

**COMUNE DI CORTONA**  
**Provincia di Arezzo**

Variante per l'individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art.36 delle NTA di RU del Comune di Cortona approvato con Del. C.C. N. 60/2011

Ubicazione:  
Santa Caterina "Podere Vagnotti"

Committenza:  
OPES EDIFICATRICE  
Società Cooperativa  
P.IVA 05993500486

Progettista e Direttore Lavori  
Architetto Gabriella Mammoli

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Data: Novembre 2017

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Variante per l'individuazione di una zona di recupero ai sensi dell'art. 36 della NTA del regolamento urbanistico del Comune di Cortona approvato con Del. C. C. n°60 del 30/9/2011**

#### *Art. 1 I criteri dell'intervento*

La Variante proposta 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. In questo ambito i fabbricati si uniformeranno al massimo rispetto degli elementi strutturali, architettonici e decorativi tipici della zona, garantendo la riqualificazione dell'intero complesso edilizio e dell'area di pertinenza e sarà ammessa la riorganizzazione distributiva, funzionale e plani volumetrica dei fabbricati con relativa sistemazione dell'area pertinenziale, compreso il recupero e lo spostamento all'interno del resede delle volumetrie degradate e non omogenee al contesto ambientale.

#### *Art. 1bis Limiti e Validità della Variante al RU*

La Variante al RU in oggetto è valida esclusivamente all'interno dell'area delimitata nelle planimetrie allegata e corrisponde all'area definita dalla perimetrazione.

Fanno parte integrante e sostanziale della presente Variante i seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Scheda N.120 proposta di modifica
- Relazione tecnica descrittiva (novembre 2017)
- Relazione tecnica descrittiva (febbraio 2017)
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione geologica

#### *Art. 2 Modalità d'intervento*

Le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente sono riconducibili ai seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria secondo le definizioni di cui alla categoria 1 della Disciplina per gli edifici di valore architettonico individuati nel territorio comunale di Cortona (allegato alle NTA del RU vigente);
- Manutenzione straordinaria, secondo le definizioni di cui alla categoria 2 della Disciplina per gli edifici di valore architettonico individuati nel territorio comunale di Cortona (allegato alle NTA del RU vigente);

- Restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui alla categoria 2 della Disciplina per gli edifici di valore architettonico individuati nel territorio comunale di Cortona (allegato alle NTA del RU vigente);

Attraverso specifico Piano di recupero potranno essere ammessi interventi volti all'eliminazione delle cause di degrado pianificando nuovi assetti anche attraverso la riconversione delle volumetrie degradate e quelle non più necessarie alla conduzione del fondo agricolo, così da adeguare il livello qualitativo e funzionale delle strutture edilizie esistenti ai nuovi standard abitativi, ed in particolare:

- *ristrutturazione edilizia*, un insieme di operazioni edilizie necessario per un riordino plani-volumetrico e funzionale degli edifici, compreso il risanamento igienico-funzionale, l'adeguamento tecnologico e funzionale per introdurre gli impianti ed adattare gli edifici alle nuove funzioni, il ripristino tipologico dei fabbricati, la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale, il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali del luogo oggetto d'intervento;
- *demolizione e ricostruzione* delle volumetrie esistenti anche in posizione diversa essendo compromesso irrimediabilmente l'equilibrio architettonico dalla presenza di strutture precarie e dalla manomissione edilizia recente; la demolizione degli annessi esistenti di recente edificazione o che non presentino particolare interesse tipologico, sia per gli aspetti tecnici intrinseci sia per il rapporto che instaurano con le pertinenze cortilive e i manufatti su cui insistono, e la ricostruzione, anche non in luogo, delle volumetrie esistenti con spostamento inteso come riorganizzazione distributiva, funzionale e planivolumetrica dell'esistente;
- interventi di *parziale demolizione e ricostruzione* delle strutture portanti verticali ed orizzontali degradate al fine del loro consolidamento e le demolizioni e ricostruzioni relative a manufatti di tipo precario e comunque non omogenei ai caratteri degli aggregati esistenti;
- *ripristino di volumi in stato di degrado o anche parzialmente diruti* il cui assetto e forma preesistente siano ragionevolmente leggibili;
- *opere di urbanizzazione* per il collegamento alle reti pubbliche;
- *incremento delle unità immobiliari* fino ad un massimo di 20 alloggi abitativi con SUL minima degli alloggi pari a 100mq per l'edificio n.1 e n.2 e SUL minima pari a 80mq per gli altri edifici;
- *realizzazione di n.1 piscina* di dimensioni massime di 200mq con pavimentazione esterna di dimensioni massime di 125mq.

