

## PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2020/539	22/07/2020	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
<b>Relatore:</b> MEONI LUCIANO		

### **OGGETTO:**

PIANO DI RECUPERO di superfici a fini residenziali Loc. Carsena - Pierle – Cortona (AR).  
Proprietà: Boldrini Maria Giovanna. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

In data 02/07/2018, con nota prot. n. 24580, la Sig.ra Boldrini Maria Giovanna ha presentato la richiesta di approvazione del Piano di Recupero redatto ai sensi degli Artt. 5 e 38 delle NTA del R.U.C. e degli Artt. 107-112 della L.R.T. n. 65/2014 per l'attuazione di interventi in Zona "E1 – la montagna" in Località Carsena Pierle di Cortona.

Con successive integrazioni, prot. n. 33770 del 19/09/2018, prot. n. 3922 del 30/01/2019, prot. n. 26506 del 01/08/2019, prot. n. 12628 del 04/04/2019 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. Beatrice Rinchi, dal Geom. Vinicio Sonnati, e dal Dott. Geol. Franco Bulgarelli per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto segue.

La richiesta di Piano di Recupero riguarda il recupero degli annessi degradati e non più utilizzati e la ricostruzione delle volumetrie suddette in unico edificio ai fini residenziali con tipologia semplice e compiuta nel rispetto delle caratteristiche del luogo e degli standards urbanistici vigenti.

L'area oggetto di PdR ricade nella proprietà di Boldrini maria Giovanna posta in Cortona in Loc. Carsena – Pierle, è censita catastalmente al foglio n. 160 partt. 159 e 241, ed è classificata nel Vigente R.U. come zona E1 (La montagna).

Preso atto che il piano in questione prevede:

- il recupero delle volumetrie degradate degli annessi in aderenza al fabbricato principale e la ricostruzione in unico edificio residenziale all'interno dell'area di recupero individuata.
- l'utilizzo della corte circostante il fabbricato ricostruito per il reperimento degli spazi di parcheggio soddisfacendo lo standard previsto dalla Legge 122/89;
- la sistemazione minimale della corte dell'edificio, con ampie zone a verde;
- il sistema di smaltimento reflui con impianto di depurazione a norma delle vigenti disposizioni per gli edifici sparsi sprovvisti di pubblica fognatura.

Tenuto conto che i terreni circostanti sono a destinazione esclusivamente agricola con gradonature libere da alberature, in passato adibite ad attività seminatrici ed olivicole e che secondo quanto asserito dal progettista, quanto previsto nel recupero non andrà comunque ad impattare quelle che sono le viste panoramiche della zona, in quanto l'intervento si realizzerà con altezze volutamente contenute anche molto inferiori rispetto a quelle consentite in zona agricola e prevedendo l'uso di materiali compatibili.

Che l'area in questione è caratterizzata dalla presenza di antica casa colonica su due livelli (piano terra con locali agricoli e primo piano con abitazione) e di appendici accessorie aggiunte, in epoca remota, ad unico piano fuori terra, oggi degradate e oggetto di recupero volumetrico, oltre che pertinenze esterne su livelli gradonati.

Che il casale originario sui due piani risale al 1800, già individuato nel catasto Leopoldino, presenta tipologia costruttiva tipica dei casali della montagna Cortonese con murature in pietrame di forti spessori e con solai e tetti a travi e correnti in legno e tavolato di mezzane di cotto, manto di copertura in tegole e coppi.

Che i volumi accessori aggiunti (oggi degradati, non più utilizzati e oggetto di P.D.R.) risalgono agli anni '50 e non presentano nessun elemento di pregio e/o di interesse architettonico.

Che la finalità dell'intervento è quindi quella di attuare quanto permesso dal RU recuperando un edificio dismesso e riqualificando l'area circostante.

Che il progetto del piano di recupero non prevede la realizzazione di nuove viabilità, se non quanto strettamente necessario per giungere alla nuova costruzione prevista, che si ritiene di realizzare mediante finitura in stabilizzato e breccia senza modifiche al profilo del terreno attuale del percorso.

