proprietà di Leopodine S.P.A. e Immobiliare Buturnolo s.r.l.

DI DARE MANDATO al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in qualità di Responsabile del Procedimento, nelle more di presentazione dei documenti integrativi e del parere della Commissione Edilizia Urbanistica, di inviare al Consiglio Comunale il Documento preliminare di VAS relativo alla Variante al RU proposta da Leopodine S.P.A. e Immobiliare Buturnolo s.r.l ai fini della Presa d'Atto del Documento preliminare della Verifica di VAS. Considerando che dovrà essere richiesta documentazione integrativa, si rimanda l'avvio del procedimento all'avvenuto espletamento della

eventuale Conferenza di Copianificazione e del parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Urbanistica;

DI DARE MANDATO al Sindaco di formulare apposita richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione anche nelle more di presentazione dei documenti integrativi e del parere della Commissione Edilizia Urbanistica al fine di dirimere la questione della suddetta conferenza preliminarmente all'approvazione del Progetto di Pesaggio delle Leopoldine in Valdichiana.

DI DARE ATTO che sul presente provvedimento, trattandosi di atto di indirizzo, non viene espresso parere tecnico e contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Dlgs n. 267/2000;

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. n.267/2000.

Letto e sottoscritto.

**Il Sindaco
Luciano Meoni**

**Il Segretario
Dott. Dottori Roberto**

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**