

PIANO DI RECUPERO
PER LA RICONVERSIONE DELLE VOLUMETRIE DEGRADATE
E LA REALIZZAZIONE DI NUOVE ABITAZIONI
CON CONTESTUALE VARANTE AL RU N. 11
PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA N. 120 DELLA DISCIPLINA DEL
PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE IN AMBITO EXTRAURBANO

“Podere Vagnotti” - Loc. S. Caterina - Fratta – CORTONA (AR)

Proposta dalla Società Cooperativa OPES EDIFICATRICE a.r.l.

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

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(art.33 – L.R. 65/2014)

Allegato alla 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 08/06/2013, con nota prot. n. 14502, la Soc. OPES EDIFICATRICE s.c.a.r.l. ha presentato il progetto relativo ad una Variante al RU per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano e la contestuale l'attuazione di un Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni site in Loc. S. Caterina – Fratta;

- in data 08/06/2013, con nota prot. n. 14503, la Soc. OPES EDIFICATRICE s.c.a.r.l. ha presentato il contestuale progetto relativo al Piano di Recupero per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni site in Loc. S. Caterina – Fratta;

- con Delibera di Giunta n. 51 del 08/05/2015, attraverso apposito atto di indirizzo, è stato dato mandato a questo ufficio di *“predisporre la documentazione necessaria per richiedere alla Regione la Convocazione della Conferenza di Copianificazione, senza procedere al preventivo Avvio del procedimento, e di verificare l'attivazione della procedura di accordo di pianificazione di cui all'art.41 della L.R. 65/14 ricorrendo i presupposti di contrasto con il PIT e con il PO”*;

- in data 26/11/2014 è entrata in vigore la L.R.10 novembre 2014 n. 65 “Norme per il governo del territorio” che abroga totalmente la L.R. 01/2005;

- in data 27/03/2015 la Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico;

- in data 07/07/2016 è stato siglato il Protocollo d'intesa finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo delle bonifica granducale della Valdichiana: ville-fattorie, case coloniche “leopoldine” e sistema podereale” approvato con Del.G.R.T. n. 415 del 10/05/2016;

- il progetto presentato in data 08/06/2013 è stato poi integrato ed adeguato in seguito all'entrata in vigore del PIT-PPR e della sottoscrizione del protocollo oltre che a seguito dei pareri della Conferenza di Copianificazione Regionale e della commissione edilizia;

In data 21/12/2017, con Del.C.C. n. 108/17 è stato dato avvio al procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 relativo alla Variante al RU correlata al PdR in oggetto.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

La proprietà dei richiedenti è attualmente composta da un fabbricato principale (Leopoldina) destinato ad abitazione, da alcuni annessi originariamente adibiti ad uso abitativo (Fabbricati 2 e 5) e da ulteriori annessi (fabbricati 3, 4 e 6) ad uso accessorio.

Il PdR in oggetto con contestuale variante al RU interessa un'area agricola pianeggiante, ubicata in località Santa Caterina Podere Vagnotti, compresa all'interno della sottozona E5 del R.U. definita Area delle fattorie granducali ed individuata al Catasto del Comune di Cortona al Foglio n. 187 con le particelle 43 , 45 , 6 sub 1-2-3-4-5-6 delimitata come da cartografia allegata.

In tale ambito, verificata la presenza di degrado urbanistico, fisico ed igienico riconducibili alle categorie di degrado di cui all'art.8 della L.R. 59/80 è stata individuata una zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e dall'art.107 e successivi della L.R. Toscana 65/14 con la redazione di opportuno Piano attuativo contestuale alla presente variante al RU.

Infatti, secondo quanto ammesso dall'Art. 36 e dall'Art. 42 del RU vigente “gli interventi di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli altri tipi di interventi eccedenti le possibilità previste per le singole sottozone potranno essere autorizzati previa approvazione di specifico piano di recupero con contestuale variante al RU”.

Gli edifici interessati dal presente PdR riguardano una fattoria Leopoldina oggi in stato di abbandono composta da un edificio principale (leopoldina) due edifici abitativi (dei quali uno monofamiliare ed un plurifamiliare) ed alcuni annessi individuati dal RU vigente quali edifici di valore storico architettonico in territorio prevalentemente extraurbano, per tali edifici il RU vigente ha elaborato apposita scheda n.120 con indicazione dell'attuale consistenza e degli interventi ammessi per ciascuno di essi.

