

## **PIANO DI RECUPERO**

**PER LA RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DIRUTO  
DI CUI ALLA SCHEDATURA n. 630 DELLA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO  
EDILIZIO DI VALORE IN AMBITO EXTRAURBANO**

**LOC. TORREONE – CORTONA (AR)**

**PROPRIETÀ: SALVADORI LAPO – ALUNNO PAOLA**

**ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.T n. 65/2014**

### **CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(art.33 – L.R. 65/2014)

**Adozione con delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

## **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(ai sensi dell'Art. 33 co.2 della L.R. 65/2014)

L'articolo 33 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predisporre una relazione che dà motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU, pertanto,

PREMESSO che:

In data 18/03/2014 con prot. n. 12122 i Sig.ri Alunno Paola e Salvadori Lapo hanno richiesto l'approvazione del Piano di Recupero, redatto ai sensi della Scheda n. 630 della Disciplina del patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano del RU, per il ripristino di volumi mancanti sito in loc. Torreone a Cortona.

Con successive integrazioni, prot. n. 16363 del 26/05/2015, prot. n. 5392 del 14/02/2017 e prot. n. 22666 del 12/07/2017, sono stati forniti ulteriori elaborati a corredo della pratica presentata (in parte integrativi, in parte sostitutivi) di aggiornamento delle scelte progettuali.

Visto il progetto relativo al Piano di Recupero in oggetto redatto dall'Ing. Luca Lodovichi e dal geom. Gianfranco Farsetti per la parte urbanistica, e dal geol. Nicola d'Ubaldo per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto segue.

### **1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO**

La richiesta di Piano di Recupero riguarda la ricostruzione di una struttura diruta situata nella proprietà dei Sig.ri Salvadori Lapo e Alunno Paola, posta in Cortona, Loc. Palazzone-Torreone censita catastalmente al foglio n. 147 part. 359.

Detto edificio diruto risulta ubicato nella fascia del cono collinare di Cortona, a monte del complesso monumentale denominato "Il Palazzone".

La struttura diruta oggetto del presente PdR risulta inserita come manufatto n.3 all'interno della scheda n. 630 della disciplina del patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano per la quale la scheda prevede, attraverso Piano di Recupero *"per il manufatto n. 3 è in ogni caso previsto l'eventuale ripristino dei volumi mancanti"*.

L'area soggetta a piano di recupero comprende solo l'edificio oggetto di ricostruzione, mentre la scheda n. 630 si riferisce ad un edificio principale posto poco più a monte sempre di proprietà dei Sig.ri Alunno-Salvadori all'interno della quale si distinguono l'edificio principale e alcuni annessi posti nelle immediate adiacenze del fabbricato principale e il oggetto di intervento identificato anch'esso come annesso e posto poco più a valle.

La ricostruzione riguarda un rudere di cui attualmente rimangono in essere solo i muri perimetrali. Il progetto prevede la ricomposizione plani-volumetrica della struttura, dedotta dai rilievi e dalle indagini effettuate sul rudere in questione e documentate nella Relazione R.4d (Relazione sulle indagini e ricerche documentali sul rudere). Secondo quanto riportato sia nella Relazione R.4d che nella relazione denominata Perizia Tecnica il rudere in questione era in origine un edificio abitativo con corpo di fabbrica a forma pressochè rettangolare composto da due piani: piano terra

parzialmente interrato destinato a stalle e annessi, e piano primo, completamente fuori terra e destinato ad abitazione.

Sempre dalla Perizia Tecnica emerge che, le testimonianze storiche raccontano di un edificio denominato “La Casaccia” e riferibile al rudere in questione, costruito per volontà della famiglia Passerini intorno al 1850 e abitato da una famiglia che coltivava i terreni della parte nord-ovest del Castello del Palazzone, ma abbandonato nei primi anni del ‘900.

É prevista inoltre la sistemazione degli spazi esterni nel rispetto dei luoghi per morfologia, materiali e cromia dei colori utilizzati come meglio descritto negli elaborati progettuali.

La finalità dell’intervento è quindi quella di attuare quanto permesso dal RU recuperando un edificio dismesso e riqualificando l’area circostante.

Il progetto del piano di recupero non prevede la realizzazione di nuove viabilità, così come non sono previste opere di urbanizzazione essendo già presenti nelle vicinanze dell’area oggetto di intervento acquedotto e linee ENEL e Telecom.

Il progetto del presente piano attuativo è inoltre 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.

