

## PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2016/63	05/02/2016	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
<b>Relatore:</b> BASANIERI FRANCESCA		

### **OGGETTO:**

6. Piano di Recupero per l'attuazione degli interventi di recupero volumetrico di edifici accessori ubicati in Zona AR in Loc. Ossaia. Proprietà: Fabrizi Maria Claudia e altri. Adozione ai sensi dell'Art. 111 della L.R.T n. 65/2014.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **Premesso che:**

- Il RU del Comune di Cortona è stato approvato con Del. C.C. n. 60 del 30/09/2011 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 46 del 16/11/2011 e all'art. 36 delle NTA stabilisce che *“gli interventi di sostituzione edilizia per superfici superiori ai limiti fissati per ogni singola sottozona potranno essere realizzati previa redazione di Piano di Recupero con le modalità previste dalla legge.”*
- In data 23/04/2015 con prot. n. 12604 i Sig. ri Fabrizi Maria Claudia, Fabrizi Graziella, Fabrizi Alba, Fabrizi Roberto e Fabrizi Maurizio hanno richiesto l'approvazione del Piano di Recupero per l'attuazione degli interventi di recupero volumetrico di edifici accessori ubicati in Zona A<sub>R</sub> in Loc. Ossaia.
- In data 15/07/2015 (prot. n. 22271) e in data 02/10/2015 (prot. n. 30332) sono pervenute le integrazioni richieste con Ns. nota prot. n. 18390 del 11/06/2015.
- In data 27/11/2015 (prot. n. 37270) ed in data 13/01/2016 (prot. n. 868) sono pervenute ulteriori integrazioni così come richieste dalla Commissione Edilizia comunale nelle sedute rispettivamente del 13/11/2015 e del 18/12/2015.

**Visto** il progetto relativo al Piano Attuativo in oggetto redatto dall'Arch. Alvaro Fabrizi e dall'Ing. Oscar Zucchini per la parte urbanistica, e dal geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda le indeagini geologico-tecniche.

**Vista** la relazione del responsabile del procedimento, redatta ai sensi dell'Art. 33 della L.R., nella quale si è potuto riscontrare quanto segue:

Il complesso immobiliare oggetto di PdR, di proprietà dei richiedenti, è individuato catastalmente al Foglio n. 264 part. n. 5 e 6, così come meglio individuato negli elaborati grafici del PdR.

La proposta riguarda edifici e terreni siti in Loc. Ossaia ricadenti interamente in *Zona A<sub>R</sub>* del RU (Art. 13 delle NTA).

Il progetto interviene su un complesso edilizio posto in area collinare costituito da un insieme di fabbricati dei quali il principale, e di maggiori dimensioni, è destinato ad accessori al piano terra e ad abitazione al piano primo. Addossato a tale fabbricato, sul lato est, si trova una porcilaia.

Sempre nelle vicinanze di detto fabbricato principale (quasi addossato) si trova un complesso di annessi destinati, nel passato a fienile, pollaio e magazzino dell'attività agricola.

Separati dal corpo principale si trovano un ulteriore annesso di scarsa qualità edilizia destinati anch'esso, in passato, all'attività agricola. Detto corpo è posizionato su un livello planimetrico inferiore rispetto al fabbricato principale.

Il piano di recupero in oggetto prevede quindi interventi di restauro e adeguamento funzionale del fabbricato principale e la demolizione di tutti gli accessori con recupero volumetrico all'interno dell'area oggetto di PdR prevedendo la ricostruzione di n. 3 nuovi edifici. Il tutto senza aumento dei volumi e superfici esistenti.

Si evidenzia che la progettazione prevede la ricostruzione dei nuovi edifici occupando il terrazzamento più basso e, in parte, ricadendo sul resede dei volumi oggetto di demolizione, andando così a liberare il fabbricato principale degli annessi incongrui.

Per una completa valorizzazione e riqualificazione del fabbricato principale, lo stesso sarà oggetto di manutenzione straordinaria e restauro conservativo con la realizzazione di n.2 unità immobiliari e la trasformazione di parte del piano terra ad accessori e residenza.

L'accesso ai nuovi edifici avverrà attraverso l'accesso esistente utilizzando e valorizzando, come spazio di uso comune, l'area di pertinenza del fabbricato principale di fatto già antropizzata.

