

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2016/62	05/02/2016	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
Relatore: BASANIERI FRANCESCA		

OGGETTO:

Piano di recupero per l'attuazione degli interventi di trasformazione, adeguamento e ampliamento di alcuni fabbricati residenziali e relativi annessi in Loc. Fratticciola Proprietà Noor Heravi. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/14

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- 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. 36 delle NTA stabilisce che “*gli interventi di sostituzione edilizia per superfici superiori ai limiti fissati per ogni singola sottozona potranno essere realizzati previa redazione di Piano di Recupero con le modalità previste dalla legge.*”
- In data 30/10/2015 con prot. n. 33858 il Sig. Heravi Noor ha richiesto l'approvazione del Piano di Recupero per l'attuazione degli interventi di trasformazione, adeguamento e ampliamento di alcuni fabbricati residenziali e relativi annessi siti in Loc. Fratticciola.
- In data 12/11/2015 (prot. n. 35524) sono pervenute ulteriori integrazioni alla documentazione trasmessa il 30/10/2015.
- In data 27/11/2015 (prot. n. 37344) ed in data 17/12/2015 (prot. n. 39281) sono pervenute ulteriori integrazioni così come richieste dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 13/11/2015 e (parere n. 231/15).
- In data 16/01/2016 (prot. n. 1304) sono pervenute le integrazioni così come richieste dalla Commissione Edilizia comunale nella seduta del 18/12/2015 e (parere n. 266/15).

Visto il progetto relativo al Piano Attuativo in oggetto redatto dall'Arch. Enrico Lavagnino per la parte urbanistica, e dal geol. Benedetta Chidini per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche.

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

Il complesso immobiliare oggetto di PdR, di proprietà del richiedente, è individuato catastalmente al Foglio n. 209 part. n. 120, 122, 209, 183, 23, 123, 142, 24, 207, così come meglio individuato negli elaborati grafici del PdR.

La proposta riguarda edifici e terreni siti in Loc. Fratticciola ricadenti interamente in *Zona E4* del RU (Art. 35, 36 e 41 delle NTA).

Il progetto interessa alcuni edifici esistenti, facenti parte di un complesso immobiliare di scarso valore edilizio frutto di pregresse trasformazioni, che hanno compromesso per intero la struttura originaria dell'edificio principale e che hanno visto la realizzazione, negli anni 60, di edifici accessori oggi in stato di degrado e abbandono, in parte pericolanti e completamente inutilizzati, coinvolgendo nell'abbandono lo stesso edificio principale ed anche i terreni limitrofi facenti parte del complesso immobiliare.

Le intenzioni degli attuatori del Piano di Recupero sono quelle di riutilizzare i fabbricati esistenti per realizzare la propria abitazione, per realizzare un'abitazione complementare per i loro ospiti e riattivare le possibilità agricole del podere attraverso il potenziamento dell'uliveto esistente, la piantumazione di un nuovo vigneto, la creazione di spazi complementari per orti e giardini e adeguare le volumetrie di servizio per costruire una piccola cantina e locali agricoli per magazzino e autorimessa dei mezzi agricoli da utilizzare per la coltivazione del podere.

Gli interventi da eseguire sono quindi la demolizione degli edifici degradati esistenti (Edifici A, B, C e D) oggi adibiti ad annessi per realizzarvi, una nuova abitazione e nuovi annessi a parità di Volume e Superficie Utile lorda (SUL).

Sull'edificio principale, identificato negli elaborati con la lettera E, si prevede invece la ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione (intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché con la stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico). Sempre sull'edificio E si prevede l'addizione funzionale di cui all'Art. 41 delle NTA del RU nei limiti di 50mq di Superficie eUtile e 50mq di Superficie non Residenziale per ogni unità abitativa esistente.

Nel caso in esame, essendo due le unità abitative pre-esistenti, si prevede la realizzazione, nel totale, di 100 mq di Su e 100 mq di Snr.

Gli interventi, non eccedono la categoria della sostituzione edilizia e non sono riconducibili alla ristrutturazione edilizia.

