

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

n. 11

per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del
Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano
e la contestuale l'attuazione di un Piano di Recupero
per la riconversione delle volumetrie degradate
e la realizzazione di nuove abitazioni

“Podere Vagnotti” - Loc. S. Caterina - Fratta – CORTONA (AR)

Proposta dalla Società Cooperativa OPES EDIFICATRICE a.r.l.

ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 19 e 20 DELLA L.R.T n. 65/2014

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art.18 co.3 – L.R. 65/2014)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'Art. 18 co.3 della L.R. 65/2014)

L'articolo 18 co.3 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predispone una relazione sull'attività svolta ai sensi dei commi 1 e 2 del medesimo Art. 18 suddetto, pertanto

PREMESSO che:

- in data 08/06/2013, con nota prot. n. 14502, la Soc. OPES EDIFICATRICE s.c.a.r.l. ha presentato il progetto relativo ad una Variante al RU per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale l'attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni site in Loc. S. Caterina – Fratta;

- in data 08/06/2013, con nota prot. n. 14503, la Soc. OPES EDIFICATRICE s.c.a.r.l. ha presentato il contestuale progetto relativo al Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni site in Loc. S. Caterina – Fratta;

- con Delibera di Giunta n. 51 del 08/05/2015, attraverso apposito atto di indirizzo, è stato dato mandato a questo ufficio di *“predisporre la documentazione necessaria per richiedere alla Regione la Convocazione della Conferenza di Copianificazione, senza procedere al preventivo Avvio del procedimento, e di verificare l'attivazione della procedura di accordo di pianificazione di cui all'art.41 della L.R. 65/14 ricorrendo i presupposti di contrasto con il PIT e con il PO”*;

- in data 26/11/2014 è entrata in vigore la L.R.10 novembre 2014 n. 65 “Norme per il governo del territorio” che abroga totalmente la L.R. 01/2005;

- in data 27/03/2015 la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico;

- in data 07/07/2016 è stato siglato il Protocollo d'intesa finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo delle bonifica granducale della Valdichiana: ville-fattorie, case coloniche “leopoldine” e sistema poderale” approvato con Del.G.R.T. n. 415 del 10/05/2016;

- il progetto presentato in data 08/06/2013 è stato poi integrato ed adeguato in seguito all'entrata in vigore del PIT-PPR e della sottoscrizione del protocollo oltre che a seguito dei pareri della Conferenza di Copianificazione Regionale e della commissione edilizia;

In data 21/12/2017, con Del.C.C. n. 108/17 è stato dato avvio al procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 relativo alla Variante al RU correlata al PdR in oggetto.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU

Il progetto relativo alla Variante al RU in oggetto è stato redatto dall'Arch. Gabriella Mammoli per quanto riguarda gli elaborati urbanistici e dal Geol. Benedetta Chidini per quanto riguarda la Relazione geologico-tecnica e risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico

- Scheda n. 120 – Proposta di Modifica
- Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
- Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
- Norme tecniche di attuazione
- VAS Documento Preliminare
- Relazione geologica
- Integrazioni alla relazione geologica del 15/03/2018

La proprietà dei richiedenti è attualmente composta da un fabbricato principale (Leopoldina) destinato ad abitazione, da alcuni annessi originariamente adibiti ad uso abitativo (Fabbricati 2 e 5) e da ulteriori annessi (fabbricati 3, 4 e 6) ad uso accessorio.

La Variante proposta interessa un'area agricola pianeggiante, ubicata in località Santa Caterina Podere Vagnotti, compresa all'interno della sottozona E5 del R.U. definita Area delle fattorie granducali ed individuata al Catasto del Comune di Cortona al Foglio n. 187 con le particelle 43 , 45 , 6 sub 1-2-3-4-5-6 delimitata come da cartografia allegata.

In tale ambito, verificata la presenza di degrado urbanistico, fisico ed igienico riconducibili alle categorie di degrado di cui all'art.8 della L.R. 59/80 è stata individuata una zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e dall'art.107 e successivi della L.R. Toscana 65/14 con la redazione di opportuno Piano attuativo contestuale alla presente variante al RU.

Infatti, secondo quanto ammesso dall'Art. 36 e dall'Art. 42 del RU vigente “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 RU”.

Gli edifici interessati dalla presente variante riguardano una fattoria Leopoldina oggi in stato di abbandono composta da un edificio principale (leopoldina) due edifici abitativi (dei quali uno monofamiliare ed un plurifamiliare) ed alcuni annessi individuati dal RU vigente quali edifici di valore storico architettonico in territorio prevalentemente extraurbano, per tali edifici il RU vigente ha elaborato apposita scheda n.120 con indicazione dell'attuale consistenza e degli interventi ammessi per ciascuno di essi.

