

PIANO DI RECUPERO

**per l'attuazione di
interventi su un aggregato storico in zona "A" da effettuarsi in**

Località Il Riccio

Proprietà: Roccanti Rita, Roccanti Carlo, Roccanti Enzo, Marri Italo

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°

4

del

2/03/2024

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'Art. 33 co.2 della L.R. 65/2014)

L'articolo 33 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predisponde una relazione che dà motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU, pertanto,

PREMESSO che:

In data 12/10/2018, con nota prot. n. 36783, i Sig.ri Roccanti Rita, Roccanti Carlo e Roccanti Enzo hanno presentato la richiesta di approvazione del Piano di Recupero redatto ai sensi degli Artt. 5 e 12 delle NTA del R.U.C. e degli artt. 107-112 della L.R.T. n. 65/2014 per l'attuazione di interventi su un aggregato storico in zona "A" da effettuarsi in C. A. Riccio di Cortona;

Con successive integrazioni, prot. n. 9704 del 17/03/2020, prot. n. 28147 del 07/09/2020, 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. Enrico Lavagnino e dalla Geol. Benedetta Chiodini per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto segue.

INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

La richiesta di Piano di Recupero riguarda il recupero di edifici esistenti e la ricostruzione delle volumetrie demolite 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 Roccanti Rita, Roccanti Carlo, Roccanti Enzo, Marri Italo posta in Cortona in Loc. Il Riccio, censita catastalmente al foglio n. 270 part. 65, 66, 67, 68, 75, 76, 200, ed è classificata nel Vigente R.U. come Zona A – Matrice Storica.

In sintesi il PdR prevede:

Per gli edifici o parti di essi classificati dal PdR come 1° livello qualitativo, gli interventi previsti sono orientati fino al restauro e risanamento conservativo con incremento delle unità immobiliari. Per tali edifici le categorie di intervento ammesse sono:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo anche con mutamento della destinazione d'uso ed incremento del numero delle unità immobiliari.

Per gli edifici o parti di essi classificati dal PdR come 2° livello qualitativo, gli interventi previsti sono orientati al recupero tipologico e formale degli assetti esistenti con incremento delle unità immobiliari.

Per tali edifici le categorie di intervento ammesse sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;

c) Restauro e risanamento conservativo anche con mutamento della destinazione d'uso ed incremento del numero delle unità immobiliari;

d) Demolizione con fedele ricostruzione contemplando anche minime variazioni di collocazione per favorire allineamenti urbani;

e) Ampliamenti con volumi provenienti da demolizioni di fabbricati;

Per gli edifici o parti di essi classificati dal PdR col 3° livello qualitativo, gli interventi previsti sono orientati alla demolizione delle volumetrie incongruenti e alla riconversione delle stesse volumetrie da riproporre con assetti plano-volumetrici e stilistici coerenti con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale cortonese anche con una collocazione nel lotto diversa da quella esistente.

Per tali edifici le categorie di intervento ammesse sono:

a) Manutenzione ordinaria

b) Manutenzione straordinaria

d) Demolizione dei fabbricati che risultano come superfetazioni con ricostruzione delle volumetrie anche con una collocazione nei lotti diversa da quella esistente.

Per gli edifici o parti di essi classificati dal PdR come 4° livello qualitativo gli interventi previsti sono orientati alla sola demolizione delle volumetrie incongruenti senza recupero delle volumetrie demolite.

Inoltre il PdR prevede interventi di tutela e di valorizzazione di tutti i manufatti paesistici e delle sistemazioni esterne quali, aie, piazzali, lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, viali alberati.

L'area in questione è caratterizzata dalla presenza di una casa colonica su due livelli (piano terra con locali agricoli e primo piano con abitazione), di appendici accessorie aggiunte, ad oggi degradate e oggetto di recupero volumetrico, oltre che di pertinenze esterne ai fabbricati esistenti.

La finalità dell'intervento è quella di attuare quanto permesso dal RU recuperando gli edifici dismessi, demolendo e ricostruendo le parti degradate, aggiungendo nuove volumetrie 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 all'area di intervento.

Il progetto del presente piano attuativo è inoltre organizzato in n. 5 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.

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 13/07/2020 il piano di recupero in oggetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica (parere n. 118/2020) che ha espresso il seguente parere:

“La Commissione esprime parere sospensivo richiedendo le seguenti integrazioni:

1) Fornire una planimetria d'insieme dello stato di progetto con la pianta delle coperture, falde accuratamente indicate e sezioni ambientali in maniera da comprendere l'intervento nel suo complesso.

2) Fornire una tavola d'insieme dello stato sovrapposto.

La commissione ritiene altresì di dovere effettuare apposito sopralluogo che si fissa per mercoledì 5 agosto 2020 alle ore 10:00”.

Si comunica inoltre che, a seguito dell'istruttoria tecnica, sono richieste le seguenti integrazioni:

3) Venga prodotto un elaborato dello stato di fatto quotato ai fini della verifica del calcolo della SE e dei VE dello stato attuale (stato di fatto quotato in scala 1:100 con indicazione esatta dell'area utilizzata per il calcolo della SE e del VE).

4) Verifica degli standard di progetto relativi ai parcheggi e ubicazione degli stessi nella planimetria generale (L.122/89).