Infine saranno realizzate le sistemazioni esterne dell'area pertinenziale con sistemazione di aree ad orto e giardino.

Il progetto del presente piano attuativo è organizzato in n.3 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 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. 23 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. 23 del PIT.

Ricordato che in data 13/11/2015 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione

Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 231/15 il seguente parere:

Si sospende richiedendo la seguente documentazione integrativa:

1. *Dovrà dimostrata la regolarità edilizia degli immobili presenti attraverso la reazione di apposita perizia come previsto dal R.E.C.*
2. *Dovranno essere presentate gli elaborati sovrapposti delle piante, prospetti e sezioni;*
3. *Dovrà essere prodotta la documentazione mancante di cui all'Art. 111 della L.R. 65/14 e all'Art. 5 delle NTA del RU;*
4. *Sezioni ambientali con evidenziati i movimenti di terra rapportati all'intera area di intervento;*
5. *Sia data indicazione di quale processo tipologico indicato alla Tav. 3 è stato preso come riferimento per la progettazione dei nuovi edifici.*
6. *Verifica di tutti i parametri richiesti dal R.U.*
7. *Dimostrazione tecnica della necessità del maggiore aumento dell'altezza dell'edificio principale.*

Preso atto che successivamente alle integrazioni richieste dalla Commissione Edilizia del 13/11/15 e pervenute con note prot. n. 37344 del 27/11/2015 e prot. n. 39281 del 17/12/2015, il progetto è stato nuovamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che, in data 18/12/2015 ha espresso il seguente parere n. 266/15:

Parere favorevole alle seguenti condizioni:

1. *Ai fini della proposta della pratica al Consiglio Comunale dovranno essere presentati tutti gli elaborati di cui all'Art. 109 della L.R. 65/14 e all'Art. 5 delle NTA del RU non ancora forniti.*
2. *Le volumetrie di nuova realizzazione dovranno essere contenute nel rispetto della Sc, della SUL e del Vve in demolizione (come definiti dal D.P.G.R. 64/R/2015): in tal senso gli elaborati di cui al PdR sono da intendersi come schemi progettuali.*
3. *Per l'edificio principale, non ritenendo esaustive le motivazioni di necessità di maggiore altezza, l'altezza esterna in gronda dovrà coincidere con quella attuale.*
4. *Ai fini della proposta della pratica al Consiglio Comunale dovrà essere fornito il piano quotato dello stato attuale, modificato e sovrapposto e la Tav. 8 dovrà essere integrata con un maggior numero di sezioni significative evidenziando le eventuali opere di sostegno necessarie e tendendo a limitare, in ogni caso, i movimenti di terreno a quanto strettamente necessario ed indispensabile alla realizzazione dei nuovi fabbricati.*

Preso atto che in data 16/01/2016, con nota prot. n. 1304, sono pervenuti i nuovi elaborati del PdR adeguati alle richieste della commissione edilizia del 18/12/2015 e pertanto gli elaborati definitivi della proposta di PdR risultano i seguenti:

- Tav. 01 – Inquadramento territoriale
- Tav. 02 – Planimetria generale – Piante, prospetti e sezioni degli edifici esistenti
- Tav. 03 – Processo tipologico dell'edilizia rurale di pianura
- Tav. 04 – Degrado degli edifici esistenti e progetto urbanistico con le categorie di intervento
- Tav. 05 – Planimetria generale di progetto
- Tav. 06 – Schemi di progetto dei nuovi edifici
- Tav. 07 – Planimetria Generale sovrapposto

- Tav. 08 – Sovrapposto – Sezioni ambientali con evidenziati i movimenti di terra
- Tav. A – Relazione tecnica e repertorio cartografico
- Tav. B – Norme tecniche di attuazione
- Tav. 09 – Relazione e documentazione integrativa
- Tav. 10 – Relazione, progetto bioclimatico e previsione di massime spese per l’attuazione del piano
- Relazione geologica
- Attestazioni e certificazioni di cui all’art. 5 del DPGR 53/R/2011

