

**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

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(art.33 – L.R. 65/2014)

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

68

del

31-07-2020

XPS Print Error

Job name: (none)
Document name: (none)
Page number: 20
Error: XPS format error (19,4,330)

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.

Il casale originario sui due piani risale al 1800 ed è 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.

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.

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

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 prevede di realizzare mediante finitura in stabilizzato e breccia senza modifiche al profilo del terreno attuale del percorso.

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.

2. ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI RICHIESTI DALLA LEGGE, DELLE EVENTUALI SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DAGLI ALTRI SOGGETTI, PUBBLICI E PRIVATI INTERESSATI

2.1. Acquisizione pareri richiesti dalla legge

Commissione Edilizia e Urbanistica

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"

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".

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:

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.

Altri pareri

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

2.2. Acquisizione eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati interessati

Al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

2.3. Acquisizione parere Autorità Competente in materia di VAS

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.

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”.

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;*

Per quanto sopra,

SI DA ATTO che

il piano attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico vigenti.

Si propone pertanto di DELIBERARE:

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

ALLEGATO alla DELIB.
C.C. n. 68 del 31/11/2018
di ADOZIONE di 2.000

COMUNE DI CORTONA
RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 65/2014

Approvazione: DELIB.

Oggetto: Piano di recupero di superfici a fini residenziali, in Loc. Carsena-Pierle-Cortona (AR) – Proprietà Boldrini Maria Giovanna. Adozione ai sensi dell'Art. 38 della L.R. 65/2014

n. del
Visto: Il Dirigente

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.

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).

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.

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.

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.

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.

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

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.

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

1. Relazione tecnica bioclimatica del (02/07/2018)
2. Relazione motivata per l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS (del 02/07/2018)
3. Studio di incidenza ambientale (del 02/07/2018)
4. Perizia giurata sulla regolarità dei fabbricati esistenti (del 02/07/2018)
5. Relazione geologico-tecnica di fattibilità (del 13/07/2020)
6. Tav. 01: Inquadramento (del 02/07/2018)
7. Tav. 02: Documentazione fotografica (del 02/07/2018)
8. Tav. 03: Planimetria generale, sezioni ambientali stato di fatto (del 02/07/2018)
9. Tav. 07: render (del 02/07/2018)
10. Tav. 08: integrazioni come da richiesta del 22/08/2018 (del 19/09/2018)
11. Tav. 09: Integrazioni (del 12/11/2018)
12. Evoluzione storica del fabbricato (del 12/11/2018)
13. Integrazioni relazione tecnica (del 12/11/2018)
14. Integrazioni (del 30/01/2019)
15. Norme tecniche di attuazione (del 01/08/2019) così come modificate secondo quanto indicato al Par. 5 della relazione del Responsabile del Procedimento
16. Relazione tecnica (del 01/08/2019)
17. Tav. 10: Planimetria progetto (del 01/08/2019)
18. Tav. 11: Planimetria sovrapposto (del 01/08/2019)
19. Tav. 12: Stato di progetto- sottoservizi (del 01/08/2019)
20. Relazione tecnica (del 02/07/2018)
21. Attestazioni e certificazioni di cui al DPGR n. 5/R/2020
22. Verbale Autorità Competente di esclusione da VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

Si comunica che

è intenzione del Comune di Cortona dare corso alle procedure di adozione, ai sensi dell'Art. 111 della L.R. 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 sopra elencati.

Di tale volontà ne è dato pubblicità mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Cortona del presente rapporto e della bozza di delibera.

Della pubblicazione di tale rapporto ne sarà data comunicazione al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014.

Cortona 22 MAG 2020

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Pietro Zucchini