Che il progetto del presente piano attuativo è inoltre organizzato in n. 1 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.

Ricordato che in data 05/12/2018 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica (parere n. 314/2018) che ha espresso il seguente parere:

*“Si richiedono le seguenti integrazioni :*

*1) dimostrazione che la parte oggetto di demolizione non è congrua rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche proprie dell'edilizia rurale e/o quale superfetazione dell'edificio principale ai fini dell'eventuale recupero volumetrico in altra posizione.*

*2) maggiori giustificazioni in ordine alla collocazione dell'edificio in ricostruzione”*

Che in data 13/05/2019 il progetto è stato sottoposto nuovamente all'esame Commissione Edilizia e Urbanistica (parere n. 47/2019) che ha espresso il seguente parere:

*“Parere sfavorevole. Si ritiene che la documentazione fornita non sia sufficiente a dimostrare la non congruità della parte oggetto di demolizione e che non sia altresì sufficiente a dimostrare la non-possibile collocazione in altro luogo più prossimo all'edificio principale anche eventualmente modificando la conformazione del nuovo edificio”.*

Che in data 30/05/2019 il progetto è stato sottoposto ulteriormente all'esame Commissione Edilizia e Urbanistica (parere n. 108/2019) che ha espresso il seguente parere:

*“Effettuato il sopralluogo e verificate le problematiche del sito rispetto all'ubicazione del fabbricato, la commissione esprime parere favorevole al recupero volumetrico e all'ubicazione proposta. Si richiede di rivedere la distribuzione planimetrica del fabbricato sviluppando in forma rettangolare analoga alla tipologia prevalente dell'area montana”.*

Che in data 01/08/2019 con prot. n. 26506 sono pervenute le integrazioni relative anche a quanto richiesto con precedente nota del 25/02/2019 di comunicazione del parere della C.E. del 30/05/2019.

Verificato 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.

Dato atto che in data 29/11/2019 con prot. n. 39616 la Regione Toscana ha espresso parere ai sensi della L.R. 30/2015 art. 88 – Valutazione di Incidenza del Piano di Recupero per recupero di superfici a fini residenziali ubicati in Loc. Carsena, Pierle di Cortona. ZSC/ZPS IT5180017 “Monte Ginezzo”, come di seguito riportato:

*“(…) è possibile concludere in maniera oggettiva che le incidenze rilevate sono da considerarsi non significative rispetto agli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie animali e vegetali della ZSC IT5180017 – "Monte Ginezzo", a condizione che siano attuate le seguenti misure di mitigazione e prescrizioni:*

*1.a titolo precauzionale, i lavori di demolizione siano eseguiti al di fuori del periodo riproduttivo principale per l'area di riferimento, collocabile fra il 15 marzo e il 15 luglio; è comunque consentito utilizzare tale periodo per l'intervento di nuova costruzione e per le altre opere accessorie;*

*2.Sia assicurato un idoneo trattamento degli scarichi ricorrendo anche a trattamenti di tipo secondario, al fine di preservare la qualità ambientale del corso d'acqua recettore. L'impianto di trattamento sia inoltre sottoposto a periodici controlli e manutenzioni al fine di assicurarne il corretto ed efficace funzionamento.*

*3.per l'accesso alle aree di lavoro, sia utilizzata esclusivamente la viabilità esistente;*

*4.le aree a servizio dei cantieri siano allestite preferibilmente nelle aree di pertinenza del complesso abitativo già alterate, evitando l'occupazione di aree naturali (praterie, aree cespugliate e boscate) e situandosi a distanza di sorgenti e corsi d'acqua;*

*5.Siano adottati opportuni accorgimenti al fine di assicurare l'assenza di dispersione di liquidi o materiali inquinanti nel suolo e nelle falde anche in relazione a sversamenti di tipo accidentale.*

