

COMUNE DI CORTONA

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R 65/2014

Oggetto: Piano di Recupero per la demolizione di annessi a fabbricato principale e la realizzazione di una nuova unità abitativa in Loc. Sodo. Proponenti: Nanni Manura e altri. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014.

Premesso che:

- in data 19/03/2015 con prot. n. 8909 le Sig.re Nanni Maura, Nanni Stefania e Sgraragli Ada hanno richiesto l'approvazione del Piano di Recupero, redatto ai sensi dell'Art. 12 della NTA del RU, per il recupero di annessi a fabbricato principale sito in Loc. Sodo nel Comune di Cortona.

- con successive integrazioni, non ultima l'integrazione pervenuta con prot. n. 17835 del 06/06/2016, sono stati forniti ulteriori elaborati a corredo della pratica presentata (in parte integrativi, in parte sostitutivi) di aggiornamento delle scelte progettuali e di adeguamento sia al parere della Commissione Edilizia Integrata che alla sopraggiunta Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015 di approvazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

- visto il progetto relativo al Piano di Recupero in oggetto redatto dall'Ing. Daniele Briganti e dal geom. Massimo Baldolunghi per la parte urbanistica, e dal geol. Luca Castellani per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche.

La richiesta di Piano di Recupero riguarda la demolizione di alcuni annessi incongrui ubicati in Zona A ed il recupero delle superfici demolite mediante ricostruzione di un nuovo edificio nel limite dei 50mt dalla originaria collocazione come ammesso dall'Art. 12 delle NTA del RU.

L'area soggetta a piano di recupero comprende un edificio principale (identificato nel progetto con la lettera A) e i restanti annessi (identificati nel progetto con le lettere B, C e D) destinati rispettivamente a sgombero, cantina-legnaia e conigliera di proprietà delle Sig.re Nanni Maura, Nanni Stefania e Sgraragli Ada.

Il fabbricato principale ed i relativi annessi di pertinenza sono censiti al N.C.E.U. al Foglio n. 106 p.lla 34 sub 3, p.lla 33 e p.lla 306, mentre il terreno facente parte del PdR è censito al N.C.T. al foglio n. 106, p.lla 219.

L'individuazione dell'area di recupero è stata effettuata secondo i criteri di cui all'elaborato denominato "Allegato 6: Relazione integrativa sulla individuazione della zona di recupero".

Il fabbricato principale è stato realizzato presumibilmente nei primi anni dell'800 in quanto già riportato in mappa del Catasto Leopoldino del 1823. Per i restanti annessi oggetto di demolizione la perizia tecnica redatta dal geom. Massimo Baldolunghi ne attesta la costruzione prima del 1956.

Il piano di recupero prevede quindi la demolizione dei fabbricati B, C e D ed il recupero delle superfici demolite mediante sostituzione edilizia con realizzazione di un nuovo edificio da adibire ad uso abitativo.

Il nuovo edificio di progetto è proposto come volume semplice costituito da un unico corpo di fabbrica eretto su un unico piano fuori terra, con tetti a capanna leggermente sfalsati tra di loro posti parallelamente alle attuali scarpate dei terrazzamenti. Lo stesso fabbricato è posto su di un terrazzamento esistente in maniera da non alterare la morfologia dei luoghi.

Il piano prevede inoltre la realizzazione di un garage interrato a servizio del fabbricato principale realizzato ai sensi dell'Art. 12 delle Nta del RU, nel limite di 3mq ogni 10mq di Sul esistente del

fabbricato principale. Detto garage sarà realizzato in una porzione del piano interrato del fabbricato di nuova realizzazione.

Il progetto del piano di recupero non prevede la realizzazione di nuove viabilità: l'accesso al nuovo fabbricato avverrà utilizzando l'accesso carrabile esistente. La zona centrale dell'area soggetta a PdR, corrispondente all'attuale aia, verrà inghiaiaata come il vialetto di accesso e sarà destinata a parcheggio esterno ed area di manovra per i mezzi, a servizio sia del nuovo fabbricato che di quello esistente.

