



Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. 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 ed il Comune di Cortona (AR), per la verifica dell'adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica del *PIANO DI RECUPERO* per la riconversione edilizia di fabbricato secondario in Località Metegliano nel Comune di Cortona.

I Seduta del 19/01/2022

Il giorno 19/01/2022, sono convenuti e presenti in videoconferenza, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) i seguenti rappresentati convocati in videoconferenza con nota del 22/12/2021, prot. regionale n. 0496289;

per la Regione Toscana

- Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Rovena Xhaferi, funzionario del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.

la Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Siena, Grosseto e Arezzo

- Arch. Federico Salvini con delega prot. Regionale n. 0013026 del 14/01/2022;

la **Provincia di Arezzo** è assente e con nota registrata al protocollo regionale con n. 0014924 del 17/01/2022, ha trasmesso il proprio parere di competenza in riferimento all'oggetto della presente Conferenza, che si allega;

per il Comune di Cortona

- Arch. Silvia Vespasiani - Responsabile del Procedimento per Autorizzazione Paesaggistica dell'Ufficio Urbanistica e Ing. Natascia Volpi – P.O. dell'Ufficio Urbanistica;

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 9.40

Il Comune, con nota acquisita al protocollo regionale Prot. n. 0466613 del 01/12/2022, ha richiesto al Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio la convocazione della presente conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT/PPR, per esaminare il Piano Attuativo di cui all'oggetto.

In data 22/12/2021, con prot. Regionale n. 0496289 la Regione Toscana ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della presente Conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, indetta per la data odierna.

A seguito della convocazione della Conferenza da parte della Regione, il Comune ha trasmesso, con nota registrata al prot. Reg. n. 0500528 del 27/12/2021, l'elenco dei seguenti elaborati con relativi codici (impronta digitale):

DOCUMENTO	NOME	CODICE IMPRONTA DIGITALE
ALLEGATO 9 (Prot. GE/2019/0035026)	C-NTA-PDR.pdf.p7m	e3eb0495e3b8d349cc5295b4368193b8
ALLEGATO 11 (Prot. GE/2019/0035026)	E-Modello per la redazione del documento preliminare di VAS ai sensi dell.pdf.p7m	8480993c738db66f8506540cfc10f589



ALLEGATO 3 (Prot. GE/2021/0012047)	Tavola 01 – Stato di fatto.pdf.p7m	c0a5a9150049a0e2a6175e38f8774c0d
ALLEGATO 4 (Prot. GE/2021/0012047)	Tavola 02 - Documentazione fotografica.pdf.p7m	9a9496f06507a4ee050dd2fc1c2a3119
ALLEGATO 5 (Prot. GE/2021/0012047)	Degradì-Superfetazioni e volume SDF.pdf.p7m	95b24f57acda3a98f29cdf2402a327f5
ALLEGATO 6 (Prot. GE/2021/0012047)	Tavola 04 – Progetto urbanistico.pdf.p7m	db9ea1574df66270285f6f04028d6d04
ALLEGATO 7 (Prot. GE/2021/0012047)	Tavola 05 – Sovrapposto.pdf.p7m	616fe394968ed979cc21f558102c2fb4
ALLEGATO 8 (Prot. GE/2021/0012047)	A-REL-PDR-Adeguate.pdf.p7m	218d4755202cc0516678e149f9a2c9ba
ALLEGATO 9 (Prot. GE/2021/0012047)	E-Relazione Illustrativa L65-14.pdf.p7m	1eb536f60e6509e6a20f68f28b2195b8
ALLEGATO 1 (Prot. GE/2021/0022442)	PERIZIA STRAGIUDIZIALE ASSEVERATA CON GIURAMENTO Bonanno-Metelliano.pdf.p7m	01740dda87f00974eff34ddb3b6ed7d7
Cert Resp Proc Art.23 PIT – Bonanno.pdf.p7m	Cert Resp Proc Art. 23 PIT – Bonanno.pdf.p7m	d9fe231e0b85803f88889d50db0988df

Il comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie" della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Deliberazione del C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 stabilisce che *"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 dei 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, ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del Piano, è chiamata a verificare il rispetto delle prescrizioni d'uso contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici presenti; per tale valutazione costituiscono parametri di riferimento le prescrizioni della Disciplina dei Beni paesaggistici, di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Il Comune di Cortona è dotato di Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 6 del 22.01.2007 e Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 39 del 27.05.2020

L'Amministrazione Comunale conferma che gli interventi previsti dal Piano di Recupero risultano coerenti con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e con tutti gli strumenti della pianificazione sovraordinati (PS, PTCP e PIT), come certificato dal responsabile del Procedimento contestualmente alla richiesta di Convocazione della Conferenza. L'AC conferma altresì che il PdR è anche conforme agli strumenti comunali vigenti.