## **2. ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI RICHIESTI DALLA LEGGE, DELLE EVENTUALI SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DAGLI ALTRI SOGGETTI, PUBBLICI E PRIVATI INTERESSATI**

### **2.1. Acquisizione pareri richiesti dalla legge**

#### **Commissione Edilizia Integrata**

10/04/2015 il progetto è stato sottoposto all’esame Commissione Edilizia Integrata (Parere n. 85/2015) che ha espresso il seguente parere:

*“PARERE FAVOREVOLE al solo recupero del manufatto 3 in conformità alla Scheda n. 630. Per quanto riguarda il resto dei volumi proposti al recupero si esprime parere negativo in quanto lo stesso non previsto nella Scheda n. 630.*

*Il rivestimento dovrà essere realizzato in pietra, in maniera che la tessitura risponda alle caratteristiche tipologiche della zona.*

*Le stucature dovranno essere in calce di tipo tradizionale.*

*Gli elaborati dovranno essere adeguati alla normativa vigente (in particolare alla L.R. 65/14 e al PIT approvato) ed integrati con le prescrizioni di cui al presente parere.”*

Si evidenzia infatti che la richiesta originaria riguardava la ricostruzione di due edifici diruti, ma in seguito, così come richiesto dalla Commissione Edilizia Integrata la proposta si è limitata al recupero di uno solo dei due edifici diruti in conformità a quanto previsto anche dal Regolamento Urbanistico vigente, che prevede il ripristino dei volumi diruti solo per manufatto n. 3 della scheda n. 630 della disciplina del patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano. Relativamente all’altro manufatto si prevede solo il restauro dei muri esistenti quale testimonianza storica

dell'esistenza di un manufatto di cui oggi non è più accertabile l'originaria consistenza e configurazione. Per tale manufatto infatti, non essendo ricompreso nella scheda n. 630 suddetta, il ripristino è ammesso solo se ricorrono i presupposti di cui all'Art. 134 co. 1 lett. h) (accertamento della originaria consistenza e configurazione).

In data 26/05/2015 con nota prot. n. 16363 sono state fornite integrazioni al progetto adeguandolo così come richiesto dalla Commissione Edilizia Integrata e alla sopraggiunta Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015 di approvazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

### **Art. 23 del PIT**

L'area interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e pertanto il piano in oggetto è stata sottoposta all'esame della conferenza dei servizi prevista dall'Art. 23 delle NTA del P.I.T.

In data 30/09/2015 ha avuto luogo la prima seduta della Conferenza dei Servizi convocata ai sensi dell'Art.23 del PIT-PPR nella quale sono state richieste integrazioni come di seguito riportato:

*“tenuto conto che la documentazione allegata non è esaustiva ai fini dell'accertamento della reale consistenza originaria del rudere in oggetto, si ritiene necessario produrre i seguenti approfondimenti:*

- *Rilievo puntuale dello stato attuale dei luoghi al fine di verificare la consistenza delle fondazioni e altri elementi in grado di dimostrare la tipologia edilizia dell'eventuale fabbricato;*
- *Elementi in grado di garantire il riconoscimento dell'esistenza di due piani fuori terra;*
- *Documentazione storica in grado di rappresentare, anche attraverso disegni, la reale consistenza del fabbricato;*
- *Documentazione fotografica storica.”*

In data 26/05/2017, in seguito alle integrazioni pervenute con nota prot. n. 5392 del 14/02/2017, ha avuto luogo la seconda seduta della Conferenza suddetta che si è conclusa come di seguito riportato:

*“La conferenza, esaminati gli elaborati presentati, visto il rispetto dei valori paesaggistici e delle prescrizioni contenute nella scheda del D.M. 05/11/1956 G.U. 17 del 1956 Zona comprendente l'abitato di cortona e terreni circostanti (...), così come riportato nella sezione 4 – Elaborato 3B del PIT-PPR, esprime parere favorevole all'intervento con le seguenti prescrizioni:*

- *in considerazione del potenziale sedime archeologico dell'area occorrerà recepire integralmente quanto declinato nel parere della Soprintendenza sopra richiamato e allegato al presente verbale;*
- *al fine di mantenere l'assetto figurativo del paesaggio agrario tradizionale, non potranno essere realizzate piscine;*
- *al fine di mantenere l'assetto figurativo del paesaggio agrario tradizionale, non potranno essere realizzati manufatti esterni all'abitazione in grado di alterare la tipologia della casa rurale “povera”;*
- *con riferimento alle sistemazioni esterne, fermo restando quanto espresso dalla Soprintendenza nel parere del 23/09/2015 – n. prot. 16639 che andrà recepito, dovrà esser erealizzato il patio esterno posto in corrispondenza del secondo rudere (non sottoposto a ricpstruzione);*
- *l'altezza complessiva esterna misurata dal piano di campagna alla linea di gronda, non dovrà superare i 5,60ml, precisando altresì che l'altezza utile interna del piano terra, miruata all'intradosso della mezzana, non sia superiore a 2,60ml.”*

Si dà atto che successivamente, con prot. n. 22666 del 12/07/2017, sono pervenuti i nuovi elaborati adeguati secondo le prescrizioni impartite dalla Conferenza dei Servizi del 30/05/2017.