Il progetto del presente piano attuativo è organizzato in n.4 UMI e contiene tutti gli atti di cui all'Art. 109 della L.R. 65/14 e all'Art. 5 delle NTA del RU, salvo quanto non necessario in relazione alla tipologia della progettazione.

Il progetto non prevede, infatti, la realizzazione di opere o impianti di interesse pubblico pertanto gli elaborati non hanno individuato opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nè la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico e/o l'indicazione delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare.

**Dato atto** che 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.

**Ricordato** che in data 13/11/2015 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 230/15 il seguente parere:

*"La commissione ritiene che la previsione di recupero dei volumi oggetto dell'intervento i demolizione e ricostruzione risulta ammissibile, tuttavia si segnala quanto segue.*

*Preso atto che esistono discordanze tra le rappresentazioni grafiche dei limiti di intervento del PdR a cui dovrà adeguarsi la revisione progettuale si ritiene che il PdR debba prevedere un'unitaria e distribuzione dell'accesso alle singole UMI senza prevedere accesso da viabilità alternative attualmente non esistenti. Si ritiene inoltre che la revisione progettuale debba adeguarsi alle*

*seguenti prescrizioni e condizioni:*

1. *Le unità UMI 1, 2 e 6 debbano essere riunificate in un'unica UMI e comunque dovrà essere rivisto la distribuzione intera delle UMI in considerazione del fatto che non potrà essere realizzata la seconda strada di accesso.*
  2. *Dovrà essere fornita documentazione fotografica del fabbricato A;*
  3. *Le tipologie edilizie proposte, con particolare riferimento alle tipologie composte, dovranno essere ricondotte a quanto già indicato nelle norme in merito ai comportamenti tipici consolidati nel processo evolutivo di base;*
  4. *Fornire planimetrie in scala adeguata, dello stato sovrapposto delle piante e delle sezioni sui fabbricati, esteso ad un'area significativa.*
  5. *L'area di pertinenza dei fabbricati dovrà essere interamente interna all'area del Piano di Recupero*
  6. *La scelta della collocazione dei fabbricati dovrà essere tale da limitare i movimenti di terra;*
- La proposta progettuale dovrà quindi adeguarsi a quanto sopra riportato.*

**Preso atto** che successivamente alle integrazioni richieste dalla Commissione Edilizia del 13/11/15 e pervenute con nota prot. n. 37270 del 27/11/2015, il progetto è stato nuovamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che, in data 18/12/2015 ha espresso il seguente parere n. 267/15:

*“Parere favorevole a condizione che siano limitati, in ogni caso, i movimenti di terreno a quanto strettamente necessario ed indispensabile alla realizzazione dei nuovi fabbricati. In particolare per quanto riguarda il fabbricato di cui all'UMI 4 dovrà essere scelta una tipologia edilizia che riduca al minimo i movimenti di terreno”.*

**Preso atto** che in data 13/01/2016, con nota prot. n. 868, sono pervenuti i nuovi elaborati del PdR adeguati alle richieste della commissione edilizia del 18/12/2015 e pertanto gli elaborati definitivi della proposta di PdR risultano i seguenti:

- Relazione tecnico descrittiva
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione Bioclimatica
- Integrazione documentazione tecnica del 18/06/2018; punti 1-2-3-4-5-7
- Integrazione documentazione tecnica del 18/06/2015; punto 10 b,c,d,e,f,g
- Tav. 1: Cartografia urbanistica e catastale
- Tav. 2: Documentazione fotografica
- Tav. 2/1: Documentazione fotografica dei fabbricati
- Tav. 2/2: Documentazione fotografica dell'edificio principale
- Tav. 3: Rilievo volumi da demolire (fabbricati 1-2-3-5)
- Tav. 3-1: Rilievo volumi da demolire (fabbricati 6-7-8-9-10)
- Tav. 4: Stato di Fatto – Sezioni Ambientali
- Tav. 4-1: Individuazione zona  $A_R$  e limiti zona di recupero – Piano terra dei fabbricati
- Tav. 4-2: Individuazione zona  $A_R$  e limiti zona di recupero – Piano primo dei fabbricati – Sezioni Ambientali
- Tav. 4-3: Individuazione delle UMI

