

**PIANO DI RECUPERO**  
**per la demolizione e ricostruzione di volumi incongrui**  
**di pertinenza di due edifici**

**VIA DELLE FONTANELLE – CORTONA (AR)**

**PROPRIETÀ: ARWIN WOLFGANG RAO**

**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° 70 del 31-07-2020

## **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**

della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 10/02/2020 con verbale n. 7, che di seguito si riporta:

**“PARERE FAVOREVOLE A CONDIZIONE CHE L'INFISSO ESTERNO DEL GARAGE SIA COERENTE CON LA PREVISIONE DEGLI ALTRI INFISSI”.**

In data 10/02/2020 il progetto è stato sottoposto all'esame Commissione Edilizia (Parere n. 7/2020) che ha espresso il seguente parere:

*“Parere favorevole a condizione che l'infisso esterno del garage sia coerente con la previsione degli altri infissi”.*

In data 30/03/2020 con nota prot. n. 10606 sono state fornite integrazioni al progetto adeguandolo così come richiesto dalla Commissione Edilizia.

#### **Art. 23 del PIT**

L'area interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e pertanto il piano in oggetto è stata sottoposta all'esame della conferenza dei servizi prevista dall'Art. 23 delle NTA del P.I.T.

In data 14/05/2020 ha avuto luogo la seduta della Conferenza dei Servizi convocata ai sensi dell'Art.23 del PIT-PPR nella quale sono state richieste integrazioni come di seguito riportato:

*“(….)Si ritiene necessario che gli aspetti relativi alla localizzazione del manufatto e alle sistemazioni degli spazi aperti assumano carattere prescrittivo e che sia riportato nelle N.T.A., così come affermato nell'elaborato “Relazione tecnica coerenza obiettivi PIT”, il mantenimento delle alberature attualmente presenti.*

*(…)L'A.C. comunica di aver ricevuto il parere della Soprintendenza con prot. n. 2020/14907 del 14/05/2020 e ne dà lettura.*

*La Conferenza concorda con le prescrizioni declinate.*

#### **Conclusioni**

*La presente Conferenza di servizi, vista la documentazione in atti, vista l'istruttoria condotta, visto il contributo della Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo, esprime parere favorevole in ordine alla verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici, con riferimento al Piano Attuativo che prevede la demolizione e la ricostruzione di volumi incongrui di pertinenza di due edifici siti nel centro storico di Cortona, alle condizioni declinate nel parere della Soprintendenza, allegato al presente verbale, e nel rispetto della seguente prescrizione:*

☐ *che gli aspetti relativi alla localizzazione del manufatto e alle sistemazioni degli spazi aperti, illustrati negli elaborati grafici, assumano carattere prescrittivo, così come la conservazione delle alberature esistenti.”*

Si dà atto che successivamente, con prot. n. 17557 del 04/06/2020, sono pervenuti i nuovi elaborati adeguati secondo le prescrizioni impartite dalla Conferenza dei Servizi del 14/05/2020.

- D-Nta-PDR-adequate a Conferenza servizi (giugno 2020)
- Relazione di fattibilità Piano di recupero (Relazione geologica – giugno 2020)
- Attestazioni e certificazioni di cui al DPGR 5/R/2020
- Certificazione del Responsabile del Procedimento ai fini della conferenza dei Servizi di cui all'Art. 23 co.3 della disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

### **3. 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. 12 delle NTA del RU, risulta coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona vigente, in particolar modo con la Variante al RU n. 7bis approvata con Del.C.C. n. 39 del 27/05/2020 la cui efficacia è acquisita a far data dal 25/07/2020.

Il RU 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.

### **4. 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 Attuativo, comprensivo delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 5/R/2020 e delle indagini geologiche aggiornate al DPGR 5/R/2020, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 13/07/2020 ed è stato iscritto nel registro dei depositi con il n. 3823 del 19/06/2020.

#### **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 12/05/2020, l'Autorità Competente, prendendo atto del "Documento preliminare di assoggettabilità a VAS" ha ritenuto di poter escludere il PdR in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010.

#### **4.3. GARANTE DELLA COMUNCAZIONE**

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**

all'esame del Consiglio Comunale per le determinazioni da assumere in ordine alle osservazioni presentate.