### **Altri pareri**

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

### **2.2. Acquisizione eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati interessati**

Al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

### **2.3. Acquisizione parere Autorità Competente in materia di VAS**

Il piano attuativo in oggetto è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 5 co. 3ter della L.R. 10/2015 in quanto, con le determinazioni sulle controdeduzioni alla variante generale al RU n. 7, approvate con Del.C.C. n. 42 del 11/05/2017, sono state accolte le osservazioni della Regione Toscana che chiedevano di sottoporre ai procedimenti di cui alla L.R. 10/2010 tutta la pianificazione attuativa.

In data 21/07/2017 l'Autorità Competente in materia di VAS ha espresso il seguente parere:

*“Vista la Relazione Motivata e vista la tipologia e l'entità degli interventi si ritiene di non dover procedere a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con le seguenti prescrizioni:*

- 1. Il trattamento dei reflui dovrà essere realizzato secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia;*
- 2. Dovrà essere previsto un sistema di stoccaggio e recupero delle acque pluviali.”*

### **2.3. Note e correzioni errori materiali agli elaborati presentati**

In seguito al parere della Conferenza paesaggistica e dell'autorità competente in materia di VAS sopra riportati, e alle integrazioni pervenute in data 12/07/2017 dove, in particolare nella relazione tecnica, si descrivono le modalità ricostruttive, si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

#### ***Art. 9– Prescrizioni in ottemperanza al Parere della Conferenza paesaggistica***

*In considerazione del potenziale sedime archeologico dell'area occorrerà recepire integralmente quanto declinato nel parere della Soprintendenza allegato al verbale della conferenza paesaggistica del 30/05/2017.*

*Al fine di mantenere l'assetto figurativo del paesaggio agrario tradizionale, non potranno essere realizzate piscine.*

*Al fine di mantenere l'assetto figurativo del paesaggio agrario tradizionale, non potranno essere realizzati manufatti esterni all'abitazione in grado di alterare la tipologia della casa rurale "povera".*

*Con riferimento alle sistemazioni esterne, fermo restando quanto espresso dalla Soprintendenza nel parere del 23/09/2015 – n. prot. 16639 che andrà recepito, dovrà esser erealizzato il patio esterno posto in corrispondenza del secondo rudere (non sottoposto a ricpstruzione).*

*L'altezza complessiva esterna misurata dal piano di campagna alla linea di gronda, non dovrà superare i 5,60ml, precisando altresì che l'altezza utile interna del piano terra, miruata all'intradosso della mezzana, non sia superiore a 2,60ml.*

In seguito al parere dell'autorità competente in merito all'esclusione del Pianodi Recupero in oggetto dalla procedura di verifica di assoggettabilità a a VAS del 21/07/2017 2017 si ritiene di dover integrare l'elaborato relativo alle NTA come segue:

***Art. 10 – Prescrizioni in ottemeperanza al Parere dell'autorità Competente in matria di VAS***

*Il trattamento dei reflui dovrà essere realizzato secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia.*

*Dovrà essere previsto un sistema di stoccaggio e recupero delle acque pluviali.*

In seguito all'istruttoria si ravvisa che, alcune parti dell'articolato della NTA sono da integrare come segue:

***Correzioni/integrazioni/precisazioni alle NTA***

All'art. 6 punto d) le parole "e ricostruttiva" sono abrogate e dopo le parole "di cui alla L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii." è aggiunto "secondo le categorie 1, 2 e 3 definite dalla "Disciplina per gli edifici di valore architettonico individuati nel territorio di Cortona" allegata alle N.T.A. del RU."

All'art. 6 dopo il punto d) è inserito il punto:

*"d<sub>bis</sub>)ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti previo accertamento dell'originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione NON comportanti modifiche alla sagoma originaria;"*

All'Art. 7, 4° alinea, sono inserite le parole "Fermo restando il planivolumetrico e l'involucro edilizio".

**2.4. Elaborati da adottare**

Visto il progetto relativo al PdR in oggetto gli elaborati definitivi della proposta di Piano di Recupero risultano i seguenti:

- Tav. R0: Inquadramenti cartografici ed ambientali (giugno 2017)
- Tav. R1: Rilievo fotografico del contesto (giugno 2017)
- Tav. R2: Categoria di degrado e di intervento (giugno 2017)
- Tav. R3: Analisi storico-inventariale edifici similari (giugno 2017)
- Tav. R4.a: Relazione storico evolutiva del manufatto (giugno 2017)
- Tav. R4.b: Rilievo del rudere ed ipotesi di ricostruzione (giugno 2017)
- Tav. R4.c: Rilievo particolareggiato del rudere (giugno 2017)

