

COMUNE DI CORTONA

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R 65/2014

Oggetto: Piano di Recupero con contestuale Variante al RU per la riconversione delle volumetrie degradate e la realizzazione di nuove abitazioni. "Podere Vagnotti" Loc. Santa Caterina - Fratta. Proponente: Soc. Società Cooperativo Opes Edificatrice a.r.l.. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014

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 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 26/01/2016 ed in data 04/11/2016 si è svolta la Conferenza di Copianificazione prevista all'Art. 25 della L.R. 65/14;

- 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 poderale" 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.

- gli edifici interessati dal presente PdR e contestuale variante al RU riguardano una fattoria Leopodina 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 piano di Recupero in oggetto prevede 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 si 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 sugli edifici n. 3, n. 4 e n.6.

- il progetto relativo a detto Piano di Recupero è stato redatto dall’Arch. Gabriella Mammoli e risulta costituito dai seguenti elaborati:

- 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

- in data 28/11/2014 è entrata in vigore la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio”, che abrogando la L.R. 01/2005, prevede, per i piani attuativi, l’individuazione di forme e modalità di informazione e partecipazione dei cittadini anche attraverso l’attività del garante dell’informazione di cui all’Art. 37 della L.R. 65/2014;

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 con contestuale Variante al RU per la riconversione delle volumetrie degradate e le realizzazione di nuove abitazioni. “Podere Vagnotti” Loc.Santa Caterina - Fratta. Proponente: Soc. Società Cooperativo Opes Edificatrice a.r.l.

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.

Cortona 20/03/2018

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Pietro Zucchini

