



PROVINCIA
DI AREZZO

SETTORE EDILIZIA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Ufficio Pianificazione Territoriale

Via L. Spallanzani, 23
52100 Arezzo
Telefono +39 0575 392575
mail svanni@provincia.arezzo.it
Sito web www.provincia.arezzo.it
C.F. 80000610511
P.IVA 00850580515

Regione Toscana
Direzione Urbanistica
Settore Tutela, Riqualificazione e
Valorizzazione del Paesaggio

Via di Novoli, 26
50127 - Firenze

Ufficio
Pianificazione
Territoriale

Prot. n. / Arezzo,

P.E.C.: regionetoscana@postacert.toscana.it

Oggetto: Comune di Cortona (AR) - Convocazione Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art.23, comma 3 della Disciplina del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico, per l'esame del "Piano di Recupero per la riconversione edilizia di fabbricato secondario in Località Metegliano". Video Conferenza.

In riferimento alla richiesta di parere di nostra competenza, ai sensi dell'art. 23, co. 3, della disciplina del PIT, con valenza di Piano paesaggistico, pervenuta il 23/12/2021 con prot. n. 30428 da parte della Direzione Urbanistica, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, questa Amministrazione Provinciale, trasmette il proprio parere in riferimento all'ordine in oggetto: Comune di Cortona (AR) - Convocazione Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art.23, comma 3 della Disciplina del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico, per l'esame del "Piano di Recupero per la riconversione edilizia di fabbricato secondario in Località Metegliano". Video Conferenza.

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

IL DIRIGENTE

Settore Edilizia e Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Dreassi

Comune di Cortona (AR)- Convocazione Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art.23, comma 3 della Disciplina del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico, per l'esame del "Piano di Recupero per la riconversione edilizia di fabbricato secondario in Località Metegliano". Video Conferenza.

In data 23/12/2021 con prot. n. 30428, è pervenuta a questo Settore da parte della Direzione Urbanistica, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Toscana, la richiesta di parere di nostra competenza in riferimento al "Piano di Recupero per la riconversione edilizia di fabbricato secondario in Località Metegliano".

Dalla consultazione della documentazione relativa al progetto presentato per il piano di recupero emerge quanto segue:

- l'area di intervento ricade in loc. Metegliano nel Comune di Cortona e precisamente nel foglio n. 148, part.lla 227-419;
- il progetto prevede una modesta riconversione di volumetria addossata all'edificio principale ed il contestuale recupero della stessa quale ampliamento in sopraelevazione di una parte di edificio esistente.

In relazione ai contenuti del P.T.C. della Provincia di Arezzo, approvato con D.G.C n. 72/2000, l'area ove insiste il fabbricato risulta compresa all'interno delle seguenti invarianti strutturali:

1. Dalla *Carta dei Tipi e Varianti del paesaggio agrario e delle Zone Agronomiche*, l'intervento ricade in un'area 7.a, Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato, fronte nord-est dal Valdarno alla Valdichiana;
2. Dalla *Carta della Disciplina Urbanistica Territoriale con valenza Paesistica*, l'intervento ricade all'interno di un'area di Tutela Paesistica delle Ville;
3. Dalla *Carta di sintesi delle schedature di aggregati, ville e strutture urbane*, l'intervento interessa una villa e giardino di non comune bellezza, cod. AP1308 - V1726, "Villa il Cipresso" loc. S.Angelo, Cortona;

Il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, approvato con D.G.P. n. 72 del 16.05.2000, riconosce nell'area in oggetto tutele di salvaguardia dei valori paesistici ed ambientali, in particolare:

Art. 22 Le direttive specifiche per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario prevedono:

Tipo 7a, Sistema territoriale dell'oliveto terrazzato; variante a, fronte nord-est dal Valdarno alla Valdichiana:

1. Identità dei luoghi, valore paesaggistico, difesa del suolo, regimazione delle acque, documento materiale della cultura, specificità areale e valore economico del prodotto, sono, insieme, elementi che caratterizzano tale sistema territoriale come invariante strutturale da tutelare integralmente, anche tramite una politica selettiva dei finanziamenti agricoli, sia nella destinazione integrale a uliveto, che nelle tecniche costruttive e nei materiali dei muri a retta, anche attraverso il recupero degli uliveti abbandonati e la eliminazione delle forme invasive del bosco.