La variante prevede quindi la nuova identificazione degli interventi ammessi dalla scheda n. 120 del RU vigente prevedendo, attraverso apposito piano di Recupero, la demolizione dei fabbricati di scarso valore edilizio e realizzati con materiali incongrui rispetto all'assetto originario, ed il successivo recupero della volumetria demolita per la realizzazione di nuovi fabbricati.

Saranno quindi realizzati complessivamente di n. 20 alloggi abitativi totali distribuiti sia sui fabbricati principali (leopoldina-edificio n.1 ed edificio n.2) che sugli annessi (sia quelli di nuova edificazione a seguito di recupero volumetrico, che quelli ristrutturati), al posto delle attuali n.5 abitazioni presenti ed insistenti n.2 sulla leopoldina, n.2 sul “fabbricato 2” e n.1 sul “fabbricato 5”.

Il Piano di Recupero e quindi la variante riguardano un complesso di edifici per un totale di circa 2500mq di SUL. Lo stato di progetto prevede una SUL totale pari a circa 2.200mq. Il volume previsto in demolizione è pari a circa 2.300mc e ne verranno ricostruiti circa 1.900mc distribuiti sugli edifici n. 3, n. 4 e n.6.

Ai fini di una maggiore comprensione della Variante in oggetto vengono allegati alla presente relazione anche gli elaborati relativi al piano di recupero proposto, redatti dall'Arch. Gabriella Mammoli per quanto riguarda gli elaborati urbanistici e dal Geol. Benetdetta Chiodini per quanto riguarda la Relazione geologico-tecnica e risultano così costituiti:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto
- Tav. 3 Calcolo geometrico delle volumetrie esistenti
- Tav. 4 Analisi dei degradi dei fabbricati
- Tav. 5 Categorie d'intervento sui fabbricati
- Tav. 6 Individuazione dei volumi da recuperare
- Tav. 7 Progetto
- Tav. 8 Schemi tipologici di progetto
- Tav. 9 Verifiche art.36 di RU e Protocollo d'Intesa
- Tav. 10 Sovrapposto
- Tav. 11 Le infrastrutture
- Tav. 12 Progetto bioclimatico
- Tav. 13 Sistema ambientale
- Tav. 14 Viabilità di accesso
- Tav. 15 Verifica R.D. 523/1904
- Tav. 16 Rappresentazione unitaria
- Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
- Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica
- Relazione geologica
- Simulazione
- Titolo di proprietà
- Relazione di fattibilità
- Perizia giurata ante 67 per annessi di recente realizzazione

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 08/03/2016 in seguito alle integrazioni alla Variante al RU in oggetto e al contestuale Piano di Recupero pervenute rispettivamente con note prot. n. 3791 e 3794 del 02/02/2017 la Commissione Edilizia ha espresso il seguente parere:

Parere n. 33 del 08/02/2016

Parere sospensivo.

In riferimento al punto 1 del parere della Conferenza di Copianificazione del 26/01/2016 si evidenzia che relativamente ai fabbricati 1 e 2 il mantenimento e le aggiunte volumetriche delle superfetazioni non rispettano le indicazioni di cui al suddetto punto. Nella nuova proposta progettuale dovrà essere data giustificazione della configurazione volumetrica storica originaria e della conservazione degli elementi architettonici di valore storico testimoniale.

In riferimento al punto 2 del parere della Conferenza di Copianificazione del 26/01/2016 si richiede che venga rappresentato, anche mediante documentazione fotografica, lo stato attuale delle recinzioni e che venga prodotto il progetto della nuova sistemazione delle eventuali recinzioni che tenga conto, sia dello stato originario dei luoghi, sia delle prescrizioni di cui al punto 2

suddetto ed in particolare dell'unitarietà percettiva e della necessità di evidenziare le caratteristiche di ruralità delle aree libere che eviti comunque la frammentazione visiva con delimitazioni fisiche degli spazi pertinenziali.

In riferimento al punto 3 del parere della Conferenza di Copianificazione del 26/01/2016 si chiede di rivedere il posizionamento della piscina e dell'annesso in maniera da avvicinare l'annesso all'edificato e in modo tale che la collocazione si integri con l'immagine storicizzata dell'area di pertinenza. Dovrà inoltre essere ridotta l'area pavimentata della piscina. Si chiede inoltre che l'individuazione delle aree all'interno delle quali saranno costruiti i nuovi fabbricati sia più contenuta al fine di individuare il preciso stato progettuale vincolante. Analogamente dovrà essere definita l'area di posizionamento della piscina.