### Art. 3 Destinazioni d'uso

All'interno della zona di variante sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone agricole dallo strumento urbanistico in vigore e tese al mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, consentendo:

- attività di tipo residenziale stabile e stagionale ancorché non collegata alla conduzione del fondo;
- attività agricola;
- attività e servizi legati alla promozione del territorio;

- piccole attività commerciali di dimensioni inferiori a 100mq;
- attività di tipo ricreativo e di somministrazione di alimenti e bevande che prevedano max 60 posti o possibili utenti.

#### *Art. 4 Interventi ammessi*

Gli interventi edilizi, come stabilito all'art.36 del RU vigente nel Comune di Cortona, si uniformeranno agli assetti tipologici, formali ed architettonici delle preesistenze e del contesto ambientale in cui vanno ad inserirsi, tenendo conto dei rapporti tra i percorsi di accesso e le aree di pertinenza del complesso insediativo, dei rapporti tra la dislocazione degli edifici e le aree di pertinenza, la preminenza degli affacci principali su quelli secondari ed i rapporti con i relativi accessori, del processo evolutivo dell'edilizia rurale e la ricostruzione plani volumetrica dei principali tipi edilizi presenti ai quali sarà fatto riferimento per le ricostruzioni delle volumetrie da recuperare.

- saranno mantenuti gli elementi costitutivi di pregio dei manufatti, quali le scale esterne ed eventuali coperture a queste connesse, i loggiati, i forni esterni, mostre, davanzali, stipiti, marcapiani ed altri elementi decorativi di particolare valore;
- le nuove bucatore saranno coordinate con la composizione dei prospetti e saranno realizzate con forme e materiali analoghi a quelle delle bucatore esistenti;
- i manti di copertura saranno in tegole e coppi staccati e saranno restaurate o ripristinate le gronde in legno e piastrelle di cotto;
- gli intonaci saranno realizzati con materiali e tecnologie uniformati ai caratteri tipici della tradizione locali; non saranno lasciate porzioni di muratura a vista (cantonali, archi, architravi, ecc) se non per segnalare elementi di particolare valore storico documentale. I prospetti esterni saranno tinteggiati con colori tipici della tradizione e cultura locale, fatto salvo il ripristino delle coloriture esistenti;
- gli infissi esterni saranno realizzati in forme, disegno e partiture di tipo tradizionale con oscuramento a scuretti interni e saranno in legno naturale o verniciato con coloriture tradizionali. Eventuale oscuramento esterno, non per gli edifici n.1 e n.2, sarà eseguito con persiane in legno naturale o verniciato in colori tradizionali;
- i canali di gronda ed i discendenti saranno in lamierino di rame o lamiera verniciata nelle tonalità del verde, del grigio e del marrone;
- saranno tutelati e valorizzati tutti i manufatti e le sistemazione esterne esistenti quali corti, pozzi, percorsi, elementi a verde, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale paesistica;
- saranno adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale paesaggistico sia per l'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante che ricorrendo ad opportune schermature arboree;
- sarà ammesso il ripristino dei volumi in stato di degrado o anche parzialmente diruti di cui sia documentata l'assetto e la forma preesistente.