2. Non sono da prevedere nuove abitazioni rurali...;

3. Piani di dettaglio di iniziativa comunale, a seguito del censimento del patrimonio edilizio rurale, potranno considerare l'ampliamento dei rustici dei complessi edilizi esistenti al fine di destinare parti della costruzione principale a fini agrituristici; e ciò mediante la determinazione di regole edilizie tali da non alterare i caratteri dell'architettura rurale dei luoghi, salvaguardando in ogni caso gli edifici di maggior pregio architettonico, tipologico e documentario.

Art. 25. Direttive per i beni culturali ed ambientali e le aree di degrado del territorio aperto.

a) I complessi edilizi individuati come ville e giardini "di non comune bellezza" o edifici specialistici antichi dovranno essere interessati da una normativa di dettaglio che contenga la classificazione di valore degli edifici, le destinazioni d'uso compatibili e i livelli di trasformabilità dei singoli edifici e delle aree di pertinenza. Tali aree di pertinenza non sono da destinare alla localizzazione di nuovi interventi di edificazione. La puntuale e definitiva perimetrazione delle stesse spetta ai Comuni. E' da far salva la possibilità, tramite la procedura della valutazione di seguito indicata, di realizzare nuovi annessi agricoli nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza. Tale valutazione sarà finalizzata alla verifica di compatibilità architettonica e paesistica, in relazione alla formazione di nuovi annessi agricoli, sulla base di:

1) analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stessa, se minore dell'area di pertinenza;

2) definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;

3) simulazione prospettiche delle alternative;

4) modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza. All'interno delle aree di pertinenza sono da prevedere, inoltre, la conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute. L'elenco dei complessi individuati è riportato nell'Allegato D alle presenti norme.

In relazione ai contenuti della Variante al P.T.C adottata con D.C.C. n.29 del 25/06/2021, l'intervento ricade:

dalla Tavola QP. 5 *Patrimonio territoriale provinciale. Invarianti Strutturali – Struttura insediativa (Invariante III)*, l'area interessa una Villa e Giardini “di non comune bellezza” (III.d), cod. AP_1308_V_26 e l'area di pertinenza dell'aggregato storico (III.b), cod. AP_1308_AG_09_A.

Il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale adottato riconosce nell'area in oggetto tutele di salvaguardia dei valori paesistici ed ambientali, in particolare:

III.b Aggregati storici e relative aree di pertinenza

...ad integrazione e per il miglior conseguimento delle “Indicazioni per le azioni” del PIT/PPR, sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l'effetto di:

- *Valorizzare ed assicurare la permanenza e l'ammodernamento della rete commerciale di vicinato e dei servizi, strettamente integrata alla configurazione degli aggregati storici.*
- *Mantenere e valorizzare le relazioni (fisiche, funzionali e paesaggistiche) tra le configurazioni urbane di antica formazione e gli spazi aperti di relativa pertinenza.*
- *Contrastare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e, nel contempo, incentivare e favorire la permanenza residenziale, laddove si siano conservati, tipi edilizi monofamiliari di antica formazione.*
- *Mantenere per gli aggregati caratterizzati quali poli di attrazione turistica, un adeguato equilibrio tra la funzione residenziale e la funzione turistica in relazione alla dotazione di servizi e delle attrezzature.*
- *Assicurare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, tramite la definizione di classificazioni di valore da attribuire per singola unità edilizia, ovvero per forme di aggregazioni più complesse (tessuti, isolati, ecc.), anche finalizzate all'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso, tenendo conto dei differenziati ruoli territoriali dei diversi aggregati storici.*
- *Salvaguardare il valore paesaggistico degli aggregati storici, nella loro configurazione storicamente consolidata, da realizzarsi tramite la rigorosa e prioritaria tutela dell'intorno territoriale contiguo (“Area di pertinenza”) nel quale sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato e sono invece da favorire e preferire il recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario, la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.*

Nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato da realizzarsi nelle aree di pertinenza dei centri antichi devono essere adeguatamente motivati in relazione alla compatibilità paesaggistica e, a tal fine, si deve procedere secondo le seguenti modalità:

- *analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non;*

preesistenze architettoniche, anche “minori”, significative) al fine di evidenziare il “disegno del suolo” all’interno del quale inserire, in modo organico, gli interventi previsti tutelando le preesistenze significative;

- *definizione di regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico (tipi edilizi non meramente indicativi, modalità di aggregazione, caratteri delle aree di pertinenza edilizia e modalità delle recinzioni e del verde di decoro, sezioni stradali-tipo e modalità di pavimentazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici ecc.);*
- *determinazione di adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri architettonici dell’edificato preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; modalità di rapporto con il suolo, nelle aree collinari e montane, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta), in modo da determinare la continuità del disegno urbano e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati storici, i nuclei e l’edilizia sparsa di antica formazione eventualmente presenti;*
- *conservazione delle visuali aperte e libere, dei punti di vista panoramici e dei coni visivi verso il territorio aperto che caratterizzano la connotazione paesistico percettiva degli aggregati storici e le relative aree di pertinenza, facente parte integrante e sostanziale del bene patrimoniale in oggetto.*

III.d Ville e giardini “di non comune bellezza” e relative aree di pertinenza.

...Ad integrazione e per il miglior conseguimento delle “Indicazioni per le azioni” del PIT/PPR, sono in via prioritaria da ricercare localizzazioni, previsioni e indicazioni propositive che determinino l’effetto di:

- *Conservare e recuperare la qualità storica, architettonica e documentaria delle Ville e dei giardini di non comune bellezza, nella loro configurazione storicamente consolidata, commisurata alla classificazione di valore riportata negli elenchi del precedente Paragrafo 2 che costituisce riferimento per la puntuale definizione delle destinazioni d’uso compatibili e dei livelli di trasformabilità delle diverse strutture e componenti costitutive, dei singoli manufatti e delle aree di pertinenza.*
- *Tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle aree di pertinenza delle ville e dei giardini, comprensive dei beni culturali ed ambientali che complessivamente costituiscono gli intorni territoriali paesaggisticamente rilevanti assimilati ad aree di pertinenza nelle quali sono da escludere nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato e sono invece da favorire e preferire: il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie a terrazzi e a ciglioni; la manutenzione della viabilità di interesse storico e di valore paesistico percettivo, comprensiva delle opere e degli elementi a corredo quali filari alberati, muri a retta, la valorizzazione dell’architettura rurale e della viabilità storica connessa con l’insediamento della “villa”.*

Nuove occupazioni ed impegni di suolo ineditato da realizzarsi nelle aree di pertinenza delle ville e dei giardini di non comune bellezza, comunque limitati alle sole attività commisurate al mantenimento e alla valorizzazione di prevalenti funzioni agricole, devono essere adeguatamente motivati in relazione alla compatibilità paesaggistica e, a tal fine, si deve procedere secondo le seguenti modalità:

- *analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stessa, se minore dell'area di pertinenza;*
- *definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di eventuale trasformazione a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;*
- *determinazione di adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, in questo quadro sono in via prioritaria da prevedere soluzioni volte alla conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute;*
- *definizione di specifiche soluzioni e disposizioni normative finalizzate alla conservazione e alla ricostruzione dei giardini e delle "chiuse" storiche, delle aree con sistemazioni a terrazzi o ciglioni, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché ambientalmente compatibili sul piano delle tecniche costruttive e dei materiali impiegati, di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.*

Tanto sopra premesso, considerato in particolar modo che l'intervento non interessa nuove occupazioni ed impegni di suolo inedito, in quanto trattasi di modesta riconversione di volumetria e contestuale recupero della stessa quale ampliamento in sopraelevazione dell'edificio esistente, si ritiene che il piano di recupero in oggetto, non presenti elementi di incompatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, fermo restando l'impiego di materiali e l'utilizzo di soluzioni architettoniche coerenti con i caratteri del complesso esistente "Villa il Cipresso" e che comportino i minori effetti di alterazione al complesso architettonico.

IL DIRIGENTE

Settore Edilizia e Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Dreassi