Si richiede inoltre:

1. *inquadramento e caratteristiche della viabilità di accesso al fine di verificare la capacità e l'adeguatezza ai volumi di traffico prevedibili, con dettaglio dell'incrocio di innesto con la strada comunale delle Capannacce;*
2. *studio progettuale che evidenzi la fruibilità carrabile degli edifici, che dovrà comunque essere il più possibile contenuta, con indicazione dei materiali da utilizzare per le pavimentazioni stradali e per i parcheggi;*
3. *verifica con calcoli esplicativi delle azioni di cui al punto 4 del protocollo d'intesa sulle Leopoldine;*
4. *rappresentazione unitaria dello stato di progetto dei fabbricati 5 e 6. di seguito riportata.*

Successivamente, in seguito alla nota del Responsabile del Procedimento del 31/03/2017 (prot. n. 10593) sono pervenute ulteriori integrazioni con note prot. n. 17321 del 29/05/2017 e prot. n. 36650 e 36651 del 13/11/2017.

In data 01/12/2016, con verbale n. 292 la Commissione edilizia ha espresso il seguente parere:

“Premesso che, in riferimento alla verifica di cui al punto 4 del protocollo d'intesa sulle Leopoldine si evidenzia che nelle verifiche effettuate dai progettisti si assume come ipotesi iniziale la presenza, già allo stato attuale, di una SUL residenziale riferibile al piano primo e secondo dell'edificio 1, piano primo dell'edificio 2 e piano primo dell'edificio 5. Pertanto la verifica del “cambio di destinazione verso usi residenziali”, non superiore al 60% della SUL totale disponibile, è stata effettuata per la sola parte riferibile ai locali destinati a stalla/rimessa attrezzi ecc.

Dette le superfici assunte come già ad uso residenziale corrispondono alle residenze dei mezzadri, quindi abitazioni di tipo rurale: Della legittimità del cambio di destinazione d'uso da abitazione di tipo rurale ad abitazione di tipo residenziale non viene data alcuna dimostrazione e quindi la Commissione rimanda alla Amministrazione la verifica della stessa. In alternativa si rimanda alla necessità di limitare il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale al solo 60 % della superficie utile complessivamente a destinazione rurale.

La Commissione esprime **PARERE FAVOREVOLE** alle seguenti condizioni:

1. *Individuazione sottozona di intervento della Variante al RU/Piano di Recupero: dovrà essere definita una sottozona all'interno della quale si interviene con gli interventi edilizi e di sistemazione esterna; tale limite dovrà essere definito rispettando sul lato nord-est e sul lato sud-ovest l'andamento del limite individuato dalla Scheda n. 120 del RU (pur con modesti spostamenti), mentre sul lato nord-ovest il limite della scheda n.120 potrà essere modificato per permettere l'inserimento della piscina e della tettoia anche con modeste correzioni atte a “linearizzare” la sottozona;*
2. *Nell'area ricompresa tra la sottozona sopra definita e l'area sottoposta a variante e Piano di Recupero individuata negli elaborati grafici presentati sono vietati gli interventi di recupero*

volumetrico e le sistemazioni esterne diverse dall'uso agricolo ivi comprese le recinzioni che creano cesure visive con il territorio agricolo.

3. Recinzioni e sistemazione del resede: preso atto di quanto dichiarato nella relazione tecnica del febbraio 2017 e nella relazione tecnica del novembre 2017 si ritiene che:
 - a. la recinzione, così come evidenziata negli elaborati di progetto, non dovrà essere realizzata; la delimitazione del resede cortilivo è ammessa purchè siano adottati materiali e tecniche atte a minimizzarne l'impatto visivo e comunque nel rispetto di quanto prescritto al punto 2 del parere della conferenza di copianificazione del 26/01/2016;
 - b. tutto il resede debba essere sistemato senza creare cesure visive con il territorio agricolo con l'uso di recinzioni, siepi o altri elementi di delimitazione;
 - c. i camminamenti pedonali, i percorsi carrabili e le sistemazioni delle aree di sosta dovranno essere pavimentati con le caratteristiche delle strade bianche e limitarsi a quanto evidenziato negli elaborati di progetto;
 - d. la messa a dimora di alberi e la sistemazione del resede esterno dovrà rispettare quanto indicato negli elaborati grafici; eventuali lievi modifiche saranno ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni di cui al punto 2 del parere della conferenza di copianificazione del 26/01/2016;
 - e. non potranno essere previsti percorsi carrabili di accesso ai locali di abitazione, peraltro al momento non indicati nelle tavole di progetto;
 - f. le sistemazioni esterne non dovranno interferire negativamente con la rete di scolo delle acque superficiali esistenti ;
4. L'intercapedine del locale tecnico della piscina dovrà limitarsi ad una larghezza massima di 1,20m;
5. Relativamente al volume adiacente al fabbricato 2 previsto in demolizione e ricostruzione, lo stesso, pur non essendo coevo, è ormai da ritenersi storicizzato, pertanto nell'analisi dei degradi dei fabbricati non può essere individuato come edificio senza particolare valore edilizio e/o ambientale;
6. Le tipologie edilizie individuate negli elaborati grafici sono da ritenersi vincolanti per quanto riguarda l'assetto planivolumetrico; il progetto presentato è da ritenersi vincolante per dimensionamento planivolumetrico degli edifici così come previsti nelle tavole del PdR;
7. Viabilità di accesso: contestualmente alla pratica edilizia di attuazione degli interventi di cui al presente PdR, dovrà essere predisposta una progettazione e successiva realizzazione dell'allargamento della strada di accesso esistente (pur nel rispetto delle caratteristiche di strada bianca) al fine di adeguare detta strada al traffico a doppio senso di marcia; gli interventi da realizzare sulla viabilità di accesso dovranno essere autorizzati da parte di tutti i proprietari interessati;
8. Adeguamento incrocio di innesto con la strada comunale: l'accesso alla strada comunale, pur essendo un accesso di tipo privato dovrà essere adeguato nel rispetto della normativa vigente in materia di incroci stradali;
9. Accesso al lotto: l'eventuale realizzazione di cancelli di accesso o sbarre dovrà essere arretrata rispetto di almeno 5m alla strada poderale;
10. Gli elaborati dovranno essere integrati degli schemi di calcolo dei volumi esistenti e da recuperare, con SUL e Volume calcolati secondo quanto stabilito rispettivamente all'Art. 10 e all'Art. 23 del D.P.G. R. 64/R/2013.
11. Gli elaborati della variante dovranno essere integrati della nuova Scheda n.120 nella quale sia definito il nuovo ambito e le categorie di intervento ammesse, anche con riferimento a quanto previsto nel contestuale PdR.