Preso atto che successivamente, il Piano di Recupero in questione è stato oggetto di una nuova commissione Edilizia nella quale, con parere n. 36 del 03/02/2016 è stato espresso il seguente parere:

A rettifica quanto stabilito al punto 2 del precedente parere n. 266 del 18/12/2015 le volumetrie di nuova realizzazione dovranno essere contenute nel rispetto della Sc, della SUL e del V in demolizione come definiti rispettivamente agli Artt. 15, 10 e 23 del DPGR 64/R/2013 in linea con quanto stabilito nella pratica "Ricognizione parametri e definizioni introdotte dal DPGR64/R/2013" di cui al precedente parere: in tal senso gli elaborati di cui al PdR sono da intendersi come schemi progettuali. Rimangono ferme le condizioni e prescrizioni di cui ai punti 1, 3 e 4 del suddetto parere.

Visto che, sulla scorta di quanto stabilito dalla Commissione Edilizia l’ufficio ha provveduto a calcolare in maniera esatta i parametri Sc, Sul e volume V in demolizione come definiti dal DPGR suddetto ottenendo le seguenti risultanze:

- Sc in demolizione = $92,66 + 127,53 + 76,57 + 110 = 406,76 \text{ m}^2$
- Sul in demolizione = $92,66 + 127,53 + 76,57 + 110 = 406,76 \text{ m}^2$
- V in demolizione = $291,67 + 643,52 + 256,51 + 324,46 = 1.516,16 \text{ m}^3$

Ritenuto, pertanto, che gli edifici oggetto di ricostruzione (Edificio 02, Cantina, Annesso 01, Annesso 02) di cui alla Tav. 06 dovranno essere realizzati nel rispetto delle superfici e volumi sopra stabiliti.

Considerato che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

Dato atto che nella Relazione del Responsabile del Procedimento del 05/02/2016 facente parte degli elaborati da adottare, al paragrafo 2.3, si evidenziano note e correzioni errori materiali agli elaborati presentati.

Dato atto 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, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015;
- 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 05/02/2016
- 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.

Preso atto che 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 in data 05/02/2016

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

Vista la precedente Deliberazione del Consiglio comunale avente ad oggetto la "*Ricognizione parametri e definizioni introdotte dal DPGR64/R/2013*";

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 trasformazione, adeguamento e ampliamento di alcuni fabbricati residenziali e relativi annessi* siti in Loc. Fratticciola, proposto dal Sig. Noor Heravi e redatto dall'Arch. Enrico Lavagnino per la parte urbanistica, e dalla geol. Benedette Chidini per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Tav. 01 – Inquadramento territoriale
- Tav. 02 – Planimetria generale – Piante, prospetti e sezioni degli edifici esistenti
- Tav. 03 – Processo tipologico dell'edilizia rurale di pianura
- Tav. 04 – Degrado degli edifici esistenti e progetto urbanistico con le categorie di intervento
- Tav. 05 – Planimetria generale di proogetto
- Tav. 06 – Schemi di progetto dei nuovi edifici
- Tav. 07 – Planietria Generale sovrapposto
- Tav. 08 – Sovrapposto – Sezioni ambientali con evidenziati i movimenti di terra
- Tav. A – Relazione tecnica e repertorio cartografico
- Tav. B – Norme tecniche di attuazione
- Tav. 09 – Relazione e documentazione integrativa
- Tav. 10 – Relazione, progetto bioclimatico e previsione di massime spese per l'attuazione del piano
- Relazione geologica
- 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

che l'attuazione del Piano di Recupero in oggetto dovrà essere subordinata alle seguenti prescrizioni e condizioni:

- (a) Le volumetrie di nuova realizzazione dovranno essere contenute nel rispetto della Sc, della SUL e del V in demolizione come definiti rispettivamente agli Artt. 15, 10 e 23 del DPGR 64/R/2013 in linea con quanto stabilito nella precedente Deliberazione relativa alla "Ricognizione parametri e definizioni introdotte dal DPGR64/R/2013": in tal senso gli elaborati di cui al PdR sono da intendersi come schemi progettuali.
- (b) Per l'edificio principale l'altezza esterna in gronda dovrà coincidere con quella attuale.
- (c) Limitare, in ogni caso, i movimenti di terreno a quanto strettamente necessario ed indispensabile alla realizzazione dei nuovi fabbricati.
- (d) gli edifici oggetto di ricostruzione (Edificio 02, Cantina, Annesso 01, Annesso 02) di cui alla Tav. 06 dovranno essere realizzati nel rispetto delle superfici e volumi sotto stabiliti.

$$\text{Sc in demolizione} = 92,66 + 127,53 + 76,57 + 110 = \mathbf{406,76 \text{ m}^2}$$

$$\text{Sul in demolizione} = 92,66 + 127,53 + 76,57 + 110 = \mathbf{406,76 \text{ m}^2}$$

$$\text{V in demolizione} = 291,67 + 643,52 + 256,51 + 324,46 = \mathbf{1.516,16 \text{ m}^2}$$

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.

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.;

DELIBERA

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 trasformazione, adeguamento e ampliamento di alcuni fabbricati residenziali e relativi annessi* siti in Loc. Fratticiola, proposto dal Sig. Noor Heravi e redatto dall'Arch. Enrico Lavagnino per la parte urbanistica, e dalla geol. Benedette Chidini per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Tav. 01 – Inquadramento territoriale
- Tav. 02 – Planimetria generale – Piante, prospetti e sezioni degli edifici esistenti

- Tav. 03 – Processo tipologico dell’edilizia rurale di pianura
- Tav. 04 – Degrado degli edifici esistenti e progetto urbanistico con le categorie di intervento
- Tav. 05 – Planimetria generale di progetto
- Tav. 06 – Schemi di progetto dei nuovi edifici
- Tav. 07 – Planimetria Generale sovrapposto
- Tav. 08 – Sovrapposto – Sezioni ambientali con evidenziati i movimenti di terra
- Tav. A – Relazione tecnica e repertorio cartografico
- Tav. B – Norme tecniche di attuazione
- Tav. 09 – Relazione e documentazione integrativa
- Tav. 10 – Relazione, progetto bioclimatico e previsione di massime spese per l’attuazione del piano
- Relazione geologica
- 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 l’attuazione del Piano di Recupero in oggetto rimane subordinata alle seguenti prescrizioni e condizioni:

- (e) Le volumetrie di nuova realizzazione dovranno essere contenute nel rispetto della Sc, della SUL e del V in demolizione come definiti rispettivamente agli Artt. 15, 10 e 23 del DPGR 64/R/2013 in linea con quanto stabilito nella precedente Deliberazione relativa alla "Ricognizione parametri e definizioni introdotte dal DPGR64/R/2013": in tal senso gli elaborati di cui al PdR sono da intendersi come schemi progettuali.
- (f) Per l’edificio principale l’altezza esterna in gronda dovrà coincidere con quella attuale.
- (g) Limitare, in ogni caso, i movimenti di terreno a quanto strettamente necessario ed indispensabile alla realizzazione dei nuovi fabbricati.
- (h) gli edifici oggetto di ricostruzione (Edificio 02, Cantina, Annesso 01, Annesso 02) di cui alla Tav. 06 dovranno essere realizzati nel rispetto delle superfici e volumi sotto stabiliti.

$$\text{Sc in demolizione} = 92,66 + 127,53 + 76,57 + 110 = \mathbf{406,76 \text{ m}^2}$$

$$\text{Sul in demolizione} = 92,66 + 127,53 + 76,57 + 110 = \mathbf{406,76 \text{ m}^2}$$

$$\text{V in demolizione} = 291,67 + 643,52 + 256,51 + 324,46 = \mathbf{1.516,16 \text{ m}^2}$$

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 appassaggi 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.

DI STABILIRE 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, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 200, n.267.