Il PdR e la contestuale variante al RU prevedono quindi la nuova identificazione degli interventi ammessi dalla scheda n. 120 del RU vigente prevedendo, attraverso apposito piano di Recupero, la demolizione dei fabbricati di scarso valore edilizio e realizzati con materiali incongrui rispetto all'assetto originario, ed il successivo recupero della volumetria demolita per la realizzazione di nuovi fabbricati.

Saranno quindi realizzati complessivamente di n. 20 alloggi abitativi totali distribuiti sia sui fabbricati principali (leopoldina-edificio n.1 ed edificio n.2) che sugli annessi (sia quelli di nuova edificazione a seguito di recupero volumetrico, che quelli ristrutturati), al posto delle attuali n.5 abitazioni presenti ed insistenti n.2 sulla leopoldina, n.2 sul “fabbricato 2” e n.1 sul “fabbricato 5”.

Il Piano di Recupero e quindi la variante riguardano un complesso di edifici per un totale di circa 2500mq di SUL. Lo stato di progetto prevede una SUL totale pari a circa 2.200mq. Il volume previsto in demolizione è pari a circa 2.300mc e ne verranno ricostruiti circa 1.900mc distribuiti sui edifici n. 3, n. 4 e n.6.

Gli elaborati relativi al piano di recupero proposto, redatti dall'Arch. Gabriella Mammoli per quanto riguarda gli elaborati urbanistici e dal Geol. Benedetta Chiodini per quanto riguarda la Relazione geologico-tecnica risultano così costituiti:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto
- Tav. 3 Calcolo geometrico delle volumetrie esistenti
- Tav. 4 Analisi dei degradi dei fabbricati
- Tav. 5 Categorie d'intervento sui fabbricati
- Tav. 6 Individuazione dei volumi da recuperare
- Tav. 7 Progetto
- Tav. 8 Schemi tipologici di progetto
- Tav. 9 Verifiche art.36 di RU e Protocollo d'Intesa
- Tav. 10 Sovrapposto

- Tav. 11 Le infrastrutture
- Tav. 12 Progetto bioclimatico
- Tav. 13 Sistema ambientale
- Tav. 14 Viabilità di accesso
- Tav. 15 Verifica R.D. 523/1904
- Tav. 16 Rappresentazione unitaria
- Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
- Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica
- Relazione geologica
- Simulazione
- Titolo di proprietà
- Relazione di fattibilità
- Perizia giurata ante 67 per annessi di recente realizzazione

1. 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

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. 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.

Commissione Edilizia

In data 08/03/2016 in seguito alle integrazioni alla Variante al RU in oggetto e al contestuale Piano di Recupero pervenute rispettivamente con note prot. n. 3791 e 3794 del 02/02/2017 la Commissione Edilizia ha espresso il seguente parere:

Parere n. 33 del 08/02/2016

Parere sospensivo.

In riferimento al punto 1 del parere della Conferenza di Copianificazione del 26/01/2016 si evidenzia che relativamente ai fabbricati 1 e 2 il mantenimento e le aggiunte volumetriche delle superfetazioni non rispettano le indicazioni di cui al suddetto punto. Nella nuova proposta progettuale dovrà essere data giustificazione della configurazione volumetrica storica originaria e della conservazione degli elementi architettonici di valore storico testimoniale.

In riferimento al punto 2 del parere della Conferenza di Copianificazione del 26/01/2016 si richiede che venga rappresentato, anche mediante documentazione fotografica, lo stato attuale delle recinzioni e che venga prodotto il progetto della nuova sistemazione delle eventuali recinzioni che tenga conto, sia dello stato originario dei luoghi, sia delle prescrizioni di cui al punto 2 suddetto ed in particolare dell'unitarietà percettiva e della necessità di evidenziare le

caratteristiche di ruralità delle aree libere che eviti comunque la frammentazione visiva con delimitazioni fisiche degli spazi pertinenziali.

In riferimento al punto 3 del parere della Conferenza di Copianificazione del 26/01/2016 si chiede di rivedere il posizionamento della piscina e dell'annesso in maniera da avvicinare l'annesso all'edificato e in modo tale che la collocazione si integri con l'immagine storicizzata dell'area di pertinenza. Dovrà inoltre essere ridotta l'area pavimentata della piscina. Si chiede inoltre che l'individuazione delle aree all'interno delle quali saranno costruiti i nuovi fabbricati sia più contenuta al fine di individuare il preciso stato progettuale vincolante. Analogamente dovrà essere definita l'area di posizionamento della piscina.