12. *Le norme tecniche di attuazione della Variante al RU e del PdR dovranno essere adeguate come da documentazione allegata al presente parere.*

Per quanto riguarda la destinazione d'uso delle abitazioni ubicate al piano primo, come già ricordato nella relazione di avvio del procedimento, si precisa quanto segue:

- secondo quanto desumibile dalle visure catastali il passaggio al Catasto Urbano è avvenuto nel 2003, quando il PRGC vigente classificava la zona su cui insistono gli edifici in oggetto come Zona A;

- nel 2009 è stato adottato il Regolamento Urbanistico vigente che classifica detta zona come territorio extraurbano (sottozona E5);

- negli anni 2011-2012 sono state presentate dalla Soc. Opes Edificatrice le pratiche relative ai fabbricati in oggetto e riferite lavori di restauro e risanamento conservativo; la destinazione d'uso delle abitazioni ubicate al piano primo risulta dichiarata di tipo residenziale;

- in data 12/12/2017, con nota prot. n. 40435 è pervenuta dichiarazione da parte della Soc. Opes Edificatrice s.c. nella quale si comunica che *“non avendo ancora provveduto al dovuto versamento degli oneri urbanistici relativi alla deruralizzazione dei piani rialzati degli edifici n. 1, 2 e 5 di cui alle SCIA rispettivamente Prot. Num. 14224 del 25 maggio 2012, Prot. Num. 17953 del 4 luglio 2012 e Prot. Num. 18223 del 9 luglio 2012, comunica che, entro 7 giorni dalla data della presente provvederà al pagamento di quanto sopra indicato, compreso le sanzioni come per legge.”*

- in data 19 e 21 dicembre 2017 la Soc. Opes Edificatrice ha provveduto al pagamento di quanto sopra.

Pertanto, l'adozione della presente variante al RU e del contestuale PdR secondo il progetto presentato, considera risolta la questione relativa alla destinazione residenziale del piano primo degli edifici n. 1, 2 e 5, con il pagamento degli oneri verdi dovuti, maggiorati delle sanzioni previste per legge.

Infatti, sul progetto proposto in adozione, il calcolo dell'SUL residenziale ammissibile è stato fatto sommando la superficie residenziale già esistente (intesa come deruralizzata e valutata con le considerazioni di cui sopra) più il 60% della SUL complessiva, così come previsto dal protocollo d'intesa sulle Leopoldine (cfr. *“gli eventuali cambi di destinazione verso usi residenziali potranno essere effettuati per il 60% della SUL totale disponibile”*).

Pertanto, si rimanda al consiglio Comunale l'adozione della presente variante con l'impostazione sopraindicata che comporta, nei fatti, la realizzazione di 20 unità abitative.

Verificato che gli elaborati sono stati adeguati al parere della Commissione edilizia integrata.

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.

3. PROFILI DI COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI E PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E GLI EVENTUALI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI

3.1. Piano Strutturale

Come riportato nel documento di avvio del procedimento redatto ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14 l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PS come segue:

Il Piano strutturale individua l'area oggetto di intervento come:

Il Piano strutturale individua l'area oggetto di intervento come:	
Sistema	CI08: Valdichiana (cfr. Art. 3.1.1.3 delle NTA del PS - Tav. 01)
Sub-Sistema	Subsistema della Pianura (cfr. Art. 3.1.2.4 delle NTA del PS - Tav.02)
Tipi e varianti del paesaggio agrario	4c: Sistema delle fattorie granducali (cfr. Art. 3.2.5.9 delle NTA del PS - Tav. 03)
Sistema insediativo	Strutture insediative di antica formazione (parte) (cfr. Art. 3.2.1. delle NTA del PS - Tav. A.07.a del PS)
Invarianti Strutturali	Edificio n. V306, n. V306a e n. V306b (cfr. Art. 3.4.2.2 delle NTA del PS - Tav. A.04.1.a del PS)
Invarianti Ambientali	Nessuna (cfr. Art. 3.4.1 delle NTA del PS - Tav. A.04.2.a del PS)\
UTOE	Nessuna

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.

