

## **PIANO DI RECUPERO**

**PER LA RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DIRUTO**

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

**VOC. CASTELLUCCIO – CORTONA (AR)**

**PROPRIETÀ: REDI FILIPPO – GARZI ROSINA**

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

### **CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(art.33 – L.R. 65/2014)

**Adozione con 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 12/01/2017 con prot. n. 1013 i Sig.ri Redi Filippo e Garzi Rosina hanno richiesto l'approvazione del Piano di Recupero, redatto ai sensi dell'Art. 36 della NTA del RU, per la ricostruzione di un edificio diruto sito in Voc. Castelluccio nel Comune di Cortona.

Con successive integrazioni, prot. n. 6076 del 23/02/2017 e prot. n. 18329 del 07/06/2017, sono stati forniti ulteriori elaborati a corredo della pratica presentata (in parte integrativi, in parte sostitutivi) di aggiornamento delle scelte progettuali.

Visto il progetto relativo al Piano di Recupero in oggetto redatto dall'Arch. Emanuele Petti per la parte urbanistica, e dal geol. Mattia Contemori 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 ricostruzione di un edificio diruto da oltre 20 anni, ubicato in Voc. Castelluccio, Zona E2 del vigente RU, ricostruzione che, ai sensi dell'Art. 36 delle NTA del RU, è ammessa previa redazione di piano di recupero.

Il fabbricato oggetto di recupero fa parte della proprietà dei richiedenti insieme ad un appezzamento di terreno agricolo ed è un'antica casa colonica di primi decenni dell'Ottocento. Di tale struttura si ha traccia presso l'Archivio Storico dello Stato ad Arezzo (Catasto Lorenese), dove risulta identificato come "casa colonica".

Nelle Relazione Tecnica e nello Studio tipologico e storico è descritta l'analisi effettuata al fine di determinare lo stato di consistenza originario dell'immobile, nell'ipotesi ricostruttiva l'altezza massima dell'edificio è quella desumibile dalle analisi effettuate e comunque la quota minima del piano primo sarà inferiore 2,00m. Per quanto riguarda l'estensione in pianta, invece, i resti evidenziano una sagoma e che corrisponde, sia in termini grafici che quantitativi, a quella riportata al catasto lorenese, nel quale si parla di "Casa Colonica".

L'area soggetta a piano di recupero comprende quindi il solo edificio oggetto di ricostruzione censito al N.C.E.U. al foglio n.85, part. 94, mentre i terreni adiacenti, non facenti parte del Piano di Recupero, ma comunque sempre di proprietà dei Sig.ri Redi-Garzi risultano censiti al N.C.T. con il foglio n. 94, part. 278 e 97.

Il progetto del piano di recupero non prevede la realizzazione di nuove viabilità, mentre prevede la realizzazione di una linea elettrica e telefonica di circa 250m, l'approvvigionamento idrico avverrà tramite pozzo domestico da realizzare e lo smaltimento dei reflui avverrà fuori dalla pubblica fognatura previa apposita autorizzazione come da normative vigenti in materia.

## **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**

#### **Art. 23 del PIT**

L'area non interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e pertanto il piano in oggetto non rientra nei casi previsti dall'art. 23 della NTA del P.I.T. Non risulta quindi necessario attivare la procedura di acquisizione del parere della Conferenza dei Servizi indetta dalla Regione Toscana ai sensi dello stesso art. 23 del PIT.

#### **Commissione Urbanistica**

In data 12/04/2017 il progetto è stato sottoposto all'esame Commissione Edilizia Integrata (Parere n. 101/2016) che ha espresso il seguente parere:

*“La commissione, effettuato il sopralluogo e viste le condizioni dell'immobile ritiene la proposta di Piano di Recupero ammissibile, evidenziando comunque che l'altezza minima interna del piano primo dell'edificio preesistente sia ricondotta a 2,00m. L'intervento dovrà inoltre essere ampiamente dettagliato circa le modalità esecutive, i materiali utilizzati, stucature, infissi ed elementi di finitura dell'edificio, il tutto nel rispetto delle caratteristiche storico-tipologiche proprie delle preesistenze e del contesto ambientale.”*

In data 07/06/2017, in seguito al parere della Commissione Urbanistica gli elaborati sono stati integrati adeguandoli al parere suddetto, in particolare nell'ipotesi ricostruttiva l'altezza minima interna del piano primo dell'edificio preesistente è stata ricondotta a 2,00 e nella relazione tecnica sono state descritte le modalità costruttive.

#### **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. Acquisizione parere Autorità Competente in materia di VAS**

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

In data 08/06/2017 l'Autorità Competente in materia di VAS ha espresso il seguente parere:

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

- 1. Le porte dovranno seguire al tipologia tradizionale locale;*
- 2. Il comignolo dovrà essere realizzato con copertura a capanna secondo al tipologia tradizionale;*
- 3. Il trattamento dei reflui dovrà essere realizzato secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia;*
- 4. Dovrà essere previsto un sistema di stoccaggio e recupero delle acque pluviali.”*

### **2.3. Note e correzioni errori materiali agli elaborati presentati**

In seguito al parere della Commissione Urbanistica del 12/04/2017 sopra riportato, e alle integrazioni pervenute in data 07/06/2017 dove, in particolare nella relazione tecnica, si descrivono le modalità ricostruttive, si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

#### ***Art. 11– Prescrizioni in ottemperanza al Parere della Commissione Urbanistica***

*L'altezza minima interna del piano primo dell'edificio preesistente sia ricondotta a 2,00m.*