*6.Al termine dei lavori non dovranno residuare materiali dispersi o rifiuti di cantiere che andranno smaltiti ai sensi di legge;*

*7.Siano adottati gli opportuni accorgimenti al fine di evitare la dispersione delle polveri, ad esempio mediante la costante bagnatura delle aree di cantiere.*

*8.qualora non fosse possibile realizzare l'allacciamento alla rete elettrica con cavi interrati, siano utilizzati cavi aerei isolati, maggiormente visibili dagli uccelli e in grado di evitare impatti da elettrocuzione;*

9. siano adottati i seguenti accorgimenti costruttivi:

- utilizzo di vetri poco riflettenti e possibilmente con traverse al fine di ridurre i rischi di collisione con l'avifauna di piccola taglia;
- per l'impianto di illuminazione esterna siano utilizzate luci a bassa emissività rivolte verso il basso, meglio se con accensione regolata da fotocellula;
- eventuali lavatoi, vasche e lavabi esterni siano dotati di dispositivi di risalita per la microfauna che vi cadesse accidentalmente;
- eventuali interventi di derattizzazione o disinfestazione siano attuati con metodi selettivi per evitare di danneggiare le popolazioni naturali o i loro predatori;
- nella piantumazione di alberi e arbusti è da escludere l'utilizzo di specie alloctone invasive come *Robinia pseudoacacia*, *Ailanthus altissima*, *Buddleja davidii*, etc., secondo quanto disposto dall'art. 80 della L.R. 30/2015, mentre vanno privilegiate le essenze arbustive ed arboree della flora autoctona locale (biancospino, prugnolo, corniolo, acero campestre, sorbi, cerro, roverella, castagno, ciliegio, etc.) o le piante da frutto e l'ulivo;
- nell'ambito degli interventi proposti sia prevista, laddove possibile, la conservazione e/o l'eventuale restauro/ripristino dei terrazzamenti naturali, dei muretti a secco e in generale delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, utili ad evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del suolo, nonché a tutelare habitat per diversi taxa della microfauna locale (anfibi, rettili, insetti, micromammiferi).

Quali buone pratiche da associare all'intervento si suggerisce inoltre quanto segue:

- una volta demolito il rudere, utilizzare la superficie e le pertinenze come area prativa o comunque ricondurre il suolo a condizioni di permeabilità;
- nella copertura con tegole e coppi, prevedere che gli stessi siano lasciati aperti in gronda per almeno un terzo per offrire rifugio alla fauna;
- al fine di contenere il disturbo comunque generato dalle aree di cantiere, concentrare la durata dei lavori nel minor tempo possibile.

Che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire e che al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

Preso atto che il piano attuativo in oggetto è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 22 della l.R. 10/2010 e che in data 12/05/2020 l'Autorità Competente in materia di VAS ha espresso il seguente parere:

*“La commissione dell'Autorità Competente esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS”.*

Verificato che 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.

Che 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.

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

Che il Piano Attuativo, comprensivo delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui

al DPGR 5/R/2020 e delle indagini geologiche aggiornate al DPGR 5/R/2020, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 15/07/2020 prot.n. 3824.

Riscontrato inoltre che il piano attuativo in oggetto è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 22 della L.R. 10/2010 e in data 12/05/2020 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.

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.

Evidenziato che a seguito dell'istruttoria tecnica e del parere della Regione Toscana ai sensi della L.R. 30/2015 art. 88 per la Valutazione di Incidenza si ritiene di dover modificare le NTA da approvare come segue:

**Art. 2** ultimo capoverso debba essere modificato come segue:

La tempistica di attuazione del P.D.R. è prevista in un periodo max di dieci anni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso della sua approvazione definitiva.