Per il **sub-sistema della Pianura** il PS individua come principali obiettivi:

- A. la riqualificazione dei sistemi insediativi di recente formazione, il recupero delle aree soggette a degrado;
- B. l'individuazione di modelli insediativi coerenti con i processi di formazione dei centri antichi;
- C. la salvaguardia ed il potenziamento delle attività agricole;
- D. 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;
- E. 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;
- F. la salvaguardia delle aree pertinenziali e degli antichi accessi dei complessi rurali;
- G. 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.;
- H. individuazione di norme riferibili alle tecniche di ingegneria naturalistica per la esecuzione di eventuali opere di regimazione idraulica;
- I. la conservazione, valorizzazione e recupero dell'antica maglia agraria e del reticolo idrografico che scandiva l'antica tessitura dei campi;
- J. la conservazione e tutela dei boschi planiziari e della vegetazione ripariale;
- K. il collocamento delle nuove previsioni insediative e delle nuove infrastrutture nel rispetto delle logiche dei processi di formazione antichi.

Per il **Sistema delle fattorie granducali** (Tipi e varianti del paesaggio agrario) il P.S. individua i seguenti obiettivi:

- 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, costituiscono testimonianza o memoria delle opere idrauliche della bonifica;
- Sono da mantenere e salvaguardare i percorsi sulle sponde e sugli argini dei corsi d'acqua

Inoltre il PS impartisce le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di realizzare nuovi annessi ad uso abitativo;
- eventuali nuovi annessi, a servizio delle unità poderali esistenti, potranno essere realizzati solo in contiguità dei centri aziendali esistenti e con caratteristiche architettoniche e tipologiche coerenti con il contesto;
- è vietata la realizzazione di manufatti di tipo prefabbricato o simili.

Relativamente al sistema insediativo delle *strutture insediative di antica formazione* il PS prescrive di:

- 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;

Il PS, inoltre prescrive che il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nel dettaglio, i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree di cui sopra precisando per ciascun ambito:

- le destinazioni ammissibili;
- le categorie di intervento;
- i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi;
- le modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree di pertinenza;
- l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela in rapporto anche con i con visivi da tutelare.

Per quanto riguarda le invarianti strutturali l'area in oggetto ricade all'interno dei *“centri e aggregati antichi”* (Zona A del PRG) e il PS dispone le seguenti prescrizioni da eseguirsi nella redazione del RU, e quindi anche delle successive varianti al RU che interessano tali zone:

- predisporre il monitoraggio e l'aggiornamento del quadro conoscitivo esistente con successiva verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati;
- assumere la vigente normativa predisponendone un adeguamento ed aggiornamento ai fini di incrementare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, e contribuire all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso;

Gli aggiornamenti di cui sopra dovranno tendere a:

- adeguare ed estendere la disciplina degli interventi volta al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio;
- riequilibrare le funzioni, razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;
- limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative;
- assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.

Sempre relativamente alle invarianti strutturali il complesso di edifici in questione risulta classificato dal PS tra gli edifici di valore sulla base delle risultanze del censimento allegato al quadro conoscitivo del PS (Scheda n. V306, V306a e V306b) e dispone per essi le seguenti prescrizioni da eseguirsi nella redazione del Regolamento Urbanistico:

- predisporre una schedatura che documenti il livello di compatibilità tra il tipo edilizio e le forme di riuso ammesse;
- disporre schede normative con le quali disciplinare le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse;
- in attesa della redazione della schedatura di cui sopra su tali edifici sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo.

Tenedo conto degli obiettivi sopra richiamati, e valutata la proposta di Variante al RU in questione, si può affermare che la Variante al RU in oggetto risulta COERENTE con gli obiettivi stabiliti dal

PS se attuata nel rispetto delle prescrizioni del parere della Commissione Edilizia del 01/12/2017 richiamato al paragrafo 2.1.