In data 06/08/2020 il progetto è stato sottoposto nuovamente all'esame Commissione Edilizia e Urbanistica (parere n. 126/2020) che ha espresso il seguente parere:

“La Commissione Edilizia, effettuato il sopralluogo, esprime parere favorevole a condizione che venga prestata attenzione alle aperture di nuova realizzazione al piano terra del fabbricato principale, mantenendo congruità di forma e di dimensioni con le finestre esistenti. Si rimanda all'ufficio la verifica della tavola di insieme dello stato sovrapposto e della planimetria di insieme dello stato di progetto, come richiesto ai punti n. 1 e n.2 del precedente verbale n. 118/2020 ancora da integrare”.

In data 07/09/2020 con nota prot. n. 28147 sono pervenute le integrazioni richieste.

Art. 23 del PIT

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.

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 sottoposto alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 22 della l.R. 10/2010.

In data 21/01/2021 l'Autorità Competente in materia di VAS ha espresso il seguente parere:

“Visti tutti i contributi pervenuti, visto l'ulteriore chiarimento della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo pervenuto con nota prot. n. 254 del 07/01/2021, acquisito a ns. prot. n. 458 del 07/01/2021, la commissione dell'Autorità Competente esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS”.

2.4. Elaborati da adottare

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

- Relazione tecnica illustrativa (del 17/03/2020)
- Norme tecniche di attuazione (del 17/03/2020)
- Relazione edificio 6 (del 17/03/2020)
- Perizia giurata Edificio 7 (del 17/03/2020)
- Relazione sulle opere di urbanizzazione (del 17/03/2020)
- Relazione Ambiente e Bioclima (del 17/03/2020)
- Perizia Stragiudiziale Asseverata con Giuramento 2020 (del 17/03/2020)
- Documento preliminare procedura di assoggettabilità a VAS (del 17/03/2020)
- Relazione geologico-tecnica di fattibilità (del 05/02/2021)
- Tav. 01: Inquadramento (del 17/03/2020)
- Tav. 02: Stato di Fatto (del 17/03/2020)
- Tav. 03: Schede Fotografiche (del 17/03/2020)
- Tav. 04: Definizione di Superfetazione (del 17/03/2020)
- Tav. 05: Categorie di Intervento (del 17/03/2020)
- Tav. 06: Degradi (del 17/03/2020)
- Tav. 07: Tavola urbanistica e Categorie di Intervento (del 17/03/2020)
- Tav. 08: Planimetria Generale Progetto e Profili (del 07/09/2020)
- Tav. 09: Tipi Edilizi (del 07/09/2020)
- Tav. 10: OO.UU Fognature e Acquedotto (del 17/03/2020)
- Tav. 12: Tetti e Sovrapposto (del 07/09/2020)
- Attestazioni e certificazioni di cui al DPGR 5/R/2020
- Verbale Autorità Competente del 21/01/2021 di esclusione da VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.

VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO , TENENDO CONTO DEGLI ULTERIORI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE VIGENTI

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.

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.

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

ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE CHE IL PROCEDIMENTO SI SIA SVOLTO NEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI

4.1. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

Il Piano di Recupero in oggetto, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 5/R/2020, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 08/02/2021 con prot. n. 4414, deposito n. 3854 del 09/02/2021.

4.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

Come riportato anche al paragrafo 2.3 della presente relazione, 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 21/01/2021 l'Autorità Competente, prendendo atto del Rapporto preliminare e dei contributi pervenuti ha ritenuto di poter escludere il PdR in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010.

4.3. GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

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.

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. 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 Località Il Riccio proposto dai Sig.ri Roccanti Rita, Roccanti Carlo, Roccanti Enzo e Marri italo, i cui elaborati sono di seguito elencati:
 - Relazione tecnica illustrativa (del 17/03/2020)
 - Norme tecniche di attuazione (del 17/03/2020)
 - Relazione edificio 6 (del 17/03/2020)
 - Perizia giurata Edificio 7 (del 17/03/2020)
 - Relazione sulle opere di urbanizzazione (del 17/03/2020)
 - Relazione Ambiente e Bioclima (del 17/03/2020)
 - Perizia Stragiudiziale Asseverata con Giuramento 2020 (del 17/03/2020)
 - Documento preliminare procedura di assoggettabilità a VAS (del 17/03/2020)
 - Relazione geologico-tecnica di fattibilità (del 05/02/2021)
 - Tav. 01: Inquadramento (del 17/03/2020)
 - Tav. 02: Stato di Fatto (del 17/03/2020)
 - Tav. 03: Schede Fotografiche (del 17/03/2020)
 - Tav. 04: Definizione di Superfetazione (del 17/03/2020)
 - Tav. 05: Categorie di Intervento (del 17/03/2020)
 - Tav. 06: Degradi (del 17/03/2020)
 - Tav. 07: Tavola urbanistica e Categorie di Intervento (del 17/03/2020)
 - Tav. 08: Planimetria Generale Progetto e Profili (del 07/09/2020)

- Tav. 09: Tipi Edilizi (del 07/09/2020)
 - Tav. 10: OO.UU Fognature e Acquedotto (del 17/03/2020)
 - Tav. 12: Tetti e Sovrapposto (del 07/09/2020)
 - Attestazioni e certificazioni di cui al DPGR 5/R/2020
 - Verbale Autorità Competente del 21/01/2021 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
2. 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.
3. che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

Cortona, li 01/03/2021

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Silvia Vespasiani



U / NV /