

Oggetto: Piano di recupero per demolizione e ricostruzione di manufatti incongrui da trasformare ai fini abitativi e realizzazione di garage interrato pertinenziale a fabbricato di civile abitazione, N.A. San Marco in Villa. Proponenti Mazzi Giuseppe e altri. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- In data 28/11/2014 è entrata in vigore la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” che abroga la L.R. 01/2005.
- Il RU del Comune di Cortona è stato approvato con Del. C.C. n. 60 del 30/09/2011 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 46 del 16/11/2011 e all’art. 12 delle NTA stabilisce che gli interventi che eccedono la categoria del restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo. Sempre l’Art. 12 stabilisce inoltre che nella redazione dei progetti *“dovranno essere proposti interventi tesi alla eliminazione delle seguenti classi di superfetazioni:*
- *[...] - superfetazioni volumetriche, quali [...] gli intasamenti delle aree di pertinenza.*
- *L’eventuale recupero delle superfici delle superfetazioni demolite potrà essere effettuato solo attraverso l’approvazione dello specifico piano di recupero.”*
- In data 05/12/2013 con prot. n. 29421 i Sig.ri Mazzi Giuseppe, Mazzi Alberto, Cacioppi Franco e Cacioppi Silvana hanno richiesto l'approvazione del Piano di Recupero per la demolizione e ricostruzione di manufatti incongrui da trasformare ai fini abitativi siti in Loc. San Marco in Villa.
- Visto il progetto relativo al Piano Attuativo in oggetto redatto dall’Arch. Valter Petrucci per la parte urbanistica, e dal geol. Franco Bulgarelli Landucci

Vista la relazione del responsabile del procedimento, redatta ai sensi dell’Art. 33 della L.R., nella quale si è potuto riscontrare quanto segue:

- La proprietà dei richiedenti è attualmente composta da una parte di un fabbricato principale destinato ad abitazione (foglio 144 part. 263), da alcuni annessi ad uso accessorio (foglio 144, part. 263 e part. 101), e da terreno circostante (foglio n. 144 part. 100). Il fabbricato principale e gli annessi di cui al foglio n. 144 part. 263 risultano di proprietà Cacioppi Franco e Cacioppi Silvana, mentre il terreno individuato dalla part. hn. 100 del foglio catastale n. 144 e l’annesso di cui al foglio n. 144 part. 101, risultano di proprietà di Mazzi Alberto e Mazzi Giuseppe.
- Ai fini della presentazione del presente piano di recupero tutte le proprietà interessate, Mazzi Giuseppe, Mazzi Alberto, Cacioppi Franco e Cacioppi Silvana, hanno sottoscritto, in data 17/07/2012, una scrittura privata nella quale si accordano sulle modalità di intervento proposte nel PdR in oggetto e sulla presentazione al Comune di detto Piano di Recupero.
- La proposta riguarda edifici e terreni siti in N.A. San Marco in Villa ricadenti interamente in Zona A del RU (Art. 12 delle NTA) e all’interno dell’*Area di tutela paesistica delle ville e degli edifici specialistici antichi e degli elementi significativi del paesaggio* (Art. 50 delle NTA del RU).
- Il fabbricato di nuova edificazione ricade, inoltre, all’interno dell’invariante ambientale del PS *Coltivazioni a Maglia Fitta* (Art. 3.4.1.16)
- Il presente PdR, operando su edifici degradati (superfetazioni volumetriche), ne prevede la demolizione ed il recupero attraverso la realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso abitativo.

- Si prevede inoltre la realizzazione di un garage interrato pertinenziale al fabbricato dei Sig.ri Cacioppi, secondo le modalità e disposizioni di cui all'Art. 12 delle NTA del RU.
- Gli interventi da eseguire sono quindi riconducibili alla demolizione dei fabbricati esistenti, individuati negli elaborati con la lettera "A", e il successivo recupero delle volumetrie e delle superfici, con la realizzazione di una unità abitativa, contraddistinta negli elaborati grafici con la lettera "C", oltre alla realizzazione di un garage interrato pertinenziale all'abitazione principale, contrassegnato dalla lettera "D".
- Per quanto riguarda l'annesso contrassegnato dalla lettera "B", se ne prevede la sola demolizione senza recupero volumetrico.
- Infine saranno realizzate le sistemazioni esterne delle aree pertinenziali ai fabbricati con opere che prevedono la realizzazione di aree di parcheggio, sistemazione della viabilità esistente e realizzazione di nuova viabilità interna di accesso all'unità abitativa e al verde privato.
- Il progetto del presente piano attuativo è organizzato in n.1 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.
- Il progetto non prevede, infatti, la realizzazione di opere o impianti di interesse pubblico pertanto gli elaborati non hanno individuato opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nè la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico e/o l'indicazione delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare.

Dato atto che sono stati acquisiti i seguenti pareri richiesti dalla legge

Art. 36 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. 38 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. 38 del PIT.

Commissione Edilizia

In data 11/09/2014 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 154/14: *"PARERE FAVOREVOLE. Dovranno essere presentati nuovi elaborati grafici che non tengano conto dei volumi dell'edificio "B", che dovrà essere indicato in demolizione senza ricostruzione"*.