3.2. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Come riportato nel documento di avvio del procedimento redatto ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14 l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PTCP come segue:

Il PTCP individua l'area oggetto di intervento come:	
Sistema territoriale	Sistema territoriale dell'Arno
Unità di paesaggio	CI0808 Piana a nord dell'Esse di Cortona (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP)
Sottosistema di paesaggio	CI08 Valdichiana (cfr. Art. 8 delle NTA del PTCP)
Tipo ambientale	Alluvioni antiche e recenti (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Tipo di paesaggio	3. Pianure (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Varianti	e. Fattorie granducali della valdichiana (ASE) (cfr. Art. 21 delle NTA del PTCP)
Zone agronomiche	8: Piana aretina e Valdichiana (cfr. Tav. TP500202 – Carta dei tipi e varianti del paesaggio agrario e delle zone agronomiche)
Quadri ambientali, uso del suolo e tessitura agraria	Pianura Cultura a maglia rada
Ambiti di tutela del sistema insediativo	Nessuno

Nella presente relazione 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.

3.3. PIT

Come riportato nel documento di avvio del procedimento redatto ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14 l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PIT come segue:

Il PIT approvato individua l'area oggetto di intervento come:	
Ambito	Ambito 15 – Piana di Arezzo e val di Chiana
Caratteri del paesaggio	Trama dei seminativi di pianura

Invariante I I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	Pianura bonificata per diversione e per colmate (PBC) Nel documento di avvio del procedimento era stato riportato, per mero errore materiale, Bacini di esondazione (BES)
Invariante II I caratteri ecosistemici del paesaggio	Matrice agroecosistemica di pianura
Invariante III Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali	1. Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali 1.5. Arezzo e Valdichiana
Invariante IV I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	8. Morfotipo dei seminativi delle aree di pianura

L'area oggetto di intervento non ricade all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/04 ed è esterna a zone di interesse archeologico e zone tutelate ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 42/04. Inoltre la Variante al RU in questione non prevede impianti eolici o a biomasse per produzione di energia.

Riguardo all'analisi della conformità al PIT si rimanda alle scheda riepilogativa di cui all'Allegato 1 della presente relazione.

4. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL CAPO I TITOLO I DELLA L.R. 65/14 CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA TUTELA E RIPRODUZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

La Variante al RU in oggetto ha come finalità l'attuazione di un piano di recupero che prevede la demolizione di alcuni annessi agricoli ed il recupero volumetrico degli stessi mediante ricostruzione di nuovi edifici residenziali.

La ricostruzione avverrà nella stessa area di pertinenza degli edifici demoliti, pertanto, come peraltro già verificato in sede di conferenza di copianificazione, non ravvisando nuovi consumi di suolo, la variante in oggetto non va ad incidere sugli elementi costitutivi del patrimonio territoriale, ma anzi permetterà di promuovere il riuso di volumi dismessi e di riorganizzare l'area oggetto di intervento.

5. RISPETTO DEI CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE)

Il vigente Piano Strutturale non individua in maniera esplicita il perimetro del territorio urbanizzato, tuttavia, nella Tavola A.7.b (Il sistema insediativo) individua l'area interessata dall'intervento come ricadente, in parte, all'interno delle strutture insediative di antica formazione.

La variante in oggetto è stata sopposta alla procedura della Conferenza di Copianificazione che nelle sedute del 26/01/2016 del del 04/11/2016 si è espressa come segue:

Seduta del 26/01/2016

“La Conferenza ritiene la variante conforme a quanto previsto dall'art. 25 comma5 della L.R. 65/2014 con le seguenti prescrizioni:

-nella realizzazione degli interventi previsti si dovrà tener conto delle direttive della scheda d'ambito di paesaggio n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana" del PIT con integrazione Paesaggistica e delle condizioni indicate nel Protocollo d'Intesa "... finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana", in corso di definizione tra Regione Toscana e Comuni interessati della Val di Chiana già oggetto di concertazione con gli Enti così come da comunicazioni regionali dell'Assessorato alle Infrastrutture, Mobilità, Urbanistica e Politiche abitative, prot. n. 255688 del 27/11/2015 e prot. n. 274389 del 22/12/2015.

A tal fine la scheda n. 120 del Regolamento Urbanistico "Normativa tecnica di riferimento" dovrà contenere le seguenti condizioni prescrittive generali riferite sia all'edificio principale che agli accessori ed ambiti pertinenziali:

- 1. dovrà essere tutelata l'integrità dell'impianto morfologico e architettonico degli edifici principali di valore storico architettonico, così come riconosciuti dal Catasto Leopoldino, (fabbricati 1 e 2 del Piano di Recupero Allegato) con particolare riferimento ai caratteri tipologici formali e strutturali storici privilegiando il ripristino e la configurazione volumetrica storica originaria, anche prevedendo la demolizione di eventuali volumi incongrui, escludendo addizioni volumetriche in adiacenza ai fabbricati e assicurando la conservazione degli elementi architettonici di valore storico-testimoniale, (costituiti principalmente da logge, portici, scale esterne o seminterne, archi e volte reali, nonché dai volumi emergenti delle torri colombaie, ecc.).*
- 2. per le aree di pertinenza dovrà essere tutelata la leggibilità del sistema della bonifica Leopoldina, l'unitarietà percettiva e le caratteristiche di ruralità delle aree libere evitando la frammentazione visiva con delimitazioni fisiche degli spazi pertinenziali, l'introduzione di elementi di finitura ed arredo, con riferimento anche alla vegetazione arborea, quali l'utilizzo di specie non autoctone e banalizzazione dell'uso del cipresso, in contrasto con il carattere di ruralità del contesto paesaggistico, connotato da seminativi non arborati, e tali da creare cesure visive con il territorio agricolo.*
- 3. la possibilità di recuperare eventuali manufatti incongrui, per materiali, tipologia e giacitura, posti all'interno dell'area di pertinenza, è consentita a condizione che:*
 - la ricollocazione non comprometta l'immagine storicizzata degli edifici principali e il rapporto tra essi e l'area di pertinenza, e non interferisca con assi e coni visivi privilegiati verso i manufatti storici;*
 - siano rispettati i rapporti dimensionali di gerarchia con gli edifici principali;*
 - siano realizzati, privilegiando soluzioni di semplicità dell'impianto e in coerenza con i caratteri tipologici del contesto.*
- 4. gli eventuali frazionamenti dovranno prevedere unità immobiliari con una SUL minima pari a 120 mq.. A tal fine dovrà essere rivisto, in rapporto alle volumetrie disponibili, il numero massimo previsto di 24 unità abitative;"*

Successivamente, in data 04/11/2016 la Conferenza ha espresso il seguente parere correttivo della precedente conferenza:

"La Conferenza ritiene plausibile dover allineare il parere espresso ai contenuti del protocollo sottoscritto cambiando così la prescrizione di cui al punto 4 del verbale della conferenza del 26.01.2016 :

- "gli eventuali frazionamenti dovranno prevedere unità immobiliari con una Sul minima pari a 100 mq per gli edifici principali (edificio 1 ed edificio 2) e 80 mq per gli annessi e gli edifici di minor

rilevanza storico architettonica. A tal fine dovrà essere rivisto, in rapporto alle volumetrie disponibili, il numero massimo previsto di 24 unità abitative"

La variante al RU proposta rispetta le prescrizioni stabilite dalla Conferenza di Copianificazione, tuttavia dette prescrizioni sono state altresì recepite all'Art. 10 delle NTA della Variante al RU in oggetto.

6. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE e RELATIVE AL TITOLI V DELLA L.R. 65/14

Detta variante, tenuto conto delle prescrizioni stabilite dalla Conferenza di Copianificazione e della Commissione Edilizia, non risulta in contrasto con le disposizioni di cui al Titolo V della L.R. 65/14 e il procedimento di formazione della variante rispetta i termini di cui all'Art. 93 della L.R. 65/14.

Relativamente all'ambito oggetto di intervento e all'edificio interessato facente parte del patrimonio storico delle leopoldine si fa presente che in data 07/07/2016 è stato sottoscritto un Protocollo d'intesa tra la Regione Toscana e dieci Comuni della valdichiana, tra cui il Comune di Cortona finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana: ville-fattorie, case coloniche "leopoldine" e sistema poderale.

Le istruttorie effettuate prima in sede di Conferenza di Copianificazione e poi in sede di Commissione Edilizia hanno tenuto conto di quanto stabilito dal protocollo suddetto.

In particolare, come già ricordato al paragrafo sopra riportato e nella relazione di avvio del procedimento, la verifica del rispetto della SUL massima ammissibile a cambio di destinazione d'uso verso usi residenziali, è stata effettuata dal tecnico redattore della Variante al RU in oggetto, considerando le abitazioni ubicate al piano primo come superficie residenziale già esistente.

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

7.1. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

In data 21/12/2017, con Del.C.C. n. 108/17 è stato dato avvio al procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 relativo alla Variante al Ru in oggetto.

7.2. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

La Variante al Ru in oggetto, comprensiva 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 20/03/2018.

7.3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi della L.R. 10/2010 la presente Variante al RU è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e in data 20/003/2018 l'Autorità competente ha espresso il seguente parere:

"I componenti prendono atto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia di VAS e dagli Enti territorialmente interessati e di seguito riportati:

- *Contributo dell'autorità di Bacino del Fiume Arno pervenuto a mezzo posta elettronica certificata (Prot. Comunale n. 3726 del 29/01/2018);*
- *Contributo della Regione Toscana – Settore Genio Civile Valdarno superiore pervenuto a mezzo posta elettronica certificata (prot. Comunale n. 4873 del 05/02/2018)*
- *Contributo del dipartimento ARPAT di Arezzo pervenuto a mezzo posta elettronica certificata (prot. Comunale n. 5350 del 07/02/2018)*
- *Contributo del ministero dei Beni, delle Attività Culturali e del Turismo (Soprintendenza delle provincie di Siena, Arezzo e Grosseto) pervenuto a mezzo posta elettronica certificata (Prot. Comunale n. 9898 del 12/03/2018) in seguito alle note inviate dal Comune di Cortona con prot. n. 6064 del 12/02/2018 e n. 6289 del 13/02/2018 alla Soprintendenza di Arezzo con richiesta di chiarimento in merito al parere reso in data 09/02/2018.*

