



Verbale della Conferenza di servizi ai sensi dell'art. 23, c.3 della Disciplina del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, la Provincia di Arezzo e il Comune di Cortona per la verifica dell'adeguatezza del Piano Attuativo alle finalità di tutela paesaggistica del PA per la realizzazione di un garage interrato nel Centro Storico di Cortona Via Orto della Cera - Comune di Cortona (AR), di proprietà dei sigg. Cline.

Il giorno 27/09/2019 presso la sede della Regione Toscana, in Firenze, via di Novoli, 27, Direzione Urbanistica e politiche abitative, sono convenuti e presenti, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del PIT-PPR convocati con nota AOOGR/PTD prot. n.0324771/T100 del 29/08/2019,

per la **Regione Toscana**

- Ing. Aldo Ianniello, Direttore Urbanistica e politiche abitative, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente;
- Arch. Cecilia Berengo, P.O. Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Laura Bizzi, funzionario Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

per il **Comune di Cortona**

- Ing. Natascia Volpi PO dell'Ufficio Edilizia Urbanistica all'uopo delegata, presente in modalità di video conferenza;

La **Provincia di Arezzo** è assente;

La **Soprintendenza per le Belle Arti e Paesaggio** è assente, e in data 17/09/2019 è pervenuta comunicazione con richiesta di aggiornare i lavori per le motivazioni espresse. La nota si allega al presente verbale.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 12:20.

In data 26/06/2019, con nota assunta al protocollo regionale al n. 0253046, è pervenuta dal Comune di Cortona/ Servizio Urbanistica e Edilizia. al Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, la richiesta di convocazione della Conferenza dei Servizi, ai sensi della LR 65/2014 art. 107 e Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37 del 27 marzo 2015, art. 23, comma 3, che si richiama:

A far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze di servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici.

La Conferenza di Servizi, tra Regione, Soprintendenza, Provincia di Arezzo, Amministrazione provinciale e Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del Piano, è chiamata a verificare il rispetto della Disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT – PPR, Capo II, per la presenza di *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004.

Si prende atto che:

- il Regolamento Urbanistico colloca l'intervento in Zona A (art.12 delle NTA, approvate 2018);



- la finalità del presente Piano Attuativo è quella di recuperare il volume interrato posto al di sotto del fabbricato principale di Villa della Croce ad uso rimessa auto e di creare quindi anche l'accesso carrabile a detto locale;
- il Responsabile del Procedimento del Comune di Cortona attesta la conformità urbanistica del Piano Attuativo in oggetto, allegandola alla richiesta di convocazione di Conferenza dei Servizi.

Descrizione dell'intervento

Il presente progetto rappresenta il secondo stralcio dei quattro previsti nel progetto di sistemazione generale dell'intero complesso di Villa e Monastero di Santa Croce, in cui sono attualmente in corso lavori di restauro e risanamento conservativo dell'edificio principale (cfr tav 1-a: *edificio A - Villa* e Primo stralcio) autorizzati con SCIA nn. 494/2012-17737/2012-20626/2016 con intervento privato diretto.

La zona d'intervento si colloca in area urbana di collina, all'interno della cerchia muraria della città di Cortona, in contesto di elevato pregio paesaggistico, caratterizzato da ville circondate da verde e complessi monastici. La Villa Santa Croce (o Della Cella) confina con le strutture del convento di Santa Croce, del quale era probabilmente parte.

Il progetto del Secondo stralcio, oggetto del PA, prevede la realizzazione di opere interne ed esterne:

- recupero di locale interrato al di sotto del fabbricato in muratura di piani due oltre al seminterrato, da adibire a rimessa auto all'interno del perimetro delle murature perimetrali dell'edificio. Il locale è attualmente riempito con detriti e materiali sciolti che saranno asportati. Verrà realizzata una scala di collegamento interno con il solaio del piano terra e modificata la scala di accesso esterna;
- ampliamento dell'apertura esistente sulla muratura di cinta in muratura mista, per consentire l'ingresso ai veicoli; tale accesso si trova sul primo tratto carrabile della diramazione interna via Orto della Cera, che prosegue come percorso pedonale pubblico. Si tratta di un portale ad arco, lato esterno rifinito con conci in pietra a 'bauletto', che saranno smontati e rimontati dopo l'allargamento della luce, cambiando lievemente la sagoma dell'apertura, mentre il lato interno del portale è di mattoni, sormontato da arco di scarico in laterizio;
- livellamento del terreno per la realizzazione dell'accesso carrabile, ripristino del muretto di retta a valle del percorso carrabile, realizzazione di parte della pavimentazione esterna in terra stabilizzata;
- consolidamento delle strutture del complesso del monastero di Santa Croce della stessa proprietà, a monte del percorso carrabile (cfr. tavola 3c).
- sistemazione esterna del verde, mediante espanto e reimpianto di parte delle alberature (lecci e cipressi) e mantenimento in situ delle rimanenti piante o taglio di alcune essenze di minore pregio.