5. che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

Cortona, lì 15/07/2020

U / NV

*Il Responsabile del Procedimento*

*Ing. Natascia Volpi*





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

Oggetto: Piano di recupero per la demolizione e ricostruzione di volumi incongrui di pertinenza di due edifici –Via delle Fontanelle Cortona (AR) Proprietà Arwing Wolfgang Rao  
Adozione ai sensi dell'Art. 111 della L.R.T n. 65/2014

PREMESSO che:

In data 22/07/2019, con nota prot. n. 25283, il Sig. Arwin Wolfgang Rao ha 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 in Zona "A" in Via Delle Fontanelle.

Con successive integrazioni, prot. n. 38357 del 19/11/2019, prot.n. 40843 del 10/12/2019, prot. n. 10606 del 30/03/2020, prot. n.17557 del 06/06/2020, sono stati forniti ulteriori elaborati a corredo della pratica presentata, in parte integrativi e in parte sostitutivi.

Visto il progetto relativo al Piano di Recupero in oggetto, redatto dall' Arch. Marco Poesini e dal Geol. Giovanni Capacci per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto segue.

La richiesta di Piano di Recupero riguarda la demolizione di due volumi incongrui (C e D) annessi a un edificio sito nel Centro Storico di Cortona in Via Delle Fontanelle, con la ricostruzione del volume C + D in adiacenza al fabbricato B, il recupero strutturale e igienico sanitario del fabbricato B, la realizzazione di un garage interrato, la sistemazione della strada di accesso esistente e la organizzazione dell'intero resede a giardino.

Il Sig. ARWIN WOLFGANG RAO è proprietario del complesso immobiliare di cui al presente progetto che è situato nell'ambito della Zona classificata "A", secondo il vigente R.U. del Comune di Cortona.

Il Piano di Recupero interessa un'area distinta catastalmente al FG n. 362 p.lle 19, 21, 405, 406 la cui delimitazione è riportata negli elaborati TAV 01 e TAV 02.

Il progetto del piano di recupero non prevede la realizzazione di nuove viabilità, così come non sono previste opere di urbanizzazione essendo già presenti tutte le urbanizzazioni necessarie.

La finalità dell'intervento è quella di attuare quanto permesso dal RU all'art. 12 delle NTA con il recupero di volumi incongrui, la realizzazione di un garage interrato e la riqualificazione dell'area circostante.

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

- Relazione tecnica (luglio 2019)
- Relazione tecnica integrativa (marzo 2020)
- Documentazione fotografica (luglio 2019)
- Tavola\_01\_planimetrie (luglio 2019)
- Tavola\_02\_stato\_di\_fatto (luglio 2019)
- Tavola\_03\_previsioni\_urbanistiche (luglio 2019)
- Perizia\_giurata (novembre 2019)
- Rappresentazione\_contestualizzata\_proposta\_progettuale (novembre 2019)
- Relazione\_bioclimatica (novembre 2019)
- Relazione\_tecnica\_coerenza\_obiettivi\_pit(novembre 2019)
- Tavola\_T-04int (novembre 2019)

- Tavola\_T-05int (novembre 2019)
- Tavola\_T-06int (novembre 2019)
- Tavola\_T-07int (novembre 2019)
- Tavola\_T-08int (novembre 2019)
- Tavola\_T-09int (novembre 2019)
- Relazione VAS (dicembre 2019)
- Parere Commissione Edilizia (febbraio 2020)
- Verbale Autorità Competente esclusione VAS (marzo 2020)
- D - NTA PdR adeguate a Conferenza servizi (giugno 2020)
- Relazione di fattibilità Piano di recupero (Relazione geologica – giugno 2020)
- Attestazioni e certificazioni di cui al DPGR 5/R/2020
- Certificazione del Responsabile del Procedimento ai fini della conferenza dei Servizi di cui all'Art. 23 co.3 della disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico (Marzo 2020)
- Verbale Conferenza Servizi\_art23\_demol\_ricostr\_cortona (maggio 2020) da ritenersi parte integrante della NTA del PdR in oggetto;
- D-Nta-PDR-adequate a Conferenza servizi (giugno 2020)
- Relazione di fattibilità Piano di recupero (Relazione geologica – giugno 2020)
- Attestazioni e certificazioni di cui al DPGR 5/R/2020
- Certificazione del Responsabile del Procedimento ai fini della conferenza dei Servizi di cui all'Art. 23 co.3 della disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

#### **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 la demolizione e ricostruzione di volumi incongrui di pertinenza di due edifici –Via delle Fontanelle Cortona (AR) Proprietà Arwing Wolfgang Rao , 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 MAR 2020

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Pietro Zucchini