Dall'esame della documentazione trasmessa risulta che il Piano di Recupero interessa un'area distinta catastalmente al FG. 148 p.lle nn.227,404 e nello specifico un aggregato edilizio esistente posto in località Metelliano a Pergo di Cortona e classificato quale sottozona a matrice storica "A". Il sistema insediativo è costituito da un gruppo di edifici costruiti in fasi temporali diverse, aggregati all'interno di un tessuto continuo e compatto; presenta i caratteri tipici dell'edilizia rurale storica del cortonese con caratteri architettonici, storici, artistici e ambientali. Le aggregazioni edilizie hanno destinazione residenziale o destinate a contenere servizi per l'abitazione e si presentano con una tecnologia costruttiva di tipo tradizionale, con strutture verticali in muratura mista di pietra e mattoni e strutture orizzontali, solai e tetto, in legno, articolata nella tipica gerarchia strutturale-(travi e correnti) e scempiato di mezzane che sorreggono il pavimento e/o il manto di copertura.

Il PdR prevede:

- la demolizione parziale di un annesso sul retro dell'edificio principale dove sono presenti due caldaie; il locale rimanente avrà le caratteristiche di un vano ad uso esclusivamente tecnico – superficie demolita 7.80 mq e volume demolito 19.90 mc;
- il recupero del volume secondario per realizzare un servizio igienico sul fronte posteriore del fabbricato denominato "monocellula" e precisamente sopra l'annesso che si trova addossato a quest'ultimo – superficie recuperata 7.53mq e volume recuperato 18.45 mc;
- lavori di restauro sul fabbricato "monocellula", interventi di adeguamento strutturale delle murature e dei solai lignei, riorganizzazione funzionale interna, sostituzione delle parti componenti che non presentano i caratteri della tradizione costruttiva locale, e valorizzazione di tutti gli elementi architettonici interni ed esterni di pregio.

L'AC conferma che l'annesso oggetto di demolizione è una superfetazione ed è privo di valore.

Dalla documentazione trasmessa si evince che il fabbricato oggetto di demolizione parziale e il fabbricato oggetto di ristrutturazione edilizia, sono stati costruiti antecedentemente al 1967 e in epoche diverse. *Allo stato attuale il fabbricato "monocellula" si trova in stato di abbandono da un punto di vista funzionale, presenta una struttura in muratura portante in pietra, all'interno è al grezzo, privo di pavimentazione e di scala di collegamento, pur essendoci la presenza dell'originario collegamento sul solaio del piano primo. L'ampliamento sul prospetto retro, costruito in una fase successiva, si presenta allo stesso stato grezzo e con elementi di scarsa continuità stilistica e architettonica del fabbricato, nonché con un grado di evoluzione tipologica incompleto.*

Dalla Relazione Illustrativa si legge che l'intervento, per la sua collocazione specifica essendo posizionato sul retro dell'edificio nel suo lato a monte e per le sue caratteristiche intrinseche, non interferisce sulle vedute di Cortona ... ed inoltre non nuoce alla qualità paesaggistica dell'area poiché gli interventi si mimetizzano con la natura preesistente senza compromettere la gestione attuale e futura del sito in questione.

La Conferenza riscontra che dal punto di vista paesaggistico il contesto dell'intervento è quello degli insediamenti rurali sparsi lungo le viabilità poderali che si diramano dalla circonvallazione principale lungo i versanti collinari, caratterizzati da coltivazioni a olivo e da vegetazione arboreo-arbustiva lungo gli assi viari e a delimitare i campi coltivati, e lungo i corsi d'acqua.