**Art. 7 – Prescrizioni di cui al parere della Regione Toscana ai sensi della L.R. 30/2015 art. 88 per la Valutazione di Incidenza**

*Dovranno essere attuate le seguenti misure di mitigazione e prescrizioni:*

*1.a titolo precauzionale, i lavori di demolizione siano eseguiti al di fuori del periodo riproduttivo principale per l'area di riferimento, collocabile fra il 15 marzo e il 15 luglio; è comunque consentito utilizzare tale periodo per l'intervento di nuova costruzione e per le altre opere accessorie;*

*2.Sia assicurato un idoneo trattamento degli scarichi ricorrendo anche a trattamenti di tipo secondario, al fine di preservare la qualità ambientale del corso d'acqua recettore. L'impianto di trattamento sia inoltre sottoposto a periodici controlli e manutenzioni al fine di assicurarne il corretto ed efficace funzionamento.*

*3.per l'accesso alle aree di lavoro, sia utilizzata esclusivamente la viabilità esistente;*

*4.le aree a servizio dei cantieri siano allestite preferibilmente nelle aree di pertinenza del complesso abitativo già alterate, evitando l'occupazione di aree naturali (praterie, aree cespugliate e boscate) e situandosi a distanza di sorgenti e corsi d'acqua;*

*5.Siano adottati opportuni accorgimenti al fine di assicurare l'assenza di dispersione di liquidi o materiali inquinanti nel suolo e nelle falde anche in relazione a sversamenti di tipo accidentale.*

*6.Al termine dei lavori non dovranno residuare materiali dispersi o rifiuti di cantiere che andranno smaltiti ai sensi di legge;*

*7.Siano adottati gli opportuni accorgimenti al fine di evitare la dispersione delle polveri, ad esempio mediante la costante bagnatura delle aree di cantiere.*

*8.qualora non fosse possibile realizzare l'allacciamento alla rete elettrica con cavi interrati, siano utilizzati cavi aerei isolati, maggiormente visibili dagli uccelli e in grado di evitare impatti da elettrocuzione;*

*9.siano adottati i seguenti accorgimenti costruttivi:*

*•utilizzo di vetri poco riflettenti e possibilmente con traverse al fine di ridurre i rischi di collisione con l'avifauna di piccola taglia;*

- per l'impianto di illuminazione esterna siano utilizzate luci a bassa emissività rivolte verso il basso, meglio se con accensione regolata da fotocellula;
- eventuali lavatoi, vasche e lavabi esterni siano dotati di dispositivi di risalita per la microfauna che vi cadesse accidentalmente;
- eventuali interventi di derattizzazione o disinfestazione siano attuati con metodi selettivi per evitare di danneggiare le popolazioni naturali o i loro predatori;
- nella piantumazione di alberi e arbusti è da escludere l'utilizzo di specie alloctone invasive come *Robinia pseudoacacia*, *Ailanthus altissima*, *Buddleja davidii*, etc., secondo quanto disposto dall'art. 80 della L.R. 30/2015, mentre vanno privilegiate le essenze arbustive ed arboree della flora autoctona locale (*biancospino*, *prugnolo*, *corniolo*, *acero campestre*, *sorbi*, *cerro*, *roverella*, *castagno*, *ciliegio*, etc.) o le piante da frutto e l'ulivo;
- nell'ambito degli interventi proposti sia prevista, laddove possibile, la conservazione e/o l'eventuale restauro/ripristino dei terrazzamenti naturali, dei muretti a secco e in generale delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, utili ad evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del suolo, nonché a tutelare habitat per diversi taxa della microfauna locale (anfibi, rettili, insetti, micromammiferi).

*Quali buone pratiche da associare all'intervento si suggerisce inoltre quanto segue:*

- una volta demolito il rudere, utilizzare la superficie e le pertinenze come area prativa o comunque ricondurre il suolo a condizioni di permeabilità;
- nella copertura con tegole e coppi, prevedere che gli stessi siano lasciati aperti in gronda per almeno un terzo per offrire rifugio alla fauna;
- al fine di contenere il disturbo comunque generato dalle aree di cantiere, concentrare la durata dei lavori nel minor tempo possibile.

