

**PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS)**

Piano di Recupero con contestuale Variante al RU di aree ed edifici siti a Cortona in Località La Fratta di proprietà di Leopoldine S.P.A. e Immobiliare Buturnolo s.r.l.
Comune di CORTONA (AR)

VERBALE della SECONDA SEDUTA dei lavori dell'Autorità Competente

PREMESSO che:

- in data 15/10/2019, con nota prot. n. 34246, Leopoldine S.P.A. e Immobiliare Buturnolo s.r.l. hanno presentato la richiesta di approvazione del Piano di Recupero con contestuale Variante al RU redatto ai sensi degli Artt. 5, 12, 17, 35, 36, 42 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 "A matrice storica", in "Sottozona B2", in Zona "E5" in Località La Fratta;
- la Del.G.C. n. 7 del 05/02/2020 stabilisce con Atto di Indirizzo di proseguire nell'iter istruttorio della Variante in oggetto e di inviare al Consiglio Comunale il Documento preliminare di VAS relativo alla Variante al RU proposta da Leopoldine S.P.A. e Immobiliare Buturnolo s.r.l. ai fini della Presa d'Atto del Documento preliminare della Verifica di VAS;
- per la Variante al RU in questione si rende necessario espletare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 22 della L.R. 10/2010 preliminarmente alla sua adozione da parte Consiglio Comunale;
- contestualmente all'invio della documentazione del progetto in oggetto è stata altresì trasmesso il Documento Preliminare per l'esclusione dalla procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. relativo alla variante al RU in oggetto;
- in data 02/03/2020 con atto n. 23 il Consiglio Comunale ha Deliberato la Presa d'Atto del Documento Preliminare della Verifica di VAS e ha dato avvio al procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R.65/2014;
- in data 12/03/2020 presso la sede dell'Ufficio Urbanistica di Via Gulefa n. 38 in modalità on-line tramite video conferenza si è tenuto il primo incontro dell'Autorità competente in materia di VAS relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto. L'area ricompresa all'interno della variante al RU e sottoposta a Piano di Recupero risulta di proprietà dei richiedenti Leopoldine s.p.a. con sede in Jolanda di Savoia (FE), via Cavicchi 2, c.f. 02022100388 (Fattoria di Santa Caterina, ex Circolo, Podere Zivo Modello) e di Immobiliare Buturnolo s.r.l. con sede in Corso della Giovecca 80 Ferrara, c.f. 02048340380 (Podere Buturniolo).

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

Lo scopo del Piano di Recupero con contestuale Variante al RU è la rigenerazione di ambiti e di edifici già funzionali alle attività agricole ed appartenenti alla antica Fattoria di Creti, oggi di Santa Caterina in Località Santa Caterina La Fratta nel Comune di Cortona.

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

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

>Lotto 3: Podere Zivo S.P. 28 foglio 189 p.lle 7, 29.

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

>Fattoria di Santa Caterina: Centro Abitato Fratta, Area di tutela paesistica delle ville, zona omogenea A-Matrice Storica;

>Ex Circolo: Centro Abitato Fratta, Sottozona B2;

>Podere Buturmiolo: zona omogenea E5-Area Delle Fattorie Granducali, scheda 400 del censimento del patrimonio edilizio di valore storico, zona esterna al centro abitato.

>Podere Zivo Modello: zona omogenea E5-Area Delle Fattorie Granducali, scheda n. 402 del censimento del patrimonio edilizio di valore storico, zona esterna al centro abitato.

- l'Autorità Competente, in relazione alle scelte contenute nella proposta in oggetto, concorda con i soggetti/enti competenti in materia ambientale individuati dal Consiglio Comunale e da consultare al fine di acquisirne il parere come previsto all'Art. 22 della L.R. 10/2010 di seguito elencati:

- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Arezzo e Grosseto;
- Amministrazione Provinciale di Arezzo;
- Regione Toscana;
- Regione Toscana - Direzione urbanistica e politiche abitative
- Regione Toscana – direzione Ambiente ed energia - Settore Valutazione Impatto Ambientale - Valutazione Ambientale Strategica – Opere Pubbliche di Interesse Strategico Regionale- Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti - Settore Tutela della Natura e del Mare
- Regione Toscana – direzione difesa del suolo e protezione civile – Settore Genio civile Valdarno superiore
- ARPAT;
- Azienda USL n.8 - Arezzo
- Autorità Idrica Toscana – Conferenza Territoriale n. 4 Alto Valdarno
- Soc. Nuove Acque spa (gestione del servizio idrico integrato nell'A.T.O. n. 4 Alto Valdarno)
- ATO Toscana Sud (rifiuti)
- Sei Toscana (gestore del servizio integrato dei rifiuti urbani nelle province dell'Ato Toscana Sud)
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Consorzio di Bonifica n. 2 Alto Valdarno – Comprensorio Valdichiana Aretina
- Estra Reti GAS
- Centria Reti Gas
- Coingas spa
- Telecom Italia spa
- E-distribuzione S.p.A.