*Le modalità esecutive, i materiali utilizzati, le stuccature, gli infissi e gli elementi di finitura dell'edificio dovranno essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche storico-tipologiche proprie delle preesistenze e del contesto ambientale, in particolare:*

- I fronti saranno rivestiti con muratura di pietra, riutilizzando in primo luogo la pietra originaria crollata, stuccata con malta naturale a base di sola calce color nocciola che riproduce anche nell'aspetto la malta anticamente confezionata;*
- I canali di gronda ed i discendenti saranno in rame;*
- Gli infissi saranno in essenza di legno muniti di scuri interni, senza installazione di persiane;*
- In manto di copertura sarà realizzato in ambrici e coppi del tipo invecchiato, mentre il comignolo sarà realizzato con elementi in laterizio;*

In seguito al parere dell'autorità competente in merito all'esclusione del Pianodi Recupero in oggetto dalla procedura di verifica di assoggettabilità a a VAS del 08/06/2017 2017 si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

#### ***Art. 12 – Prescrizioni in ottemperanza al Parere dell'autorità Competente in matria di VAS***

*Le porte dovranno seguire al tipologia tradizionale locale.*

*Il comignolo dovrà essere realizzato con copertura a capanna secondo al tipologia tradizionale.*

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

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

In seguito all'istruttoria si ravvisa che, essendo il fabbricato diruto a meno di 5m dal confine, la sua ricostruzione dovrà essere subordinata ad assenso del proprietario confinante pertanto le NTA dovranno essere ulteriormente integrate come segue:

**Art. 13 – Prescrizioni varie**

*La ricostruzione del fabbricato oggetto del presente PdR è subordinata ad assenso dei proprietari dei terreni confinanti posti a meno di 5mt dal fabbricato in questione.*

*Per quanto non disciplinato delle presenti norme si fa riferimento alla normativa nazionale, regionale e comunale vigente.*

All'art. 3 delle NTA si ritiene di poter togliere la dicitura “*Il piano di recupero può essere prorogato alla sua scadenza, su conforme parere dell'Amm.ne comunale, per un periodo da definirsi e comunque non superiore a 5 anni*” in quanto la proroga dei piani di recupero è disciplinata dalla L.R. 65/14 all'Art. 110.

**2.4. Elaborati da adottare**

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

- Norme tecniche di attuazione integrate e corrette secondo le indicazioni del paragrafo 2.3 della presente Relazione (gennaio 2017)
- Relazione tecnica (giugno 2017)
- Tavola stato attuale (giugno 2017)
- Tavola progetto (giugno 2017)
- Sezioni del terreno (giugno 2017)
- Calcolo superfici e volumi (giugno 217)
- Studio tipologico, storico e bioclimatico (giugno 2017)
- Tavola urbanizzazioni (gennaio 2017)
- Relazione geologica (novembre 2016)
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011

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

Il piano attuativo in oggetto, in conformità all'art. 36 delle NTA del RU, risulta coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona approvato con Del.C.C. n. 60 del 30/09/2011.

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

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

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

##### **4.1. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE**

Il Piano Attuativo, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 23/06/2017.

##### **4.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA**

Come riportato anche al paragrafo 2.3 della presente relazione, il piano attuativo in oggetto è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 5 co. 3ter della L.R. 10/2015 e in data 08/06/2017, l'autorità competente, prendendo atto della "Relazione motivata di esclusione di assoggettabilità a VAS" ha ritenuto di poter escludere il PdR in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010.

##### **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. di prendere atto della Relazione Motivata redatta, ai sensi dell'Art. 5 co.3ter della L.R. 10/2010, dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e di farla propria;
2. di prendere atto altresì del parere dell'Autorità competente in materia di VAS ai fini dell'esclusione del PdR in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010 e di seguito riportato:  
*Vista la Relazione Motivata e vista la tipologia e l'entità degli interventi si ritiene di non dover procedere a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con le seguenti prescrizioni:*
  - Le porte dovranno seguire al tipologia tradizionale locale;
  - Il comignolo dovrà essere realizzato con copertura a capanna secondo al tipologia tradizionale;

- *Il trattamento dei reflui dovrà essere realizzato secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia;*
  - *Dovrà essere previsto un sistema di stoccaggio e recupero delle acque pluviali.*
3. l'adozione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al Piano di Recupero per per la ricostruzione di un edificio diruto sito in Voc. Castelluccio, proposto dai Sigg.ri Redi Filippo e Garzi Rosina, i cui elaborati sono di seguito elencati:
- Norme tecniche di attuazione integrate e corrette secondo le indicazioni del paragrafo 2.3 della Relazione del Responsabile del Procedimento(gennaio 2017)
  - Relazione tecnica (giugno 2017)
  - Tavola stato attuale (giugno 2017)
  - Tavola progetto (giugno 2017)
  - Sezioni del terreno (giugno 2017)
  - Calcolo superfici e volumi (giugno 217)
  - Studio tipologico, storico e bioclimatico (giugno 2017)
  - Tavola urbanizzazioni (gennaio 2017)
  - Relazione geologica (novembre 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
4. Di dare atto che, ai sensi dell'Art. 111 della L.R. 65/14 qualora, nel termine dei trenta giorni previsti per il deposito, non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto senza ulteriori passaggi in Consiglio Comunale. Nel caso di pervenute osservazioni, invece, il piano sarà nuovamente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per le determinazioni da assumere in ordine alle osservazioni presentate.
5. che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

Cortona, li \_\_\_\_\_

***Il Responsabile del Procedimento***

***Ing. Marica Bruni***

U / NV