



COMUNE DI
CORTONA

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2024/1589	12/11/2024	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
Relatore: MEONI LUCIANO		

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO per demolizione e ricostruzione volumetrie incongrue in Località Montanare n. 78 nel Comune di Cortona di proprietà di Chiappini Donatella. - Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014

PREMESSO che:

- in data 28/03/2023, con nota prot. n. 10719, la Sig.ra Chiappini Donatella ha presentato la richiesta di approvazione del Piano di Recupero redatto ai sensi degli Artt. 5 e 12 delle NTA del R.U.C. vigente e degli Artt. 107-112 della L.R.T. n. 65/2014 per l'attuazione di interventi in Zona omogenea "A" a matrice storica in Località Montanare n. 78 nel Comune di Cortona;
- con successive integrazioni prot. n. 13856 del 24/04/2023, prot. 24376 del 24.07.2023 prot. 6598 del 21.02.2024, prot. 21010 del 08.06.2024 XXX GC sono stati forniti ulteriori elaborati a corredo della pratica presentata (documenti integrativi e sostitutivi);

VISTO:

- il progetto relativo al Piano di Recupero in oggetto, redatto dall' Arch. Luca Lunghini e dal Geol. Enrico Lombardini, per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto riportato nella Relazione del Responsabile del procedimento redatta ai sensi dell' Art. 33 della L.R. 65/2014;

RISCONTRATO che la richiesta di Piano di Recupero riguarda la demolizione e ricostruzione volumetrie incongrue in Località Montanare n. 78 nel Comune di Cortona,

DATO ATTO che l'area oggetto di PdR ricadente nella proprietà della sig.ra Chiappini Donatella, è ubicata in Cortona in Loc. Montanare n. 78, censita catastalmente al NCEU Foglio n. 168 Part. 118 e NCT foglio 168 part. 119, 322, 324 (relitto stradale) la cui delimitazione è riportata nell'elaborato Tav. 04, ed è classificata nel Vigente R.U. come:

- nella zona A – Matrice storica, disciplinata dall'art. 12 delle NTA vigenti Var. 7 bis del RU) nei terreni catastalmente identificati al NCT del comune di Cortona foglio 168 p.lla 118;
- nella zona VR – verde di rispetto, disciplinata dall'art. 64 delle NTA vigenti Var. 7 bis del RU) nei terreni catastalmente identificati al NCT del comune di Cortona foglio 168 p.lla 119 (parziale), 322, 324;

PRESO ATTO:

- che la finalità dell'intervento è quella di attuare un ripristino funzionale, una riorganizzazione dei volumi dell'edificio con eliminazioni delle parti incongrue e una riqualificazione delle aree non coerenti con il contesto, adottando una struttura regolamentare e normativa coerente con quanto permesso dal RU vigente così come indicato negli elaborati Tav. 02 e Tav. 04.
- che, il PdR propone un intervento di ristrutturazione dell'edificio originario e la demolizione e ricostruzione delle volumetrie incongrue della parte realizzata in ampliamento su un'unica U.M.I.;
- Che in data 20/09/2021 il progetto è stato sottoposto all'esame Commissione Edilizia (Parere n. 181/2021) che ha espresso il seguente parere: "PARERE FAVOREVOLE".

VERIFICATO:

- che l'area interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i.(DM 1973 e art. 142 lett c) e pertanto il piano in oggetto è stato sottoposto all'esame della Conferenza dei Servizi prevista dall'Art. 23 delle NTA del P.I.T;
- che con prot. 36088 del 07.11.2023 è stata convocata la prima seduta della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'Art.23 del PIT-PPR;
- che, successivamente, in modalità on-line, nelle sedute del 11/12/2023 e 17/05/2024, si è riunita la Conferenza dei Servizi che, con Verbale acquisito al ns prot. n. 1056 del 9/01/2024 e prot. 19393 del 28.05.2024, viste anche le integrazioni trasmesse dal progettista ha espresso ha espresso PARERE FAVOREVOLE alla realizzazione del Piano di Recupero in oggetto ai sensi dell'art. 23, c.3, della Disciplina del PIT-PPR, a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

PARERE FAVOREVOLE al "PIANO DI RECUPERO per la ristrutturazione dell'edificio originario e la demolizione e ricostruzione volumetrie incongrue in Località Montanare n. 78 nel Comune di Cortona di proprietà di Chiappini Donatella (pratica 256/2023)", con le seguenti prescrizioni relative alle NTA:

Art 03 – Normativa di riferimento per il Piano di Recupero

Integrare il presente articolo aggiungendo che l'area ricade all'interno del DM 05/04/1973 G.U. 170 del 1973 "Zona di Torreone, Teccognano, Martignone, Metegliano, Pergo, Montanare, Novoli sita nel territorio del comune di Cortona" ed è parzialmente interessata dal vincolo di cui all'art. 142, co.1, lett. c) del Dlgs 42/2004 e che pertanto il Piano di Recupero è soggetto al rispetto delle prescrizioni del PIT-PPR relative alla scheda di vincolo di cui alla parte Beni Paesaggistici, sez 4 e all'Elaborato 8B del PIT-PPR

Art. 05 – Categorie di Intervento

Modificare il titolo del punto 6 con: “Interventi previsti dal PDR” e integrare lo stesso con la seguente dicitura: (...) Ogni intervento, sia sugli edifici che sulle aree libere, dovrà essere previsto ed attuato nel pieno rispetto dei vincoli del PIT – PPR ai fini della valorizzazione e tutela degli elementi di qualità paesaggistica dei luoghi e nel rispetto di quanto descritto nelle previsioni di progetto della Tabella contenuta nell’Elaborato F “Quadro conoscitivo verifica prescrizioni vincoli PIT-PPR”.

Al punto 5 eliminare la dicitura “ed attrezzature pubbliche” in quanto sul comparto non insiste alcuna attrezzatura pubblica esistente o di previsione.

Art. 09 – Interventi sulle aree pertinenziali

Sostituire tutto l’articolo con il seguente testo:

Per le aree libere poste all’interno del perimetro del PdR gli interventi ammessi sono quelli conformi alle prescrizioni della scheda di vincolo del DM 05/04/1973 G.U. 170 del 1973 e a quelle dell’Elaborato 8B e quelle previste all’Art. 12 delle norme tecniche di attuazione del RU in vigore, se conformi alle prime. In particolare sulle aree di pertinenza degli immobili all’interno del perimetro del PdR sono previsti interventi di tutela e valorizzazione degli eventuali manufatti di pregio esistenti e la eliminazione di elementi estranei all’assetto tipologico e architettonico dell’edificio attuale e delle relative aree esterne.

Gli impianti dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri paesaggistici e ambientali dei luoghi e del contesto del quale questi ultimi fanno parte.

La viabilità carrabile interna al lotto dovrà essere realizzata in terra stabilizzata con finitura di colore della terra esistente sui percorsi della vicinale e sul luogo.

Le pavimentazioni e gli elementi di finitura di delimitazione camminamenti dovranno essere in lastre di pietra, cotto o elementi metallici in acciaio corten oppure verniciati con colori naturali del contesto.

Le recinzioni e i muri a retta dovranno essere in pietrame facciavista.

Le aree a giardino potranno essere sistemate con manto erboso, in parte con aree pavimentate a lastre di pietra, in cotto del tipo tradizionale o in ghiaia sciolta contenuta da cordolature in pietra o legno. Potranno essere utilizzate anche cordolature metalliche in acciaio corten oppure verniciate con colori naturali del contesto.

L’impianto di illuminazione esterna dovrà prevedere esclusivamente l’utilizzo di apparecchiature a LED orientate verso il basso e/o elementi segnাপasso a LED.

L’eventuale sostituzione di specie arboree ad alto fusto o arbustive, non infestanti, dovrà avvenire con elementi della stessa specie o relativi specifici cultivar di maggior resistenza.

Gli arredi arborei d’alto fusto o arbustivi posti sui perimetri del lotto, da utilizzarsi per nuovi impianti dovranno essere compresi tra le specie autoctone di cui all’Allegato della LR 39/2000.

Per la restante parte di proprietà, esterna al perimetro del PdR ma ad esso intrinsecamente legata si applicano le medesime disposizioni del presente articolo.

Art. 10 – Attuazione del Piano di Recupero

Integrare il primo capoverso con la seguente dicitura:

Le trasformazioni edilizie previste dal presente PdR saranno attuate in conformità alle prescrizioni del PIT-PPR citate nei precedenti articoli, secondo quanto stabilito al Capo II della Legge Regionale 65/2014 e sue modifiche e integrazioni, dalle indicazioni del RU comunale e dalle NTA del presente piano.