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

- Relazione tecnica bioclimatica del (02/07/2018)
- Relazione motivata per l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS (del 02/07/2018)
- Studio di incidenza ambientale (del 02/07/2018)
- Perizia giurata sulla regolarità dei fabbricati esistenti (del 02/07/2018)
- Relazione geologico-tecnica di fattibilità (del 13/07/2020)
- Tav. 01: Inquadramento (del 02/07/2018)
- Tav. 02: Documentazione fotografica (del 02/07/2018)
- Tav. 03: Planimetria generale, sezioni ambientali stato di fatto (del 02/07/2018)
- Tav. 07: render (del 02/07/2018)
- Tav. 08: integrazioni come da richiesta del 22/08/2018 (del 19/09/2018)
- Tav. 09: Integrazioni (del 12/11/2018)
- Evoluzione storica del fabbricato (del 12/11/2018)
- Integrazioni relazione tecnica ( del 12/11/2018)
- Integrazioni (del 30/01/2019)
- Norme tecniche di attuazione (del 01/08/2019) così come modificate secondo quanto

indicato al Par. 5 della presente relazione

- Relazione tecnica (del 01/08/2019)
- Tav. 10: Planimetria progetto (del 01/08/2019)
- Tav. 11: Planimetria sovrapposto (del 01/08/2019)
- Tav. 12: Stato di progetto- sottoservizi (del 01/08/2019)
- Relazione tecnica (del 02/07/2018)
- Attestazioni e certificazioni di cui al DPGR n. 5/R/2020
- Verbale Autorità Competente di esclusione da VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

Accertato che il piano attuativo in oggetto è coerente con il Piano Strutturale e conforme al Regolamento Urbanistico vigenti.

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento.

Acquisito il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. n°267 del 18.08.2000;

Tutto quanto sopra premesso

#### DELIBERA

1. di prendere atto della Relazione Motivata redatta, ai sensi della L.R. 10/2010, dal progettista del piano di recupero 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: *"La commissione dell'Autorità Competente esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS"*.
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 il recupero di superfici a fini residenziali situate in Loc. Carsena - Pierle proposto da Boldrini Maria Giovanna, i cui elaborati sono di seguito elencati:
  - Relazione tecnica bioclimatica del (02/07/2018)
  - Relazione motivata per l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS (del 02/07/2018)
  - Studio di incidenza ambientale (del 02/07/2018)
  - Perizia giurata sulla regolarità dei fabbricati esistenti (del 02/07/2018)
  - Relazione geologico-tecnica di fattibilità (del 13/07/2020)
  - Tav. 01: Inquadramento (del 02/07/2018)
  - Tav. 02: Documentazione fotografica (del 02/07/2018)
  - Tav. 03: Planimetria generale, sezioni ambientali stato di fatto (del 02/07/2018)
  - Tav. 07: render (del 02/07/2018)

- Tav. 08: integrazioni come da richiesta del 22/08/2018 (del 19/09/2018)
  - Tav. 09: Integrazioni (del 12/11/2018)
  - Evoluzione storica del fabbricato (del 12/11/2018)
  - Integrazioni relazione tecnica ( del 12/11/2018)
  - Integrazioni (del 30/01/2019)
  - Norme tecniche di attuazione (del 01/08/2019) così come modificate secondo quanto indicato al Par. 5 della Relazione del Responsabile del Procedimento
  - Relazione tecnica (del 01/08/2019)
  - Tav. 10: Planimetria progetto (del 01/08/2019)
  - Tav. 11: Planimetria sovrapposto (del 01/08/2019)
  - Tav. 12: Stato di progetto- sottoservizi (del 01/08/2019)
  - Relazione tecnica (del 02/07/2018)
  - Attestazioni e certificazioni di cui al DPGR n. 5/R/2020
  - Verbale Autorità Competente di esclusione da VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.
  - 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.
  6. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Dlgs 267/2000.