#### *Art. 5 Movimenti terra*

Saranno eseguiti soltanto quei movimenti terra necessari alla realizzazione degli interventi edilizi ammessi e quelli strettamente indispensabili al mantenimento dell'area di pertinenza.

#### *Art. 6 Assetti infrastrutturali*

Si prevede il mantenimento della viabilità esistente e sarà ammessa la realizzazione di manufatti e strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione nel rispetto delle normative con particolare riferimento alla tutela degli assetti culturali e dei manufatti di pregio. Le nuove linee saranno, dove fattibile, interrate lungo la viabilità esistente, nel caso occorra una realizzazione aerea per impossibilità tecnica od economica, si attueranno idonei accorgimenti per ridurre l'impatto visivo.

#### *Art. 7 Muri di sostegno e di recinzione*

Eventuali muri di recinzione di nuova realizzazione saranno ammessi solo sul lato di accesso alla strada podereale, si uniformeranno alle caratteristiche formali analoghe a quelli dei manufatti esistenti e saranno realizzati previa autorizzazione degli enti competenti.

#### *Art. 8 Attrezzature sportive*

In questa zona, l'art.36 del R.U. vigente ammette la realizzazione di piscine private a supporto delle attività assenti e da realizzarsi nelle vicinanze dei fabbricati, previa dimostrazione di fattibilità con apposito studio geologico di dettaglio. Resta ferma, quindi, l'ammissibilità di questi interventi con la realizzazione di un'unica vasca per tutto il complesso edilizio, di dimensioni adeguate al soddisfacimento delle persone potenzialmente presenti nell'insediamento (10mtx20mt), purché di forma regolare e tale da non alterare i caratteri ambientali e paesaggistici del luogo. La pavimentazione perimetrale potrà essere realizzata in pietra o laterizio, di dimensioni massime pari a 125mq ed il rivestimento del fondo e delle pareti sarà eseguito nei colori coerenti con i cromatismi dominanti nell'intorno. Il vano tecnico avrà le dimensioni adeguate alla dimensione massima della vasca e sarà completamente interrato (l'eventuale vasca di compenso completamente interrata non sarà considerata vano tecnico così come da Regolamento Urbanistico in vigore). Non potrà essere effettuato lo scarico diretto delle acque di ricircolo o ricambio nei fossi campestri senza preventivo trattamento per l'abbattimento delle sostanze disinfettanti presenti nell'acqua .

#### *Art. 9 Strumenti urbanistici in vigore*

Si tratta di una variante puntuale al Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. 60 del 12/3/2011 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 46 del 16/11/2011 riferita ad una specifica area di limitata entità conforme alle linee previste dal Piano Strutturale ed agli altri strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

ART.10 PRESCRIZIONI DERIVANTI DAI PARERI DELLE CONFERENZE DI COPIANIFICAZIONE DEL 26/01/2016 E DEL 04/11/2016

Prescrizioni derivanti dal Parere della Conferenza di Copianificazione del 26/01/2016:

-nella realizzazione degli interventi previsti si dovrà tener conto delle direttive della scheda d'ambito di paesaggio n. 15 "*Piana di Arezzo e Val di Chiana*" del PIT con integrazione Paesaggistica e delle condizioni indicate nel Protocollo d'Intesa "... *finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana*", in corso di definizione tra Regione Toscana e Comuni interessati della Val di Chiana già oggetto di concertazione con gli Enti così come da comunicazioni regionali dell'Assessorato alle Infrastrutture, Mobilità, Urbanistica e Politiche abitative, prot. n. 255688 del 27/11/2015 e prot. n. 274389 del 22/12/2015.