La Conferenza richiama che il Comune di Cortona ricade nell'ambito di Paesaggio n. 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana" e l'area oggetto del Piano di Recupero ricade interamente nel perimetro del vincolo paesaggistico di cui al D.M 05/04/1973 G.U.170 denominato "Zone di Torreone, Teccognano, Martignone, Metegliano, Pergo, Montanare,



Novoli sita nel territorio del comune di Cortona" la cui motivazione è "[...] la zona predetta riveste paesaggisticamente notevole interesse pubblico perché costituita in parte dalle propaggini della ubertosa 'Conca d'Oro cortonese' e in parte dagli ameni pendii collinari ancora ricchi di vegetazione ad alto fusto, formando nella sua totalità un vasto complesso panoramico altamente qualificato, avente valore estetico e tradizionale godibile da numerosi punti di vista e di belvedere. Inoltre questo complesso paesistico è arricchito da un autentico insediamento storico, monumentale costituito da ville settecentesche, da conservati sparsi nuclei rurali medioevali e da case poderali, tipiche della bonifica settecentesca in Valdichiana, esso è attraversato da una strada panoramica provinciale dalla quale si ha la visione stupenda di Cortona, della lussureggiante Valdichiana, degli ameni e storici colli di Sepoltaglia, dell'Ossaia e del crinale del passo di Novoli". L'area oggetto di intervento è altresì interessata da Beni paesaggistici ai sensi dell'art.142, co.1 del D.lgs 42/2004, lett.c) per la fascia fluviale del corso d'acqua "Borro di Mitigliano INF. N.162".

Si riportano qui di seguito le prescrizioni applicabili al presente intervento, contenute nella Disciplina d'uso del vincolo di cui al D.M. (Allegato 3B - Sezione 4 del PIT-PPR).

3.c.1. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti:

- *il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali contemporanei, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici del medesimo;*
- *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);*
- *in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.*

3.c.3. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.6. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono ammessi a condizione che:

- *siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, del patrimonio edilizio e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- *siano mantenuti i con i quadri visivi (fondali e panorami, skylines, belvedere);*
- *(...)*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- *(...)*

3.c.II. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- *venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante,*



storicamente strutturante il contesto territoriale;

- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, ... e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

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

Considerato che l'area è interessata dall'art.142, co.1 del D.lgs 42/2004, lett.c), si riportano le disposizioni contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B, Art. 8, di interesse per il Piano in oggetto:

8.3. Prescrizioni

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

(...)

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
(...)

La Soprintendenza chiede al Comune di svolgere ulteriori approfondimenti sulla proposta progettuale. L'Arch. Salvini propone di effettuare un sopralluogo al fine di meglio valutare la compatibilità della soluzione proposta con il complesso edilizio e il contesto circostante e di verificare possibili alternative progettuali maggiormente coerenti e conservative dei caratteri propri dell'immobile.

La Conferenza sospende i lavori alle ore 11.00 per riprenderli successivamente al sopralluogo .

II seduta del 26/09/2022

Il giorno 26/09/2022, sono convenuti e presenti in videoconferenza, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) i seguenti rappresentanti convocati in videoconferenza con nota del 07/09/2022, prot. regionale n. 0341435;

per la **Regione Toscana**

- Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Rovena Xhaferi, funzionario del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.



la Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Siena, Grosseto e Arezzo

Arch. Federico Salvini con delega prot. Regionale n. 0013026 del 14/01/2022;

la Provincia di Arezzo

- Arch. Stefania Vanni – Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale e Luca Menci - Istruttore

per il Comune di Cortona

- Arch. Silvia Vespasiani - Responsabile del Procedimento per Autorizzazione Paesaggistica dell'Ufficio Urbanistica

La Conferenza riprende i propri lavori alle ore 12.10.

Il Comune, con nota acquisita al protocollo regionale Prot. n. 0322255 del 18/08/2022, ha trasmesso al Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio la seguente documentazione integrativa da parte del Proponente e derivante dagli esiti del sopralluogo congiunto effettuato con la Soprintendenza:

- *Tav_04_P_Urbanistico_Adeg_Conferenza_Servizi.pdf.p7m* "Tav. 4 _ Definizione urbanistica ed edilizia degli interventi".

Il Comune, con nota acquisita al protocollo regionale Prot. n. 0364981 del 26/09/2022, ha trasmesso l'impronta informatica HASH della documentazione integrativa.

DOCUMENTO	NOME	CODICE IMPRONTA DIGITALE
Tav_04_P_Urbanistico_Adeg_Conferenza_Servizi.pdf.p7m	Tav. 4 _ Definizione urbanistica ed edilizia degli interventi	29388aadcf557b3ea955be4a38bdf6d5329c9da5b182dd5bb22738e35bf6aeb

In data 07/09/2022, con prot. Regionale n. 0341435 la Regione Toscana ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della presente Conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, indetta per la data odierna.