Si comunica che

è intenzione del Comune di Cortona dare corso alle procedure di adozione, ai sensi dell'Art. 111 della L.R. 65/2014, del Piano di Recupero per la demolizione di annessi a fabbricato principale e la realizzazione di una nuova unità abitativa, proposto dalle Sig.re Nanni Maura, Nanni Stefania e Sergagli Ada, i cui elaborati presentati, sono di seguito elencati:

- Tav. 1: Cartografia (Marzo 2015)
- Tav. 2*: Planimetria generale attuale e di progetto – Sezioni territoriali stato attuale, stato di progetto e sovrapposto (Gennaio 2016)
- Tav. 3: StatoAttuale – Piante, prospetti e sezioni delle varie unità di intervento – Schema planivolumetrico (Marzo 2015)
- Tav. 4*: Stati di progetto - Piante, prospetti e sezioni – Schema planivolumetrico – Particolare pergolato e muro adiacente scala (Marzo 2015)
- Tav. 5: Schema di smaltimento acque reflue domestiche – Verifiche di legge – Planimetria unità minime di intervento (Marzo 2015)
- Tav. 6i: Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Giugno 2015)
- Tav. 7i*: Planimetria generale attuale e di progetto – Sezioni territoriali stato attuale, stato di progetto e stato sovrapposto (Gennaio 2016)
- Tav. 8i*: Valutazione parametri urbanistici ai sensi del D.P.G.R. 64/R del 11/11/2013 (Settembre 2015)
- Tav. 9i: Sezioni territoriali lato nord fabbricato principale stato attuale, stato di progetto e sovrapposto. Particolare sistemazioni delle limitrofa proprietà conseguenti alal demolizione dei fabbricati addossati (Settembre 2015)
- Relazione Tecnica ai sensi della De.G.C. n. 181 del 23/11/201 (aprile 2016)
- Allegato 2: Descrizione storico, fisico, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano (Marzo 2015)
- Allegato 3: Relazione tecnico-urbanistica (Marzo 2015)
- Allegato 4: Progetto Bioclimatico (Marzo 2015)
- Allegato 5: Documentazione fotografica (Marzo 2015)
- Allegato 6: Relazione integrativa sulla individuazione della zona di recupero (Giugno 2015)
- Allegato 7: Relazione illustrativa degli aspetto socio-economici rilevanti per l'uso del territorio (Giugno 2015)
- Allegato 8: Relazione di fattibilità (Giugno 2015)
- Allegato 9: Relazione sulle condizioni di degrado dell'area interessata dalla ricostruzione (aprile 2016)
- Allegato 9i: Norme tecniche di attuazione (aprile 2016) integrate dell'Art.12 di cui al paragrafo 2.3 della Relazione del Responsabile del Procedimentoredatta ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 65/14
- Allegato 10: Documentazione fotografica estesa a largo raggio (Settembre 2015)
- Documentazione fotografica (Marzo 2015)
- Documentazione fotografica “simulata” (Marzo 2015)

- Relazione tecnico-urbanistica-paesaggistica (Marzo 2015)
- Relazione geologica (Marzo 2015)
- Relazione di congruità al PIT (giugno 2016)
- Relazione paesaggistica (giugno 2016)
- Rilievo delle alberature esistenti nell'area di intervento ed indicazione delle alberature da abbattere (giugno 2016)
- Certificazione del Responsabile del Procedimento ai fini della conferenza dei Servizi di cui all'Art. 23 co.3 della disciplina di Piano del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
- Verbale della conferenza dei servizi del 13/10/2016
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 33 della L.R. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

Di tale volontà ne è dato pubblicità mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Cortona del presente rapporto e della bozza di delibera.

Della pubblicazione di tale rapporto ne sarà data comunicazione al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014.

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Pietro Zucchini