-in data 13/03/2020 è stato inviato Il Rapporto Preliminare a tutti i soggetti sopra riportati.

Addì 12 maggio 2020, alle ore 13:00 presso la sede dell'Ufficio Urbanistica di Via Gulefa n. 38 in modalità on-line tramite video conferenza si è tenuto il secondo incontro dell'Autorità Competente in materia di VAS relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in oggetto. Alla riunione sono presenti:

Arch. Crulli Azelio

Dott. Agronomo Mencacci Andrea
Arch. Pennacchini Giovanni

Si apre la seduta.

I soggetti membri dell'Autorità Competente prendono atto dei contributi pervenuti dai Soggetti Competenti in materia di VAS e dagli Enti territorialmente interessati e di seguito riportati e allegati al presente verbale:

- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (Protocollo Comunale prot. 12163 del 14/04/2020).
- Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia SETTORE "VIA - VAS - OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE STRATEGICO REGIONALE" (Protocollo Comunale n. 12329 del 16-04-2020).
- Centria Reti Gas (Protocollo Comunale n. 9749 del 18-03-2020).
- Contributo della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Provincie di Siena, Grosseto e Arezzo (Protocollo Comunale n. 13580 del 29-04-2020).

PARERE AUTORITÀ COMPETENTE

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

- Alle ore 13:10 terminano i lavori.

- *Arch. Crulli Azelio
 - *Dott. Agronomo Mencacci Andrea
 - *Arch. Pennacchini Giovanni
- *Il Segretario verbalizzante
(Arch. Silvia Vespasiani)

** Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

Parere Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (Protocollo Comunale prot. 12163 del 14/04/2020).

(...)

Questa Autorità, quale contributo al procedimento in oggetto, segnala che il Piano di recupero deve essere coerente con i Piani di questa Autorità di Bacino Distrettuale vigenti sul territorio interessato (consultabili sul sito ufficiale www.appenninosettentrionale.it) di seguito elencati:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017);

- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA) , approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017) comprensivo di Direttiva Derivazioni approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 14/12/2017 (modificata con atto del Segretario Generale n. 56 del 18 dicembre 2018) e Direttiva Deflusso Ecologico approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n.4 del 14/12/2017 (consultabili al link http://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=1558);

- Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente per la parte geomorfologica;

- Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno (PBI), approvato con DPCM 20 febbraio 2015 e pubblicato in G.U. n. 155 del 7/7/2015;

- Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti.

Per gli aspetti idraulici si rileva quanto segue:

l'area di intervento, relativamente ai poderi Zivo e Buturniolo, ricade in aree a pericolosità da alluvione P2, pertanto il Comune nella formazione delle variante deve rispettare gli indirizzi di cui all'art. 10 e le limitazioni di cui all'art. 9 delle norme del citato PGRA.

In relazione al citato Piano di Gestione delle Acque, si ricorda che è lo strumento, previsto dalla Direttiva 2000/60/CE, con il quale vengono fissati gli obiettivi di non deterioramento e di raggiungimento del buono stato per i corpi idrici superficiali (stato ecologico e stato chimico) e per i corpi idrici sotterranei (stato quantitativo e stato chimico). Rispetto al PGA non è prevista l'espressione di parere dell'Autorità sugli strumenti di pianificazione del territorio, tuttavia si ricorda che i contenuti del Piano e gli effetti attesi dovranno risultare coerenti con gli stati di qualità e gli obiettivi dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati. In particolare, il Piano in oggetto dovrà garantire che l'attuazione delle previsioni non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Infine, si ricorda che con deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20 dicembre 2019 è stato adottato il *"Progetto di Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica"* che riguarda il territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana, ad oggi in fase di consultazione/partecipazione, come peraltro comunicatovi con ns. nota precedente. Relativamente alle previsioni del Piano in oggetto si invita a prendere visione anche della Disciplina di tale Progetto di Piano, ancorché non vigente.