In via preliminare la Conferenza ripercorre l'esito della precedente seduta del 19/01/2022, che si era conclusa con la richiesta al Comune di svolgere degli approfondimenti in merito alla soluzione proposta e il sopralluogo da effettuare da parte della Soprintendenza finalizzato a verificare possibili alternative progettuali.

La Soprintendenza, in seguito al sopralluogo effettuato dall'Arch. Federico Salvini in data 24/01/2022 alla presenza dei Tecnici incaricati dal Proponente del Piano di Recupero, rileva che la morfologia e la distribuzione degli ambienti sono tali da non permettere significative alternative progettuali se non di lieve entità. Viene comunque verificato che il punto di inserimento del nuovo volume presenta una limitata visibilità ed alcuna criticità a livello percettivo per l'assenza di pubbliche vedute panoramiche e per la cospicua vegetazione circostante facente parte degli arredi verdi del parco che circonda l'intero complesso. Inoltre, verificato con particolare riguardo il rispetto della prescrizione 3.c.3. del D.M. 05/04/1973, ritenuta in sede di istruttoria del PdR potenzialmente ostativa all'intervento, in quanto la trasformazione risulta in grado di mantenere «il carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema»;



Si prende atto che la nuova documentazione integrativa, elaborata da parte del Proponente a seguito del sopralluogo del 24/01/2022, "*Tav_04_P_Urbanistico_Adeg_Conferenza_Servizi.pdf.p7m*", riporta la stessa soluzione progettuale con lievi modifiche all'impianto distributivo interno.

La Conferenza, alla luce di quanto sopra riportato e tenendo presente che il PdR propone una riattivazione della funzione abitativa del fabbricato "monocellula" attraverso la realizzazione del nuovo servizio igienico e la demolizione parziale del locale tecnico, rileva tuttavia alcune criticità riguardanti:

- le NTA, all'art. 10 riportano che l'intervento riguarderà le aree di pertinenza, *quali aie, piazzali, lastricati, muretti, giardini, orti, pozzi, elementi di verde, viali alberati*, - si rileva la loro mancata rappresentazione nell'elaborato grafico dal quale desumere la consistenza degli interventi pertinenziali proposti dal PdR;
- le NTA, all'art.12, comma d) è riportato che *eventuali volumi interrati per garage, cantine, locali di servizio, potranno essere realizzati nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. (Art. 12 delle NTA del RU vigente)* - si rileva la non chiarezza della norma tenendo conto gli interventi proposti dal piano di Recupero;

Conclusioni

La Conferenza esaminati gli elaborati trasmessi dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta e sopralluogo effettuato dalla Soprintendenza in data 24/01/2022, visto il parere pervenuto dalla Provincia, verificata la conformità degli interventi previsti dal PdR con le prescrizioni dei beni paesaggistici di cui alla scheda di vincolo D.M 05/04/1973 G.U.170 e dell'Elaborato 8B, Art. 8, esprime 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 e le seguenti prescrizioni:

- qualora ci siano degli interventi pertinenziali, siano riportato negli elaborati grafici la loro consistenza con dettagli e finiture. La Conferenza ritiene che con riferimento alle soluzioni progettuali e alla loro fattibilità potranno essere svolti i necessari approfondimenti nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004;
- sia eliminato dalle NTA all'art. 12, il comma d) "*Eventuali volumi interrati per garage, cantine, locali di servizio, potranno essere realizzati nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. (Art. 12 delle NTA del RU vigente)*";

La Conferenza chiede all'AC di rivedere complessivamente le NTA in modo tale che i contenuti delle stesse siano coerenti con gli interventi proposti dal PdR e allineati con quanto rappresentato negli elaborati grafici.

La Soprintendenza prescrive l'obbligo di adottare a livello costruttivo di dettaglio, materico e cromatico, soluzioni formali coerenti e in continuità all'edificio esistente, che saranno verificate nelle successive fasi di definizione del progetto in sede autorizzativa ex art. 146 del Codice. In particolare il rivestimento in bozze di pietra arenaria facciavista, la stilatura dei giunti con malta di calce, il dettaglio di gronda e i manti di copertura, oltre gli infissi esterni, dovranno essere garanti di un corretto inserimento paesaggistico col contesto di riferimento.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 12.40



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

*Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione
del Paesaggio*

per la **Regione Toscana**

Arch. Domenico Bartolo Scrascia _____

Per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo**

Arch. Federico Salvini

la **Provincia di Arezzo**

Arch. Stefania Vanni

per il **Comune di Cortona**

Arch. SILVIA VESPASIANI