

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2018/265	20/03/2018	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
Relatore: BASANIERI FRANCESCA		

OGGETTO:

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 attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e le realizzazione di nuove abitazioni. "Podere Vagnotti" Loc.Santa Caterina - Fratta. Proponente: Soc. Società Cooperativo Opes Edificatrice a.r.l.. Adozione ai sensi degli artt. 19 e 20 della L.R. 65/2014

IL CONSIGLIO COMUNALE

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;

Che 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;

Che con Delibera di Giunta n. 51 del 08/05/2015, attraverso apposito atto di indirizzo, è stato dato mandato all'Area Tecnica 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”*;

Che 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;

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

Che 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;

Che 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;

Che 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;

Che 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 Chiodini 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

Preso atto che 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.

Dato atto che 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.

Ricordato che 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.

Richiamato quanto ammesso dall'Art. 36 e dall'Art. 42 del RU vigente e cioè che "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".

Dato atto che gli edifici interessati dalla presente variante riguardano una fattoria Leopodina 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 e che 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.

Verificato che 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.

Che la proposta di Variante prevede quindi la realizzazione complessiva 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".

Preso atto che il Piano di Recupero e quindi la variante riguardano un complesso di edifici per un totale di circa 2500mq di SUL, che lo stato di progetto prevede una SUL totale pari a circa 2.200mq e che 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.

Dato atto che ai fini di una maggiore comprensione della Variante in oggetto sono stati allegati alla Relazione del Responsabile del procedimento, parte integrante della presente delibera gli elaborati relativi al piano di recupero proposto, redatti dall'Arch. Gabriella Mammoli per quanto riguarda gli elaborati urbanistici e dal Geol. Benedetta 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

Tenuto conto che in data 01/12/2017, con verbale n. 292 la Commissione edilizia, in seguito alle integrazioni pervenute, 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 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.*

Verificato che 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.

Preso atto, pertanto, che 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.

Dato atto, infatti, che sul progetto proposto in adozione, il calcolo del 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”*).

Verificato che gli elaborati sono stati adeguati al parere della Commissione edilizia integrata e che non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

Ricordato gli obiettivi definiti dal PS vigente relativamente all'area oggetto di variante e meglio specificati nella Relazione del Responsabile del procedimento allegata agli atti da adottare;

Ricordato gli obiettivi definiti dal PTCP e dal PIT vigenti relativamente all'area oggetto di variante e meglio specificati nella Relazione del Responsabile del procedimento allegata agli atti da adottare;

Preso atto che la Variante al RU in oggetto risulta COERENTE con gli obiettivi stabiliti dal PS, dal PTCP se attuata nel rispetto delle prescrizioni del parere della Commissione Edilizia del 01/12/2017 richiamato al paragrafo 2.1 della Relazione del Responsabile del procedimento.

Dato atto che 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.

Verificato che 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.

Che 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.

Ricordato che 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.

Dato atto che la variante in oggetto è stata sottoposta 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;”

Che 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"

Preso atto che la variante al RU proposta rispetta le prescrizioni stabilite dalla Conferenza di Copianificazione e che inoltre dette prescrizioni sono state altresì recepite all'Art. 10 delle NTA della Variante al RU in oggetto.

Preso atto che la Variante al RU in oggetto risulta COERENTE con gli obiettivi stabiliti dal PIT se attuata nel rispetto delle prescrizioni del parere della Commissione Edilizia del 01/12/2017 e delle prescrizioni della Conferenza di Copianificazione richiamate rispettivamente ai Par. 2.1 e Par.5 della Relazione del Responsabile del procedimento.

Accertato che 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.

Ricordato che 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.

Che 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.

Tenuto conto che 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.

Che 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.

Che 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.

Dato atto che ai sensi della L.R. 10/2010 la presente Variante al RU è stata sottoposta alla procedura di verifica di assogettabilità a VAS e in data 20/03/2018 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”*

Valutato che le Norme Tecniche di Attuazione dovranno essere integrato dell'Art. 9bis contenente le prescrizioni e/o condizioni impartite dalla commissione di VAS.

Tenuto conto che 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.

Vista la relazione del responsabile del procedimento con la quale si accerta e si certifica che il procedimento relativo all'adozione della variante in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Visti 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

Vista la 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.;

Richiamato l'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 200, n.267;

Tutto quanto sopra premesso

DELIBERA

DI RICHIAMARE le premesse quali facenti parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI ADOTTARE, 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 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:

1. Tav. 1 Inquadramento urbanistico

2. Scheda n. 120 – Proposta di Modifica
3. Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
4. Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
5. Norme tecniche di attuazione integrate dell'art. 9bis relativo alle prescrizioni e/o condizioni impartite dalla commissione di VAS
6. Relazione geologica
7. Integrazioni alla relazione geologica del 15/03/2018
8. Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
9. Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 18 della L.R. 65/14
10. 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