Parere Regione Toscana - Direzione Ambiente ed Energia SETTORE "VIA - VAS - OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE STRATEGICO REGIONALE" (Protocollo Comunale n. 12329 del 16-04-2020).

(...)

Preso visione della documentazione di piano inviata all'Amministrazione dei SCA e in particolare delle verifiche condotte nell'Allegato C "Documento preliminare di verifica di assogge#abilità a VAS", si ritiene che il piano in oggetto possa essere escluso dalla VAS ma occorre specificare quanto segue in attuazione dell' art. 22 comma 4 della lr 10/10.

1. Dalla lettura dei documenti trasmessi si evince che la proposta di piano è stata depositata dal proponente in una fase antecedente l'approvazione del Progetto di Paesaggio "Le Leopoldine in Val di Chiana" (di seguito PdP) e, in riferimento a tale progetto, si prende atto delle verifiche di coerenza correlate che richiamano alla sua approvazione avvenuta con DCR n. 13 del 25.02.2020.

Si evidenzia che la Disciplina del PdP, al comma 2 dell'art. 2 "Modalità di attuazione", prevede per il Comune la possibilità, nelle more del recepimento del PdP, di poter procedere anche attraverso lo strumento del piano attuativo in variante o del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) con valenza di piano attuativo. In questo caso le prescrizioni del PdP, rivolte ai piani attuativi ed ai PAPMAA con valenza di piano attuativo, integrano le relative norme comunali già vigenti.

Per quanto sopra evidenziato si rende necessario esplicitare la coerenza al PdP approvato, dando atto della conformità alle norme e alle prescrizioni ivi contenute. In particolare si chiede di dare atto del recepimento delle condizioni che sono scaturite dall'esito della VAS del PdP contenute nella Disciplina, al CAPO V. CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITA' DERIVANTI DALLA VAS, art. 10 " Misure per eliminare, mitigare o compensare gli effetti ambientali negativi per gli interventi del progetto di paesaggio ", verificando se è necessario integrare le Schede dei manufatti (e/o le Norme Tecniche di Attuazione, Allegato B del PdR. La documentazione e gli elaborati del PdP sono visionabili tramite il seguente link dal web: <https://www.regione.toscana.it/-/informazione-e-partecipazione-per-il-progetto-di-paesaggio-leopoldine-in-val-di-chiana>.

2. Si fa presente che il PdP ha svolto la procedura di VAS e il Rapporto Ambientale (RA) allegato alla documentazione di progetto, rappresenta il "quadro di partenza" per le verifiche e le valutazioni ambientali successive che saranno avviate dai comuni in recepimento del PdP.

Si sottolinea che il RA contiene sia aspetti conoscitivi che valutativi attinenti le risorse ambientali, il patrimonio culturale e paesaggistico della porzione di territorio dove sono localizzate Le Leopoldine afferente i Comuni di Cortona, Arezzo, Castiglion Fiorentino, Monte San Savino, Civitella in Val di Chiana, Foiano della Chiana, Marciano della Chiana, Montepulciano, Sinalunga, Torrita di Siena, Chiusi.

Si rimarca tale aspetto che non è secondario e che, nell'ottica della semplificazione, è fondamentale per orientare i comuni verso un *modus operandi* omogeneo, che si basa sulla filiera della valutazione ambientale oltreché dei piani, relativa ad una stessa porzione di territorio. Tale modalità consente di semplificare la VAS, sia a livello procedurale che nei contenuti, potendo far riferimento ad un quadro ambientale e di valutazione già definito e condiviso, potendo declinare e approfondire aspetti ambientali e verifiche da svolgere a livello locale, focalizzandosi di più sugli aspetti sito-specifici e di fattibilità degli interventi di trasformazione e recupero.

(...)

3. Al fine di orientare gli interventi di trasformazione e di recupero dei manufatti e delle aree di pertinenza delle Leopoldine ad elevati standard qualitativi ed ambientali e alla definizione di target relativi al risparmio di risorse, si ricorda che con DGR n. 1330 del 19.12.2016, sono state approvate le "Linee di Indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito", che

individuano i criteri per una progettazione sostenibile, in attuazione del Titolo VIII – Norme per l'edilizia sostenibile della lr 65/2014.