Si richiede inoltre:

- 1. inquadramento e caratteristiche della viabilità di accesso al fine di verificare la capacità e l'adeguatezza ai volumi di traffico prevedibili, con dettaglio dell'incrocio di innesto con la strada comunale delle Capannacce;*
- 2. studio progettuale che evidenzi la fruibilità carrabile degli edifici, che dovrà comunque essere il più possibile contenuta, con indicazione dei materiali da utilizzare per le pavimentazioni stradali e per i parcheggi;*
- 3. verifica con calcoli esplicativi delle azioni di cui al punto 4 del protocollo d'intesa sulle leopoldine;*
- 4. rappresentazione unitaria dello stato di progetto dei fabbricati 5 e 6. di seguito riportata.*

Successivamente, in seguito alla nota del Responsabile del Procedimento del 31/03/2017 (prot. n. 10593) sono pervenute ulteriori integrazioni con note prot. n. 17321 del 29/05/2017 e prot. n. 36650 e 36651 del 13/11/2017.

In data 01/12/2016, con verbale n. 292 la Commissione edilizia ha espresso il seguente parere:

“Premesso che, in riferimento alla verifica di cui al punto 4 del protocollo d'intesa sulle Leopoldine si evidenzia che nelle verifiche effettuate dai progettisti si assume come ipotesi iniziale la presenza, già allo stato attuale, di una SUL residenziale riferibile al piano primo e secondo dell'edificio 1, piano primo dell'edificio 2 e piano primo dell'edificio 5. Pertanto la verifica del “cambio di destinazione verso usi residenziali”, non superiore al 60% della SUL totale disponibile, è stata effettuata per la sola parte riferibile ai locali destinati a stalla/rimessa attrezzi ecc.

Dette le superfici assunte come già ad uso residenziale corrispondono alle residenze dei mezzadri, quindi abitazioni di tipo rurale: Della legittimità del cambio di destinazione d'uso da abitazione di tipo rurale ad abitazione di tipo residenziale non viene data alcuna dimostrazione e quindi la Commissione rimanda alla Amministrazione la verifica della stessa. In alternativa si rimanda alla necessità di limitare il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale al solo 60 % della superficie utile complessivamente a destinazione rurale.

La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE alle seguenti condizioni:

- 1. Individuazione sottozona di intervento della Variante al RU/Piano di Recupero: dovrà essere definita una sottozona all'interno della quale si interviene con gli interventi edilizi e di sistemazione esterna; tale limite dovrà essere definito rispettando sul lato nord-est e sul lato sud-ovest l'andamento del limite individuato dalla Scheda n. 120 del RU (pur con modesti spostamenti), mentre sul lato nord-ovest il limite della scheda n.120 potrà essere modificato per permettere l'inserimento della piscina e della tettoia anche con modeste correzioni atte a “linearizzare” la sottozona;*
- 2. Nell'area ricompresa tra la sottozona sopra definita e l'area sottoposta a variante e Piano di Recupero individuata negli elaborati grafici presentati sono vietati gli interventi di recupero*

volumetrico e le sistemazioni esterne diverse dall'uso agricolo ivi comprese le recinzioni che creano cesure visive con il territorio agricolo.