A tal fine la scheda n. 120 del Regolamento Urbanistico "Normativa tecnica di riferimento" dovrà contenere le seguenti condizioni prescrittive generali riferite sia all'edificio principale che agli accessori ed ambiti pertinenziali:

1. dovrà essere tutelata l'integrità dell'impianto morfologico e architettonico degli edifici principali di valore storico architettonico, così come riconosciuti dal Catasto Leopoldino, (fabbricati 1 e 2 del Piano di Recupero Allegato) con particolare riferimento ai caratteri tipologici formali e strutturali storici privilegiando il ripristino e la configurazione volumetrica storica originaria, anche prevedendo la demolizione di eventuali volumi incongrui, escludendo addizioni volumetriche in adiacenza ai fabbricati e assicurando la conservazione degli elementi architettonici di valore storico-testimoniale, (costituiti principalmente da logge, portici, scale esterne o seminterne, archi e volte reali, nonché dai volumi emergenti delle torri colombaie, ecc.).
2. per le aree di pertinenza dovrà essere tutelata la leggibilità del sistema della bonifica Leopoldina, l'unitarietà percettiva e le caratteristiche di ruralità delle aree libere evitando la frammentazione visiva con delimitazioni fisiche degli spazi pertinenziali, l'introduzione di elementi di finitura ed arredo, con riferimento anche alla vegetazione arborea, quali l'utilizzo di specie non autoctone e banalizzazione dell'uso del cipresso, in contrasto con il carattere di ruralità del contesto paesaggistico, connotato da seminativi non arborati, e tali da creare cesure visive con il territorio agricolo.
3. la possibilità di recuperare eventuali manufatti incongrui, per materiali, tipologia e giacitura, posti all'interno dell'area di pertinenza, è consentita a condizione che:
  - la ricollocazione non comprometta l'immagine storicizzata degli edifici principali e il rapporto tra essi e l'area di pertinenza, e non interferisca con assi e con visivi privilegiati verso i manufatti storici;
  - siano rispettati i rapporti dimensionali di gerarchia con gli edifici principali;
  - siano realizzati, privilegiando soluzioni di semplicità dell'impianto e in coerenza con i caratteri tipologici del contesto.
4. gli eventuali frazionamenti dovranno prevedere unità immobiliari con una SUL minima pari a 120 mq.. A tal fine dovrà essere rivisto, in rapporto alle volumetrie disponibili, il numero massimo previsto di 24 unità abitative;□

Infine, in riferimento alla possibilità di attuare gli interventi attraverso un PdR la Conferenza evidenzia che:

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;

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;

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;

Accesso al lotto: l'eventuale realizzazione di cancelli di accesso o sbarre dovrà essere arretrata rispetto di almeno 5m alla strada poderale;

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.

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.

-ai sensi dell'art. 79 della L.R. 65/2014 la ristrutturazione urbanistica non è ricompresa tra gli interventi possibili sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola nel territorio rurale.

Prescrizioni derivanti dal Parere della Conferenza di Copianificazione del 04/11/2016:

La Conferenza ritiene plausibile dover allineare il parere espresso ai contenuti del protocollo sottoscritto cambiando così la prescrizione di cui al punto 4 del verbale della conferenza del 26.01.2016 :

- "gli eventuali frazionamenti dovranno prevedere unità immobiliari con una Sul minima pari a 100 mq per gli edifici principali (edificio 1 ed edificio 2) e 80 mq per gli annessi e gli edifici di minor rilevanza storico architettonica. A tal fine dovrà essere rivisto, in rapporto alle volumetrie disponibili, il numero massimo previsto di 24 unità abitative"

ART.11 PRESCRIZIONI DERIVANTI DAL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA DEL 01/12/2017  
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;

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.

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:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- non potranno essere previsti percorsi carrabili di accesso ai locali di abitazione, peraltro al momento non indicati nelle tavole di progetto;
- le sistemazioni esterne non dovranno interferire negativamente con la rete di scolo delle acque superficiali esistenti ;

L'intercapedine del locale tecnico della piscina dovrà limitarsi ad una larghezza massima di 1,20m;

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;

## *Art. 12 Disposizioni finali*

Per quanto non specificato si fa riferimento alle normative nazionali, regionali ed alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali.

*Architetto Gabriella Mammoli*