Le linee di indirizzo costituiscono l'insieme delle regole per l'igiene, la salute e la sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio e si applicano all'insediamento e al lotto di nuova edificazione, alla conservazione del patrimonio edilizio esistente articolandosi nei seguenti argomenti trattati: Sito e Contesto, Riduzione inquinamento, Energia e Confort, Gestione e tutela delle acque, Sicurezza e accessibilità, Recupero gestione e manutenzione. Per acquisire gli Allegati tecnici A e B e approfondire l'argomento (incollare il seguente link dal web):

http://www.arpat.toscana.it/no_zie/arpatnews/2017/059-17/approvate-le-linee-di-indirizzo-per-la-salute-e-la-sostenibilita-dellambiente-costruito

(...)

Parere Centria Reti Gas (Protocollo Comunale n. 9749 del 18-03-2020).

(...)

Questa Azienda è disponibile a collaborare col progettista incaricato per valutare i possibili allacciamenti alla rete gas esistente o nuove estensioni interne all'area, in funzione della distribuzione e delle potenzialità delle utenze gas previste. È indispensabile che il progettista ci richieda una segnalazione delle tubazioni esistenti in fase di progettazione di opere che interessano i perimetri delle aree di cui in oggetto.

In fase di progettazione esecutiva e comunque prima dell'inizio dei lavori, occorrerà valutare soluzioni tecniche idonee all'eventuale risoluzione delle interferenze che si venissero a creare al fine di evitare inconvenienti durante le fasi di lavorazione. Eventuali interventi che si rendessero necessari saranno a carico del richiedente.

Parere Contributo della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio delle Provincie di Siena, Grosseto e Arezzo (Protocollo Comunale n. 13580 del 29-04-2020).

(...)

Per quanto sopra, verificate le disposizioni contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Delibera del Consiglio Regionale (n. 37 del 27/03/2015) in merito all'ambito in oggetto, questa Soprintendenza non ritiene necessario che il procedimento venga assoggettato a VAS.

Per quanto di competenza archeologica, esaminata la documentazione relativa all'intervento in oggetto e verificato che non interferisce con beni di interesse archeologico tutelati ai sensi degli art. 12 e 13 del Dlgs 42/2004, si ritiene che l'intervento non debba essere sottoposto a Vas.

Tuttavia si sottolinea che la realizzazione di tutte le opere che comportano interventi di modifica del suolo, e in generale l'effettuazione di escavazioni e movimento terra, sono potenzialmente dannose per il patrimonio archeologico.

Il territorio di Cortona risulta ricco di evidenze archeologiche e in particolare l'area di S. Caterina- Fratta è nota in letteratura per precedenti rinvenimenti, come evidenziato nel quadro conoscitivo "Analisi storica delle risorse – archeologia e risorse storiche" del Piano Strutturale (carta dei beni di interesse archeologico, D1.2, e scheda a pag 12-13, Fratta – S. Caterina; Menichetti 1992, pp. 315- 359, p. 324, n. 84).

Si ribadisce pertanto che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore questo Ufficio, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione

temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto di intervento potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto in realizzazione, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

Si raccomanda inoltre, nelle fasi di attuazione di eventuali futuri interventi di lavori pubblici o di interesse pubblico, al fine dell'espressione delle valutazioni di competenza legate agli specifici rischi archeologici, di tenere in considerazione quanto previsto dalle norme vigenti in merito alla Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico (DLgs 50/2016, art. 25).

Questa Soprintendenza non ritiene necessario che il procedimento venga assoggettato a VAS.

Tuttavia, anche se le aree d'intervento non risultano interessate da vincoli paesaggistici, considerato l'impatto significativo che il Piano in questione può determinare nel territorio, si aggiungono le seguenti considerazioni:

- prioritario risulta, nelle successive fasi del procedimento, verificare che effettivamente le aree e gli immobili oggetto d'intervento non siano interessate da provvedimenti di tutela ai sensi della parte II e III del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. considerato che, diversamente, le scelte progettuali dovrebbero essere rettificare o variate;
- visto l'ambito paesaggistico dell'intervento perplessità scaturiscono da alcune scelte progettuali che appaiono non in linea con quanto espresso nella Relazione Generale e nel Documento Preliminare ed in particolare la realizzazione di alcuni elementi incongrui come la piscina e la realizzazione di carport sormontati da pannelli fotovoltaici in quanto non sembrano garantire il mantenimento dell'integrità dell'impianto architettonico e la sua unitarietà percettiva;
- inoltre le tipologie di alcuni fabbricati, di cui ai rendering alle pagine 38-39-40-41-42 della Relazione Generale, non appaiono in linea con le tipologie edilizie delle Leopoldine e del loro intorno non garantendo la salvaguardia della configurazione originaria.