- Tav. 4-4: Sovrapposizione attuale progetto
- Tav. 4-5: Individuazione dell'area edificabile e dei limiti di allineamento
- Tav. 4-6: Sezioni ambientali con i movimenti di terreno
- Tav. 4-7: Stato delle Urbanizzazioni
- Tav. 5: Edificio Esistente: Stato attuale
- Tav. 6: Edificio Esistente: Progetto
- Tav. 7: Scheda dei fabbricati: Fabbricati di progetto
- Tav. 8-1: Fabbricati di progetto: Tipologia 1
- Tav. 8-2: Fabbricati di progetto: Tipologia 2
- Tav. 8-3: Fabbricati di progetto: Tipologia 3
- Tav. C – Realzione geologica
- Perizia tecnica ai sensi della Del.G.C. n. 181 del 23/11/2011
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011

**Considerato** che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

**Dato atto** che al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati;

**Vista** la certificazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi di legge, e allegata alla presente deliberazione, nella quale si accerta e certifica che:

- Il piano attuativo in oggetto, in conformità all'art. 12 delle NTA del RU, risulta coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona approvato con Del.C.C. n. 60 del 30/09/2011;
- Il RU in vigore è coerente con il PS e il PTCP, inoltre il sia PS che il PTCP non contengono indicazioni specifiche riguardanti l'area in questione pertanto, il Piano Attuativo in oggetto risulta coerente, con le previsioni, i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale approvato, nonché alle direttive e prescrizioni del PTCP;
- Il Piano Attuativo in oggetto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015;
- 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 05/02/2016.
- Il piano attuativo in oggetto è escluso dalla procedura di V.A.S. ai sensi dell'Art. 14, co.3 della L.R. 65/14 in quanto non costituente quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.lgs. 152/2006.

**Preso atto** che 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 05/02/2016.

**Dato atto** che, pertanto, visto quanto sopra riportato, SI DÁ ATTO che il piano attuativo in oggetto è CONFORME con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico vigenti;

**Vista** la precedente Deliberazione del Consiglio comunale avente ad oggetto la “*Ricognizione parametri e definizioni introdotte dal DPGR64/R/2013*”;

**Dato atto** che occorre procedere all’adozione, per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell’art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al Piano Attuativo per *l’attuazione degli interventi di recupero volumetrico di edifici accessori ubicati in Zona A<sub>R</sub>*, Loc. Ossaia, proposto dai Sig. ri Fabrizi Maria Claudia, Fabrizi Graziella, Fabrizi Alba, Fabrizi Roberto e Fabrizi Maurizio e redatto dall’Arch. Alvaro Fabrizi e dall’Ing. Oscar Zucchini per la parte urbanistica, e dal geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Relazione tecnico descrittiva
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione Bioclimatica
- Integrazione documentazione tecnica del 18/06/2018; punti 1-2-3-4-5-7
- Integrazione documentazione tecnica del 18/06/2015; punto 10 b,c,d,e,f,g
- Tav. 1: Cartografia urbanistica e catastale
- Tav. 2: Documentazione fotografica
- Tav. 2/1: Documentazione fotografica dei fabbricati
- Tav. 2/2: Documentazione fotografica dell’edificio principale
- Tav. 3: Rilievo volumi da demolire (fabbricati 1-2-3-5)
- Tav. 3-1: Rilievo volumi da demolire (fabbricati 6-7-8-9-10)
- Tav. 4: Stato di Fatto – Sezioni Ambientali
- Tav. 4-1: Individuazione zona A<sub>R</sub> e limiti zona di recupero – Piano terra dei fabbricati
- Tav. 4-2: Individuazione zona A<sub>R</sub> e limiti zona di recupero – Piano primo dei fabbricati – Sezioni Ambientali
- Tav. 4-3: Individuazione delle UMI
- Tav. 4-4: Sovrapposizione attuale progetto
- Tav. 4-5: Individuazione dell’area edificabile e dei limiti di allineamento
- Tav. 4-6: Sezioni ambientali con i movimenti di terreno
- Tav. 4-7: Stato delle Urbanizzazioni
- Tav. 5: Edificio Esistente: Stato attuale
- Tav. 6: Edificio Esistente: Progetto
- Tav. 7: Scheda dei fabbricati: Fabbricati di progetto
- Tav. 8-1: Fabbricati di progetto: Tipologia 1
- Tav. 8-2: Fabbricati di progetto: Tipologia 2
- Tav. 8-3: Fabbricati di progetto: Tipologia 3
- Tav. C – Realzione geologica
- Perizia tecnica ai sensi della Del.G.C. n. 181 del 23/11/2011
- Attestazioni e certificazioni di cui all’art. 5 del DPGR 53/R/2011

- Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 65/2014. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T n. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

**che** l'attuazione del Piano di Recupero in oggetto dovrà essere subordinata alle seguenti prescrizioni e condizioni:

*Le volumetrie di nuova realizzazione dovranno essere contenute nel rispetto della Sc, della SUL e del V in demolizione come definiti rispettivamente agli Artt. 15, 10 e 23 del DPGR 64/R/2013 in linea con quanto stabilito nella precedente Deliberazione relativa alla "Ricognizione parametri e definizioni introdotte dal DPGR64/R/2013*

**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.

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

**Visto** l'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014;

**Visto** l'art.42 "Attribuzioni dei consigli" del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif.;

## **DELIBERA**

**DI ADOTTARE**, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, il progetto relativo al Piano Attuativo per per *l'attuazione degli interventi di recupero volumetrico di edifici accessori ubicati in Zona A<sub>R</sub>*, Loc. Ossaia, proposto dai Sig. ri Fabrizi Maria Claudia, Fabrizi Graziella, Fabrizi Alba, Fabrizi Roberto e Fabrizi Maurizio e redatto dall'Arch. Alvaro Fabrizi e dall'Ing. Oscar Zucchini per la parte urbanistica, e dal geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Relazione tecnico descrittiva
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione Bioclimatica
- Integrazione documentazione tecnica del 18/06/2018; punti 1-2-3-4-5-7
- Integrazione documentazione tecnica del 18/06/2015; punto 10 b,c,d,e,f,g
- Tav. 1: Cartografia urbanistica e catastale
- Tav. 2: Documentazione fotografica
- Tav. 2/1: Documentazione fotografica dei fabbricati
- Tav. 2/2: Documentazione fotografica dell'edificio principale
- Tav. 3: Rilievo volumi da demolire (fabbricati 1-2-3-5)
- Tav. 3-1: Rilievo volumi da demolire (fabbricati 6-7-8-9-10)
- Tav. 4: Stato di Fatto – Sezioni Ambientali

- Tav. 4-1: Individuazione zona A<sub>R</sub> e limiti zona di recupero – Piano terra dei fabbricati
- Tav. 4-2: Individuazione zona A<sub>R</sub> e limiti zona di recupero – Piano primo dei fabbricati – Sezioni Ambientali
- Tav. 4-3: Individuazione delle UMI
- Tav. 4-4: Sovrapposizione attuale progetto
- Tav. 4-5: Individuazione dell'area edificabile e dei limiti di allineamento
- Tav. 4-6: Sezioni ambientali con i movimenti di terreno
- Tav. 4-7: Stato delle Urbanizzazioni
- Tav. 5: Edificio Esistente: Stato attuale
- Tav. 6: Edificio Esistente: Progetto
- Tav. 7: Scheda dei fabbricati: Fabbricati di progetto
- Tav. 8-1: Fabbricati di progetto: Tipologia 1
- Tav. 8-2: Fabbricati di progetto: Tipologia 2
- Tav. 8-3: Fabbricati di progetto: Tipologia 3
- Tav. C – Realzione geologica
- Perizia tecnica ai sensi della Del.G.C. n. 181 del 23/11/2011
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 65/2014. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T n. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

**DI DARE ATTO** che l'attuazione del Piano di Recupero in oggetto rimane subordinata alle seguenti prescrizioni e condizioni:

*Le volumetrie di nuova realizzazione dovranno essere contenute nel rispetto della Sc, della SUL e del V in demolizione come definiti rispettivamente agli Artt. 15, 10 e 23 del DPGR 64/R/2013 in linea con quanto stabilito nella precedente Deliberazione relativa alla "Ricognizione parametri e definizioni introdotte dal DPGR64/R/2013*

**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.

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

**DI DARE MANDATO** al Responsabile del Procedimento di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di approvazione dei piani attuativi.

**VISTA** l'urgenza, con separata votazione, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 200, n.267.