- Tav. R4.d: Relazioni sulle indagini e ricerche documentali sul rudere (giugno 2017)
- Tav. R5.a: Proposta di recupero ai fini abitativi (giugno 2017)
- Tav. R5.b: Planimetria dell'area attuale e di progetto (giugno 2017)
- Tav. R6: Previsioni ambientali per l'area (giugno 2017)
- Tav. R7: Relazioni ed N.T.A. del Piano integrate e corrette secondo le indicazioni del paragrafo 2.3 della presente relazione(gennaio 2017)
- Tav. R8: Documentazione della proprietà (giugno 2017)
- Inserimento foto ambientale dell'intervento (giugno 2017)
- Relazione di compatibilità paesaggistica (maggio 2015)
- Perizia tecnica (febbraio 2014)
- Relazione geologica (agosto 2012)
- Relazione di compatibilità paesaggistica Inserimento fotoambientale dell'intervento (maggio 2015)
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- 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
- Verbali della conferenza dei servizi ai sensi dell'Art. 23 del PIT del 30/09/2015 e del 30/05/2017

### **3. VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO , TENENDO CONTO DEGLI ULTERIORI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE VIGENTI**

Il piano attuativo in oggetto, in conformità all'art. 36 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.

### **4. ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE CHE IL PROCEDIMENTO SI SIA SVOLTO NEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI**

#### **4.1. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE**

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 19/09/2017.

#### 4.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

Come riportato anche al paragrafo 2.3 della presente relazione, il piano attuativo in oggetto è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 5 co. 3ter della L.R. 10/2015 e in data 21/07/2017, l'autorità competente, prendendo atto della "Relazione motivata di esclusione di assoggettabilità a VAS" ha ritenuto di poter escludere il PdR in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010.

#### 4.3. GARANTE DELLA COMUNCAZIONE

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 \_\_\_\_\_.

Per quanto sopra,

#### **SI DÁ ATTO che**

il piano attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico vigenti.

Si propone pertanto di DELIBERARE:

1. di prendere atto della Relazione Motivata redatta, ai sensi dell'Art. 5 co.3ter della L.R. 10/2010, dal progettista del piano di recupero e di farla propria;
2. di prendere atto altresì del parere dell'Autorità competente in materia di VAS ai fini dell'esclusione del PdR in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010 e di seguito riportato:  
*Vista la Relazione Motivata e vista la tipologia e l'entità degli interventi si ritiene di non dover procedere a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con le seguenti prescrizioni:*
  - *Il trattamento dei reflui dovrà essere realizzato secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti in materia;*
  - *Dovrà essere previsto un sistema di stoccaggio e recupero delle acque pluviali.*
3. l'adozione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al Piano di Recupero per per la ricostruzione di un edificio diruto sito in Loc. Torreone, proposto dai Sigg.ri Lapo Salvadori e Paola Alunno, i cui elaborati sono di seguito elencati:
  - Tav. R0: Inquadramenti cartografici ed ambientali (giugno 2017)
  - Tav. R1: Rilievo fotografico del contesto (giugno 2017)
  - Tav. R2: Categoria di degrado e di intervento (giugno 2017)
  - Tav. R3: Analisi storico-inventariale edifici similari (giugno 2017)
  - Tav. R4.a: Relazione storico evolutiva del manufatto (giugno 2017)
  - Tav. R4.b: Rilievo del rudere ed ipotesi di ricostruzione (giugno 2017)
  - Tav. R4.c: Rilievo particolareggiato del rudere (giugno 2017)
  - Tav. R4.d: Relazioni sulle indagini e ricerche documentali sul rudere (giugno 2017)

- Tav. R5.a: Proposta di recupero ai fini abitativi (giugno 2017)
  - Tav. R5.b: Planimetria dell'area attuale e di progetto (giugno 2017)
  - Tav. R6: Previsioni ambientali per l'area (giugno 2017)
  - Tav. R7: Relazioni ed N.T.A. del Piano (giugno 2017) integrate e corrette secondo le indicazioni del paragrafo 2.3 della Relazione del Responsabile del Procedimento (gennaio 2017)
  - Tav. R8: Documentazione della proprietà (giugno 2017)
  - Inserimento foto ambientale dell'intervento (giugno 2017)
  - Relazione di compatibilità paesaggistica (maggio 2015)
  - Perizia tecnica (febbraio 2014)
  - Relazione geologica (agosto 2012)
  - Relazione di compatibilità paesaggistica Inserimento fotoambientale dell'intervento (maggio 2015)
  - Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
  - 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
  - Verbali della conferenza dei servizi ai sensi dell'Art. 23 del PIT del 30/09/2015 e del 30/05/2017
  - Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 33 della L.R. 65/14
  - Rapporto del Garante della Comunicazione
4. 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 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.
5. che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

Cortona, li \_\_\_\_\_

***Il Responsabile del Procedimento***

***Ing. Marica Bruni***

U / NV