RICORDATO che in data 09/02/2015 con nota prot.n. 4060 sono state fornite le integrazioni richieste con il suddetto verbale della Commissione Edilizia e Urbanistica e pertanto gli elaborati della proposta di PdR trasmessi dai richiedenti risultano i seguenti:

- Tav. 1 – Cartografia (dicembre 2013)
- Tav. 2 – Stato attuale e proposta di intervento (dicembre 2013)
- Tav. 3 – Stato attuale – Proposta di intervento (febbraio 2015)
- Tav. 4 – Degradi – Computo delle superfici e delle volumetrie (febbraio 2015)
- Tav. 5 – Programma di intervento e relazione tecnica architettonica – Progetto Bioclimatico Previsione degli effetti negativi sull'ambiente – Previsione delle spese necessarie, tempi e fasi per l'attuazione del Piano (febbraio 2015)
- Tav. 6 - Norme tecniche di attuazione (febbraio 2015)
- Tav. 7 - Documentazione fotografica (dicembre 2013)
- Perizia tecnica ai sensi della Del.G.C. n. 181 del 23/11/2011
- Scrittura privata tra i committenti
- Relazione Geologica-Tecnica redatta dal Geol. Franco Bulgarelli

Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011

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.

Vista la certificazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi di legge, e allegata alla presente deliberazione, nella quale si accerta e certifica che:

- Il piano attuativo in oggetto, in conformità all'art. 12 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, adottato con Del.C.R. n. 58 del 02/07/2014.
- il piano attuativo in oggetto risulta COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona. (nuova articolazione ai sensi dell'art. 33 co.2 della L.R. 65)

Dato atto che:

- Il Piano Attuativo, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 10/02/2015.
- Il piano attuativo in oggetto è escluso dalla procedura di V.A.S. ai sensi dell'Art. 14, co.3 della L.R. 65/14 in quanto non costituente quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.lgs. 152/2006.
- 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 della Variante e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune in data .

che, pertanto, visto quanto sopra riportato, **SI DÁ ATTO** che il piano attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico vigenti;

Visti gli elaborati da adottare, costituenti il Piano Attuativo per l'*Attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti incongrui da trasformare ai fini abitativi e realizzazione di garage interrato pertinenziale a fabbricato di civile abitazione*, proposto dai Sig. ri Mazzi Giuseppe, Mazzi Alberto, Cacioppi Franco e Cacioppi Silvana e redatto dall'Arch. Valter Petrucci per la parte urbanistica, e dal geol. Franco Bulgarelli per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche

Dato atto che occorre procedere all'adozione, per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al Piano Attuativo per l'*Attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti incongrui da trasformare ai fini abitativi e realizzazione di garage interrato pertinenziale a fabbricato di civile abitazione*, proposto dai

Sig. ri Mazzi Giuseppe, Mazzi Alberto, Cacioppi Franco e Cacioppi Silvana e redatto dall'Arch. Valter Petrucci per la parte urbanistica, e dal geol. Franco Bulgarelli per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Tav. 1 – Cartografia (dicembre 2013)
- Tav. 2 – Stato attuale e proposta di intervento (dicembre 2013)
- Tav. 3 – Stato attuale – Proposta di intervento (febbraio 2015)
- Tav. 4 – Degradi – Computo delle superfici e delle volumetrie (febbraio 2015)
- Tav. 5 – Programma di intervento e relazione tecnica architettonica – Progetto Bioclimatico
- Previsione degli effetti negativi sull'ambiente – Previsione delle spese necessarie, tempi e fasi per l'attuazione del Piano (febbraio 2015)
- Tav. 6 - Norme tecniche di attuazione (febbraio 2015)
- Tav. 7 - Documentazione fotografica (dicembre 2013)
- Perizia tecnica ai sensi della Del.G.C. n. 181 del 23/11/2011
- Scrittura privata tra i committenti
- Relazione Geologica-Tecnica redatta dal Geol. Franco Bulgarelli
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 65/2014. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T n. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

Dato atto che, in seguito all'entrata in vigore della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" che abroga la L.R. 01/2005, ogni qual volta, negli elaborati del Piano in oggetto, viene fatto riferimento alla L.R. 01/2005 è da intendersi riferito alla L.R. 65/2014;

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

VISTO l'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014;

VISTO l'art.42 "Attribuzioni dei consigli" del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif.;

D E L I B E R A

DI ADOTTARE, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014 il progetto relativo al Piano Attuativo per l'*Attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti incongrui da trasformare ai fini abitativi e realizzazione di garage interrato pertinenziale a fabbricato di civile abitazione*, proposto dai Sig. ri Mazzi Giuseppe, Mazzi Alberto, Cacioppi Franco e Cacioppi Silvana e redatto dall'Arch. Valter Petrucci per la parte urbanistica, e dal geol. Franco Bulgarelli per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Tav. 1 – Cartografia (dicembre 2013)
- Tav. 2 – Stato attuale e proposta di intervento (dicembre 2013)
- Tav. 3 – Stato attuale – Proposta di intervento (febbraio 2015)
- Tav. 4 – Degradi – Computo delle superfici e delle volumetrie (febbraio 2015)
- Tav. 5 – Programma di intervento e relazione tecnica architettonica – Progetto Bioclimatico

- Previsione degli effetti negativi sull'ambiente – Previsione delle spese necessarie, tempi e fasi per l'attuazione del Piano (febbraio 2015)
- Tav. 6 - Norme tecniche di attuazione (febbraio 2015)
- Tav. 7 - Documentazione fotografica (dicembre 2013)
- Perizia tecnica ai sensi della Del.G.C. n. 181 del 23/11/2011
- Scrittura privata tra i committenti
- Relazione Geologica-Tecnica redatta dal Geol. Franco Bulgarelli
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 65/2014. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T n. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

Di dare atto che, in seguito all'entrata in vigore della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" che abroga la L.R. 01/2005, ogni qual volta, negli elaborati del Piano in oggetto, viene fatto riferimento alla L.R. 01/2005 è da intendersi riferito alla L.R. 65/2014;

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

di dare mandato al Responsabile del Procedimento di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di approvazione dei piani attuativi;

VISTA l'urgenza, con separata votazione, con unanime risultato favorevole, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.