3. Recinzioni e sistemazione del resede: preso atto di quanto dichiarato nella relazione tecnica del febbraio 2017 e nella relazione tecnica del novembre 2017 si ritiene che:
 - a. la recinzione, così come evidenziata negli elaborati di progetto, non dovrà essere realizzata; la delimitazione del resede cortilivo è ammessa purchè siano adottati materiali e tecniche atte a minimizzarne l'impatto visivo e comunque nel rispetto di quanto prescritto al punto 2 del parere della conferenza di copianificazione del 26/01/2016;
 - b. tutto il resede debba essere sistemato senza creare cesure visive con il territorio agricolo con l'uso di recinzioni, siepi o altri elementi di delimitazione;
 - c. i camminamenti pedonali, i percorsi carrabili e le sistemazioni delle aree di sosta dovranno essere pavimentati con le caratteristiche delle strade bianche e limitarsi a quanto evidenziato negli elaborati di progetto;
 - d. la messa a dimora di alberi e la sistemazione del resede esterno dovrà rispettare quanto indicato negli elaborati grafici; eventuali lievi modifiche saranno ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni di cui al punto 2 del parere della conferenza di copianificazione del 26/01/2016;
 - e. non potranno essere previsti percorsi carrabili di accesso ai locali di abitazione, peraltro al momento non indicati nelle tavole di progetto;
 - f. le sistemazioni esterne non dovranno interferire negativamente con la rete di scolo delle acque superficiali esistenti ;
4. L'intercapedine del locale tecnico della piscina dovrà limitarsi ad una larghezza massima di 1,20m;
5. Relativamente al volume adiacente al fabbricato 2 previsto in demolizione e ricostruzione, lo stesso, pur non essendo coevo, è ormai da ritenersi storicizzato, pertanto nell'analisi dei degradi dei fabbricati non può essere individuato come edificio senza particolare valore edilizio e/o ambientale;
6. Le tipologie edilizie individuate negli elaborati grafici sono da ritenersi vincolanti per quanto riguarda l'assetto planivolumetrico; il progetto presentato è da ritenersi vincolante per dimensionamento planivolumetrico degli edifici così come previsti nelle tavole del PdR;
7. Viabilità di accesso: contestualmente alla pratica edilizia di attuazione degli interventi di cui al presente PdR, dovrà essere predisposta una progettazione e successiva realizzazione dell'allargamento della strada di accesso esistente (pur nel rispetto delle caratteristiche di strada bianca) al fine di adeguare detta strada al traffico a doppio senso di marcia; gli interventi da realizzare sulla viabilità di accesso dovranno essere autorizzati da parte di tutti i proprietari interessati;
8. Adeguamento incrocio di innesto con la strada comunale: l'accesso alla strada comunale, pur essendo un accesso di tipo privato dovrà essere adeguato nel rispetto della normativa vigente in materia di incroci stradali;
9. Accesso al lotto: l'eventuale realizzazione di cancelli di accesso o sbarre dovrà essere arretrata rispetto di almeno 5m alla strada poderale;
10. Gli elaborati dovranno essere integrati degli schemi di calcolo dei volumi esistenti e da recuperare, con SUL e Volume calcolati secondo quanto stabilito rispettivamente all'Art. 10 e all'Art. 23 del D.P.G. R. 64/R/2013.
11. Gli elaborati della variante dovranno essere integrati della nuova Scheda n.120 nella quale sia definito il nuovo ambito e le categorie di intervento ammesse, anche con riferimento a quanto previsto nel contestuale PdR.

12. *Le norme tecniche di attuazione della Variante al RU e del PdR dovranno essere adeguate come da documentazione allegata al presente parere.*

Per quanto riguarda la destinazione d'uso delle abitazioni ubicate al piano primo si precisa quanto segue:

- secondo quanto desumibile dalle visure catastali il passaggio al Catasto Urbano è avvenuto nel 2003, quando il PRGC vigente classificava la zona su cui insistono gli edifici in oggetto come Zona A;

- nel 2009 è stato adottato il Regolamento Urbanistico vigente che classifica detta zona come territorio extraurbano (sottozona E5);

- negli anni 2011-2012 sono state presentate dalla Soc. Opes Edificatrice le pratiche relative ai fabbricati in oggetto e riferite lavori di restauro e risanamento conservativo; la destinazione d'uso delle abitazioni ubicate al piano primo risulta dichiarata di tipo residenziale;

- in data 12/12/2017, con nota prot. n. 40435 è pervenuta dichiarazione da parte della Soc. Opes Edificatrice s.c. nella quale si comunica che *“non avendo ancora provveduto al dovuto versamento degli oneri urbanistici relativi alla deruralizzazione dei piani rialzati degli edifici n. 1, 2 e 5 di cui alle SCIA rispettivamente Prot. Num. 14224 del 25 maggio 2012, Prot. Num. 17953 del 4 luglio 2012 e Prot. Num. 18223 del 9 luglio 2012, comunica che, entro 7 giorni dalla data della presente provvederà al pagamento di quanto sopra indicato, compreso le sanzioni come per legge.”*

- in data 19 e 21 dicembre 2017 la Soc. Opes Edificatrice ha provveduto al pagamento di quanto sopra

Pertanto, l'adozione della presente variante la RU e del contestuale PdR secondo il progetto presentato, considera risolta la questione relativa alla destinazione residenziale del piano primo degli edifici n. 1, 2 e 5, con il pagamento degli oneri verdi dovuti, maggiorati delle sanzioni previste per legge.