Aspetti paesaggistici

1) L'area risulta soggetta al seguente vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del Dlgs 42/2004, *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, con D.M. 05/01/1956 GU 17/1956:

Zona comprendente l'abitato di Cortona e terreni circostanti, sita nell'ambito del comune di Cortona la cui motivazione è [...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, oltre a formare, con la sua ubicazione, con le caratteristiche abitazioni, con l'antico castello, con la Chiesa del Calcinaio e con le ville circondate da parchi, il tutto posto su di una collina coperta di ulivi, un insieme di singolare valore estetico e tradizionale conferitole dalla fusione dell'opera dell'uomo e quella della natura, offre altre sì numerosi punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale dell'intera Val di Chiana fino alle alture della Val d'Orcia e di parte del lago Trasimeno.

Si richiamano le prescrizioni applicabili al presente intervento, contenute nella Disciplina d'uso del vincolo di cui al DM 17-1956 (Allegato 3B -Sezione 4 del PIT-PPR):

3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Cortona e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture



esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali contemporanei, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;

- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;

(...)

3.c.2. Per gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;

- il mantenimento dell'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;

- il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotte, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi.

3.c.5. In presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini)

Relativamente all'obiettivo 3.a.6. Tutelare e valorizzare il patrimonio archeologico, la scheda di vincolo riporta la seguente direttiva:

3.b.12. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- conservare le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e gli elementi di valore espressi nella scheda di vincolo, al fine di salvaguardare l'integrità estetico percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle permanenze archeologiche e del contesto territoriale di giacenza;

- tutelare i potenziali siti e le potenziali aree indiziate della presenza di beni archeologici al fine di preservarne l'integrità.

Sarà la competente Soprintendenza a stabilire le eventuali misure di tutela e assistenza ai lavori di scavo.

Relativamente all'obiettivo 4.a.1: Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dai punti di sosta e dai percorsi panoramici, dai quali si può godere la visuale verso l'intera Val di Chiana fino alle alture della Val d'Orcia e di parte del lago Trasimeno, nonché quelli che si aprono da e verso il centro storico di Cortona. con le seguenti prescrizioni:

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.

4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

La A.C. fa presente che in data 9/7/2019 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. W/2019/67 relativa al restauro conservativo annessi e resede della Villa in Via Orto della Cera con la seguente prescrizione: "non



dovrà essere allargato il portale di ingresso poiché, dalla parte interna del resede, (si presenta) bene definito e contornato da importanti conci in pietra”.

Conclusioni

La presente Conferenza di servizi, vista la documentazione in atti, vista l'istruttoria condotta, vista la richiesta espressa nella nota della Soprintendenza, considerata la fattispecie dell'intervento sospende i propri lavori in attesa che sia espresso il parere di competenza della Soprintendenza, sebbene gli Enti presenti non ravvisino fin da ora elementi di contrasto con le specifiche prescrizioni relative al Bene Paesaggistico sopra richiamate.

Fin da ora la Conferenza, tenuto anche conto di quanto già autorizzato e sopra richiamato, ai fini di una valutazione più accurata del progetto per la successiva fase di progettazione e autorizzazione, ritiene opportuno:

- che vengano approfondite e meglio illustrate le soluzioni progettuali relative al muro di retta del Monastero e Chiesa di Santa Croce;
- e che, al fine di garantire il rispetto alla prescrizione 3.c.2 del DM 17/1956, per un corretto inserimento paesaggistico, la prevista pavimentazione in terra stabilizzata sia di tipo permeabile e di colore e granulometria idonei all'inserimento nel contesto. Valutando anche l'alternativa di prolungare la pavimentazione esistente in lastre in pietra locale su letto di sabbia con interposta piantumazione di specie erbacee tenaci, analogamente a quanto previsto per l'area d'ingresso alla villa, per non introdurre nuovi materiali e nel rispetto della permeabilità del terreno, in grado di assorbire il deflusso delle acque meteoriche.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 13:00

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

Ing. Aldo Ianniello _____

per il Comune di Cortona

Ing. Natascia Volpi _____