DATO ATTO che con prot. n. 21010 del 08.06.2024, sono pervenuti i nuovi elaborati adeguati secondo le prescrizioni impartite dalla Conferenza dei Servizi nel verbale relativo alla seduta del 17.05.2024;

DATO ATTO ALTRESÌ:

- che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.
- che al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

EVIDENZIATO che il piano attuativo in oggetto è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 22 della L.R. 10/2010 e che in data 25/01/2024 l'Autorità Competente in materia di VAS, con secondo verbale di seduta, ha espresso il seguente parere:

“La commissione dell’Autorità Competente esprime parere favorevole all’esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Si confermano le prescrizioni espresse dagli Enti Competenti e allegate”.

VISTO il progetto relativo alla variante al PDR in oggetto e dato atto che gli elaborati definitivi della proposta di Piano di Recupero risultano i seguenti elaborati (integrati e modificati):

ALLEGATO 1 (Prot. GE/2023/0010719)	Richiesta.pdf.p7m
ALLEGATO 5 (Prot. GE/2023/0010719)	Elaborato C - Relazione progetto bioclimatico.pdf.p7m
ALLEGATO 6 (Prot. GE/2023/0010719)	Elaborato D - Verifica assoggettabilita VAS.pdf.p7m
ALLEGATO 7 (Prot. GE/2023/0010719)	Tav01-inquadramento territoriale.pdf.p7m
ALLEGATO 8 (Prot. GE/2023/0010719)	Tav02-stato attuale.pdf.p7m
ALLEGATO 9 (Prot. GE/2023/0010719)	Tav03-individuazione degradi e categorie d_intervento.pdf.p7m
ALLEGATO 12 (Prot. GE/2023/0010719)	Decreto_n.24345_del_09-12-2022.pdf.p7m
ALLEGATO 1 (Prot. GE/2023/0013856)	Modulo 2.pdf
ALLEGATO 2 (Prot. GE/2023/0013856)	Modulo 1.doc
ALLEGATO 3 (Prot. GE/2023/0013856)	Modulo 3.pdf.p7m
ALLEGATO 6 (Prot. GE/2023/0013856)	Relazione PdR_Chiappini.pdf.p7m
ALLEGATO 4 (Prot. GE/2023/0024376)	riduzione_effetti_negativi.docx.p7m
Documento Originale (Prot. GE/2023/0035667)	Elaborato D - Verifica assoggettabilita VAS.pdf.p7m
Elaborato A - Relazione tecnica.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	Elaborato A - Relazione tecnica.pdf.p7m
Elaborato E - Documentazione fotografica.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	Elaborato E - Documentazione fotografica.pdf.p7m

Elaborato F - verifiche PIT-PPR.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	Elaborato F - verifiche PIT-PPR.pdf.p7m
Tav04b-proposta PdR.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	Tav04b-proposta PdR.pdf.p7m
Tav05b-fili fissi e distanze.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	Tav05b-fili fissi e distanze.pdf.p7m
TavQC.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	TavQC.pdf.p7m
ALLEGATO 2 (Prot. GE/2024/0019393)	CortonaPR-verb_art23_230528__signed.pdf
ALLEGATO 1 (Prot. GE/2024/0021010)	NTA.pdf.p7m
ALLEGATO 1 (Prot. GE/2024/0028501)	Modulo 4.pdf.p7m
ALLEGATO 2 (Prot. GE/2024/0028501)	Modulo 5.pdf.p7m
ALLEGATO 3 (Prot. GE/2024/0028501)	Relazione integrativa.pdf.p7m
ALLEGATO 4 (Prot. GE/2024/0028501)	Relazione PdR_Chiappini.pdf.p7m
ALLEGATO 5 (Prot. GE/2024/0028501)	23_256 - GC Mod 2.pdf.p7m
ALLEGATO 6 (Prot. GE/2024/0028501)	Modulo 3.pdf.p7m

DATO ATTO:

- che il piano attuativo in oggetto, in conformità all'art. 12, 64 delle NTA del RU, risulta coerente con il Regolamento Urbanistico Variante 7 bis del Comune di Cortona vigente;
- che il RU risulta coerente con:
 - il PSI approvato con Del.C.C. n° 112 del 21/12/2023 e successiva Del.C.C. n° n° 24 del 15/04/2024 avente in oggetto "Aggiornamento del Quadro Conoscitivo e presa d'atto delle rettifiche richieste dalla Regione ai sensi art. 21 della L. R. 10 novembre 2014 n. 65 a seguito della chiusura della Conferenza Paesaggistica, ai fini della Conformazione ai contenuti del PIT-PPR".
 - il PTCP - Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 37 del 08.07.2022.
- che sia PSI 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.
- che il Piano di Recupero in oggetto risulta altresì coerente con il Piano Strutturale Intercomunale approvato con Del.C.C. n° 112 del 21/12/2023 e successiva Del.C.C. n° n° 24 del 15/04/2024;

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

VERIFICATO:

- che 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;

ACCERTATO, in base a quanto riportato nella relazione del Responsabile del Procedimento, che 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 25/01/2024 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.