Infatti, sul progetto proposto in adozione, il calcolo dell SUL residenziale ammissibile è stato fatto sommando la superficie residenziale già esistente (intesa come deruralizzata e valutata con le considerazioni di cui sopra) più il 60% della SUL complessiva, così come previsto dal protocollo d'intesa sulle leopoldine (cfr. *“gli eventuali cambi di destinazione verso usi residenziali potranno essere effettuati per il 60% della SUL totale disponibile”*).

Pertanto, si rimanda al consiglio Comunale l'adozione della presente variante con l'impostazione sopraindicata che comporta, nei fatti, la realizzazione di 20 unità abitative.

Verificato che gli elaborati sono stati adeguati al parere della Commissione edilizia integrata.

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. 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 è coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e con tutti gli strumenti della pianificazione sovraordinati (PS e PTCP), a condizione che, contestualmente al presente PdR, sia approvata la Variante n. 11 al Regolamento Urbanistico.

Il Piano Attuativo in oggetto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.

3. 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 20/03/2018.

4.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

Ai sensi della L.R. 10/2010 la Variante al RU contestuale al piano attuativo in oggetto è stata sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e in data 20/03/2018 l'Autorità competente ha escluso detta variante alla procedura di VAS assoggettandola alle seguenti prescrizioni e/o condizioni:

- 1) *gli interventi dovranno risultare coerenti con la vigente normativa di settore in materia geologica ed idraulica e dovranno essere adottati in generale tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare impatti negativi sulla qualità chimica ed ecologica dei corpi idrici eventualmente coinvolti; riguardo alle Misure di mitigazione degli impatti si raccomanda infine di predisporre tutti gli accorgimenti necessari per evitare anche i possibili sversamenti accidentali;*
- 2) *riguarda a quanto osservato dalla Regione Toscana, Settore Genio civile, preso atto della documentazione integrativa fornita con prot. 10521 del 15/03/2018, si rimanda al parere di competenza dello stesso Genio Civile da rendere ai sensi del DPGR 53/R/2011;*
- 3) *la siepe e la recinzione sul lato ovest dovranno essere rimosse, al suo posto potrà essere ammessa una recinzione con pali in legno e rete del tipo "pastorale" e comunque nel rispetto i quanto previsto al punto 2 del parere della Conferenza di Copianificazione del 26/01/2016;*
- 4) *le eventuali alberature e siepi di nuovo impianto siano di specie autoctone tipiche della pianura;*
- 5) *gli intonaci siano realizzati a base di calce secondo la tradizione locale con polveri colorate e le colorazioni dovranno derivare da un'analisi chimica-fisica delle stratificazioni già presenti negli edifici oggetto di intervento;*
- 6) *la coloritura degli intonaci sia altresì differenziata tra gli edifici di recupero storici e quelli di nuova realizzazione;*

- 7) *le gronde degli edifici oggetto di recupero dovranno mantenere la dimensione e la configurazione esistente, mentre le gronde dei nuovi edifici non dovranno superare i cm30 compreso il canale di gronda nei lati lunghi e 10 cm nei lati corti dei tetti a capanna;*
- 8) *i manti di copertura dovranno essere realizzati in tegole e cppi staccati in laterizio di recupero o anticati di qualità;*
- 9) *i comignoli dovranno essere di fattura semplice e di configurazioni analoghe a quelle esistenti;*
- 10) *gli infissi dovranno essere in legno di specie locali privi i oscuramento tramite persiana esterna, ma con scuri interni alla maniera tradizionale;*
- 11) *i marciapiedi esterni dovranno essere pavimentati in pietra;*
- 12) *differenziare le tipologie dei nuovi fabbricati (fabbricati n.3 e n. 4) seguendo le differenti tipologie degli annessi esistenti nel complesso architettonico*

Pertanto, il piano attuativo in oggetto risulta anch'esso escluso dalla procedura di VAS, ma rimane anch'esso subordinato alle prescrizioni e/o condizioni sopra riportate

Pertanto, si ritiene di dover integrare la NTA come segue:

Art. 9 bis

Dovranno essere rispettate le seguenti condizioni e/o prescrizioni:

1. *gli interventi dovranno risultare coerenti con la vigente normativa di settore in materia geologica ed idraulica e dovranno essere di adottati in generale tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare impatti negativi sulla qualità chimica ed ecologica dei corpi idrici eventualmente coinvolti; riguardo alle Misure di mitigazione degli impatti si raccomanda infine di predisporre tutti gli accorgimenti necessari per evitare anche i possibili sversamenti accidentali;*
2. *riguarda a quanto osservato dalla Regione Toscana, Settore Genio civile, preso atto della documentazione integrativa fornita con prot. 10521 del 15/03/2018, si rimanda al parere di competenza dello sesso Genio Civile da rendere ai sensi del DPGR 53/R/2011;*
3. *la siepe e la recinzione sul lato ovest dovranno essere rimosse, al suo posto potrà essere ammessa una recinzione con pali in legno e rete del tipo "pastorale" e comunque nel rispetto i quanto previsto al punto 2 del parere della Conferenza di Copianificazione del 26/01/2016;*
4. *le eventuali alberature e siepi di nuovo impianto siano di specie autoctone tipiche della pianura;*
5. *gli intonaci siano realizzati a base di calce secondo la tradizione locale con polveri colorate e le colorazioni dovranno derivate da un analisi chimica-fisica delle stratificazioni già presenti negli edifici oggetto di intervento;*
6. *la coloritura degli intonaci sia altresì differenziati tra gli edifici di recupero storici e quelli di nuova realizzazione;*
7. *le gronde degli edifici oggetto di recupero dovranno mantenere la dimensione e la configurazione esistente, mentre le gronde dei nuovi edifici non dovranno superare i cm30 compreso il canale di gronda nei lati lunghi e 10 cm nei lati corti dei tetti a capanna;*
8. *i manti di copertura dovranno essere realizzati in tegole e cppi staccati in laterizio di recupero o anticati di qualità;*
9. *i comignoli dovranno essere di fattura semplice e di configurazioni analoghe a quelle esistenti;*
10. *gli infissi dovranno essere in legno di specie locali privi i oscuramento tramite persiana esterna, ma con scuri interni alla maniera tradizionale;*
11. *i marciapiedi esterni dovranno essere pavimentati in pietra;*
12. *differenziare le tipologie dei nuovi fabbricati (fabbricati n.3 e n. 4) seguendo le differenti tipologie degli annessi esistenti nel complesso architettonico*

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 06/07/2016.

Per quanto sopra,

SI DÁ ATTO che

il piano attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME alla variante n. 11 del Regolamento Urbanistico adottata contestualmente a detto piano attuativo.

Si propone pertanto di DELIBERARE:

1. 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 la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni con contestuale Variante al RU per la modifica della Scheda n. 120 della disciplina del Patrimonio edilizio di valore in ambito extraurbano, proposto dalla Soc. Opes Edificatrice srl i cui elaborati sono di seguito elencati:
 - Tav. 1 Inquadramento urbanistico
 - Tav. 2 Stato di fatto
 - Tav. 3 Calcolo geometrico delle volumetrie esistenti
 - Tav. 4 Analisi dei degradi dei fabbricati
 - Tav. 5 Categorie d'intervento sui fabbricati
 - Tav. 6 Individuazione dei volumi da recuperare
 - Tav. 7 Progetto
 - Tav. 8 Schemi tipologici di progetto
 - Tav. 9 Verifiche art.36 di RU e Protocollo d'Intesa
 - Tav. 10 Sovrapposto
 - Tav. 11 Le infrastrutture
 - Tav. 12 Progetto bioclimatico
 - Tav. 13 Sistema ambientale
 - Tav. 14 Viabilità di accesso
 - Tav. 15 Verifica R.D. 523/1904
 - Tav. 16 Rappresentazione unitaria
 - Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
 - Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
 - Norme tecniche di attuazione integrate dell'Art. 9bis relativo alle prescrizioni e/o condizioni impartite dalla commissione di VAS
 - Documentazione fotografica
 - Relazione geologica
 - Integrazioni alla relazione geologica del 15/03/2018
 - Simulazione
 - Titolo di proprietà
 - Relazione di fattibilità
 - Perizia giurata ante 67 per annessi di recente realizzazione

- 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

Prendendo atto di quanto riportato nella relazione del responsabile del procedimento allegata alla presente delibera e nella realizzazione di avvio del procedimento di cui alla variante al RU n. 11;

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

Cortona, 20/03/2018

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Marica Bruni

U / NV