Visti contributi resti dai soggetti consultati si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni e/o condizioni:

- 1) gli interventi dovranno risultare coerenti con la vigente normativa di settore in materia geologica ed idraulica e dovranno essere adottati in generale tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare impatti negativi sulla qualità chimica ed ecologica dei corpi idrici eventualmente coinvolti; riguardo alle Misure di mitigazione degli impatti si raccomanda infine di predisporre tutti gli accorgimenti necessari per evitare anche i possibili sversamenti accidentali;*
- 2) riguarda a quanto osservato dalla Regione Toscana, Settore Genio civile, preso atto della documentazione integrativa fornita con prot. 10521 del 15/03/2018, si rimanda al parere di competenza dello stesso Genio Civile da rendere ai sensi del DPGR 53/R/2011;*
- 3) la siepe e la recinzione sul lato ovest dovranno essere rimosse, al suo posto potrà essere ammessa una recinzione con pali in legno e rete del tipo “pastorale” e comunque nel rispetto di quanto previsto al punto 2 del parere della Conferenza di Copianificazione del 26/01/2016;*
- 4) le eventuali alberature e siepi di nuovo impianto siano di specie autoctone tipiche della pianura;*
- 5) gli intonaci siano realizzati a base di calce secondo la tradizione locale con polveri colorate e le colorazioni dovranno derivare da un'analisi chimica-fisica delle stratificazioni già presenti negli edifici oggetto di intervento;*
- 6) la coloritura degli intonaci sia altresì differenziata tra gli edifici di recupero storici e quelli di nuova realizzazione;*
- 7) le gronde degli edifici oggetto di recupero dovranno mantenere la dimensione e la configurazione esistente, mentre le gronde dei nuovi edifici non dovranno superare i cm30 compreso il canale di gronda nei lati lunghi e 10 cm nei lati corti dei tetti a capanna;*
- 8) i manti di copertura dovranno essere realizzati in tegole e cppi staccati in laterizio di recupero o anticati di qualità;*
- 9) i comignoli dovranno essere di fattura semplice e di configurazioni analoghe a quelle esistenti;*
- 10) gli infissi dovranno essere in legno di specie locali privi di oscuramento tramite persiana esterna, ma con scuri interni alla maniera tradizionale;*
- 11) i marciapiedi esterni dovranno essere pavimentati in pietra;*
- 12) differenziare le tipologie dei nuovi fabbricati (fabbricati n.3 e n. 4) seguendo le differenti tipologie degli annessi esistenti nel complesso architettonico”*

7.3.1. Note e correzioni agli elaborati presentati in seguito al parere della commissione di VAS sopra riportato:

Le Norme Tecniche di attuazione saranno integrate dell'Art. 9bis con le prescrizioni e/o condizioni impartite dalla commissione di VAS.

7.4. GARANTE DELLA COMUNCAZIONE

Ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, 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.

7.5. Accertamento e Certificazione

Visti i paragrafi sopra riportati, è stato **ACCERTATO** e **SI CERTIFICA** che il procedimento relativo all'adozione della variante in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

8. ADOZIONE

8.1. Elaborati da adottare

Gli elaborati da adottare e costituenti il progetto relativo alla Variante al Regolamento per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale l'attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni, sono di seguito riportati:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Scheda n. 120 – Proposta di Modifica
- Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
- Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
- Norme tecniche di attuazione integrate dell'art. 9bis relativo alle prescrizioni e/o condizioni impartite dalla commissione di VAS
- Relazione geologica
- Integrazioni alla relazione geologica del 15/03/2018
- VAS Documento Preliminare
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 18 della L.R. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

Si propone di **DELIBERARE**:

1. l'adozione, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi degli Artt. 19 e 20 della L.R.T. n. 65/14, la variante al Regolamento Urbanistico per per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale l'attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio:
 2. Tav. 1 Inquadramento urbanistico
 3. Scheda n. 120 – Proposta di Modifica
 4. Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
 5. Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
 6. Norme tecniche di attuazione integrate dell'art. 9bis relativo alle prescrizioni e/o condizioni impartite dalla commissioneid VAS
 7. Relazione geologica
 8. Integrazioni alla relazione geologica del 15/03/2018
 9. Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
 10. Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 18 della L.R. 65/14
 11. Rapporto del Garante della Comunicazione

prendendo atto di quanto riportato nella relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla presente delibera e nella relazione di avvio del procedimento del 15/12/2017.

DI DARE MANDATO al Dirigente della Area Urbanistica nonché Responsabile del Procedimento per l'approvazione del Regolamento Urbanistico di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa, da espletare in seguito all'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale;

Cortona, 20/03/2018

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Marica BRUNI