PRESO ATTO che, ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, in ragione 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.

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

VISTA la Relazione del Responsabile del Procedimento

Acquisito il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

DELIBERA

1. di prendere atto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 04.09.2023 con la quale si è preso atto del Documento Preliminare per la verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R. 10/2010, redatto dal progettista del Piano di Recupero e di farla propria;
2. di prendere atto del parere dell'Autorità Competente in materia di VAS ai fini dell'esclusione della Variante al 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. Si confermano le prescrizioni espresse dagli Enti Competenti e allegate"*.
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 demolizione e ricostruzione volumetriche incongrue in Località Montanare n. 78 nel Comune di Cortona di proprietà di Chiappini Donatella, i cui elaborati sono di seguito elencati:

ALLEGATO 1 (Prot. GE/2023/0010719)	Richiesta.pdf.p7m
ALLEGATO 3 (Prot. GE/2023/0010719)	Elaborato A - Relazione tecnica.pdf.p7m
ALLEGATO 5 (Prot. GE/2023/0010719)	Elaborato C - Relazione progetto bioclimatico.pdf.p7m
ALLEGATO 7 (Prot. GE/2023/0010719)	Tav01-inquadramento territoriale.pdf.p7m
ALLEGATO 8 (Prot. GE/2023/0010719)	Tav02-stato attuale.pdf.p7m
ALLEGATO 9 (Prot. GE/2023/0010719)	Tav03-individuazione degradi e categorie

	d_intervento.pdf.p7m
ALLEGATO 12 (Prot. GE/2023/0010719)	Decreto_n.24345_del_09-12-2022.pdf.p7m
ALLEGATO 2 (Prot. GE/2023/0013856)	Modulo 1.doc
ALLEGATO 6 (Prot. GE/2023/0013856)	Relazione PdR_Chiappini.pdf.p7m
ALLEGATO 1 (Prot. GE/2023/0024376)	Relazione integrativa.pdf.p7m
ALLEGATO 2 (Prot. GE/2023/0024376)	Modulo 2_rev01.pdf
ALLEGATO 4 (Prot. GE/2023/0024376)	riduzione_effetti_negativi.docx.p7m
Documento Originale (Prot. GE/2023/0035667)	Elaborato D - Verifica assoggettabilita VAS.pdf.p7m
ALLEGATO 2 (Prot. GE/2024/0006598)	Elaborato A - Relazione tecnica.pdf.p7m
Elaborato A - Relazione tecnica.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	Elaborato A - Relazione tecnica.pdf.p7m
Elaborato E - Documentazione fotografica.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	Elaborato E - Documentazione fotografica.pdf.p7m
Elaborato F - verifiche PIT-PPR.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	Elaborato F - verifiche PIT-PPR.pdf.p7m
Tav04b-proposta PdR.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	Tav04b-proposta PdR.pdf.p7m
Tav05b-fili fissi e distanze.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	Tav05b-fili fissi e distanze.pdf.p7m
TavQC.pdf.p7m (Prot. GE/2024/0008450)	TavQC.pdf.p7m
ALLEGATO 2 (Prot. GE/2024/0019393)	CortonaPR-verb_art23_230528__signed.pdf
ALLEGATO 1 (Prot. GE/2024/0021010)	NTA.pdf.p7m
ALLEGATO 1 (Prot. GE/2024/0028501)	Modulo 4.pdf.p7m
ALLEGATO 2 (Prot. GE/2024/0028501)	Modulo 5.pdf.p7m
ALLEGATO 3 (Prot. GE/2024/0028501)	Relazione integrativa.pdf.p7m
ALLEGATO 4 (Prot. GE/2024/0028501)	Relazione PdR_Chiappini.pdf.p7m
ALLEGATO 5 (Prot. GE/2024/0028501)	23_256 - GC Mod 2.pdf.p7m
ALLEGATO 6 (Prot. GE/2024/0028501)	Modulo 3.pdf.p7m

--	--

- Rapporto del Garante della Comunicazione relativa alla fase di adozione
- Relazione del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 65/2014

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 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.

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